

Kiinteistön myyntitarjous / Kemijärven 3. kaupunginosan kortteli nro 3008 tontti nro 1

KH 04.04.2022 § 118
154/10.00.01.02.00/2022

Kemijärven kaupungille on tehty myyntitarjous 3.kaupunginosan korttelin 3008 tontista 3, joka muodostuu seuraavista osista

- kiinteistö Lahtela 320-402-193-20,0668 ha
- tontti 320-3-1-3, 0,1052 ha
- määräala 320-3-1-5-M601, noin 0,0315 ha
- kiinteistö Kunnas 320-402-193-3, 0,0040 ha

Tontin kokonaisala on siten noin 2094 neliometriä. Tontin rakennusoikeus on 2 800 kerrosneliometriä.

Kun verrataan tontin pinta-alaa rakennusoikeuteen niin tonttitehokkuudeksi (e) saadaan noin 1,33. Em. tehokuudella koko rakennusoikeuden toteuttaminen tontilla vaatii monikerroksellista rakentamista ja ko. kaltaista ei Kemijärvellä ole ollut pitkään aikaan, vaan liikerakentaminen on tapahtunut yhteen kerrokseen.

Esitetty kauppahinta olisi 238 000 € eli 85 euroa/kerrosneliometri.

Mikäli ko. alue ostettaisiin kaupungille ja kaupunki luovuttaisi sen edelleen eteenpäin liikerakentamista varten, tulee kaupan yhteydessä tehdä ulkopuolinen arvio tontin arvosta.

Tokmanni suunnitteli vuonna 2016 liikerakennuksen rakentamista kulttuurikeskuksen viereen kaupungin maalle. Tuolloin pyydettiin ulkopuolinen arvio suunnitellun kaltaisen liiketontin, rakennusoikeus 2 500 kerrosneliometriä ja pinta-ala noin 1 ha, arvosta. Ko. arvion mukaan em. kaltaisen tontin arvo olisi ollut 180 000 euroa eli n. 72 euroa/kerrosneliometri.

Tokmannin suunnitteleman liikerakentamisen vaatima tontti vastaa rakennusoikeudeltaan suurin piirtein nyt kyseessä olevaa tonttia, mutta pinta-ala oli huomattavasti suurempi sekä rakentaminen olisi ollut on yksikerroksista. Myös viime aikoina keskustaan rakennetut liikerakennukset (S-Market ja Lidl) on toteutettu yksikerroksisina.

Kun otetaan huomioon myyntitarjouksen kohteena olevan tontin pinta-alan suhde rakennusoikeuden, voidaan tonttia pitää rakennusoikeuden kannalta ylimitoitettuna ja siten koko rakennusoikeutta todennäköisesti ei tontille kyetä toteuttamaan.

Valmistelija Kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö Kemijärvi

Esittelijä Kaupunginjohtajan varahenkilö

Päätösehdotus Esitetty kauppahinta on liian korkea, kun otetaan huomioon alueen vallitseva hintataso. Käytössä olevat kiinteistöarviot tukevat tätä käsitystä. Kaupungilla ei myöskään ole suunnitelmissaan lähiaikoina kehittää tontille mitään. Esitän, että kaupunginhallitus päättää, että kaupunki ei osta tarjottua kohdetta itselleen esitetyllä 238 000 euron hinnalla.

Päätös Markku Harju esteellisenä poistui kokouksesta eikä osallistunut asian käsittelyyn eikä päätöksentekoon (HL 28.1 kohta 7 intressijääviys asiantuntijana).

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Myyntitarjouksen esittäjä