

Kiinteistön ostaminen

KHALL 19.03.2024 § 51
232/10.00.01.05.00/2024

Kaavoittaja

Kunnanhallitus on hyväksynyt 24.1.2023 § 21 Sotkamon kunnan ja Itärinteiden alueen maanomistajien väliset maankäyttösopimukset ja kiinteistönluovutuksen esisopimukset. Sopimukset on allekirjoitettu ja hankkeelle on myönnetty EAKR -rahoitusta. Alueen kadut, kunnallistekniikka ja reitit ovat valmistuneet vuoden 2023 aikana Veikontien loppuosan asfaltointia ja luiskaverhoilua lukuun ottamatta.

Itärinteiden toteutukseen liittyvissä sopimusneuvotteluissa kunnan edustajat ovat ilmaisseet mahdollisuuden tarjota sopimusalueella sijaitsevia kiinteistöjä kunnalle, mikäli jotkut sopimusalueen kiinteistöjen omistajista ovat halukkaita luopumaan alueen toteutukseen liittyvistä velvollisuuksistaan. Kunnan edustajien tarjoama neliöhinta on ollut 2,69 €/m². Tarjottu hinta on muodostunut raakamaan arvosta ja asemakaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Hinnassa on huomioitu se, että asemakaavan toteutukseen liittyvät kustannukset ja velvoitteet siirtyvät kaupan kohteena olevan kiinteistön osalta kunnan vastattavaksi. Tämän lisäksi hinnassa on huomioitu se, että yleiset alueet ja katualueet on tullut sopimusten nojalla luovuttaa kunnalle korvauksetta.

Kunnanhallitus on päättänyt 21.3.2023 § 49 ostaa näillä hinnanmuodostusperiaatteilla Itärinteiden alueelle sijoittuvan 18,70 ha:n määräalan Haapala -tilasta 503 000 euron kauppahintaan.

Kiinteistön Ainonrinne 765-401-8-101 omistajat ovat ilmoittaneet, että he ovat valmiita myymään Itärinteiden asemakaavan alueelle sijoittuvan noin 5,386 hehtaarin Ainonrinne -tilan kunnalle, mikäli hinta määräytyy sopimusneuvotteluissa esitetyn periaatteen mukaisesti. Ainonrinne -tilasta on jo luovutettu yleiset alueet kunnalle korvauksetta, joten ne eivät olisi luovutuksen kohteena, mutta luovutushintaa laskettaessa niiden arvo huomioitaisiin vastaavalla tavalla kuin ne olisi huomioitu Itärinteiden toteutukseen liittyviä sopimusneuvotteluita käytäessä.

Sopimusneuvotteluissa tehdyn tarjouksen mukaisesti kunta maksaisi Ainonrinne -tilasta 371 300 euroa. Ainonrinne -tilan omistajilta on laskutettu heidän osuutensa Itärinteiden infran rakentamiskustannuksista (52 156,96 €), mutta sitä ei ole vielä maksettu. Mikäli kunta ostaisi kiinteistön, ottaisi kunta vastattavakseen infran rakentamiskustannukset.

Kaupan kohteena oleva kiinteistö on osoitettu Itärinteiden asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Yhteensä kaupan kohteena olevien alueiden laskennallinen rakennusoikeus 7890 krs-m². Edellä mainitulla kauppahinnalla korttelialueiden maapohjan arvoksi tulisi noin 6,89 €/m² ja rakennusoikeuden hinnaksi noin 47,06 €/krs-m².

Ainonrinne -tilaa rasittaa Itärinteiden alueen rakentamiskustannusten vuoksi tehdyn panttikiinnityksen lisäksi vuokraoikeuden kiinnitys. Vuokraoikeus kohdistuu korttelin 841 tonttiin 3. Vuokraoikeuden

perusteella vuokra-alueelle on rakennettu kota, ja vuokraoikeuden haltija on antanut suostumuksen siihen, että Ainonrinne -tilaan kohdistuva vuokrasopimus voidaan purkaa, mikäli vuokraoikeuden haltija saa vuokraajaksi käyttöoikeuden vuokra-alueella olevaan kotaan.

Kiinteistökauppaa koskeva kauppakirja on esityslistan liitteenä.

Kunnanjohtaja
Ehdotus

Kunnanhallitus päättää ostaa kiinteistön Ainonrinne 765-401-8-101 liitteenä olevan kauppakirjan mukaisin ehdoin hintaan 371 300 euroa. Ainonrinne -tilaan kohdistuvan vuokra-oikeuden purkamista ja kodan käyttöoikeuden perustamista koskeva sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamista.

Kunnanhallitus
Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Puheenjohtaja määräsi pidettäväksi 10 min tauon klo 18.27-18.37. Tauon jälkeen puheenjohtaja totesi, että kaikki alkuperäisen nimenhuudon mukaiset henkilöt ovat edelleen läsnä kokouksessa.

Otteet

Kiinteistön Ainonrinne omistaja
Kaavoittaja
Ympäristö- ja tekninen lautakunta