

Maanomistuksen järjestelyt Nurmeksen kaupungin ja Pohjois-Karjalan Osuuskaupan välillä

Kaupunkirakennelautakunta 12.08.2020 § 56

Tekninen johtaja: Nurmeksen kaupunki ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppa ovat neuvotelleet vuoden ajan Bomban alueen kehittämistä ja siihen liittyvistä maanomistuksen ja toimintaympäristön kehittämisen asioista. Nyt neuvotteluissa on löydetty yksimielisyys ja osapuolet ovat laatineet tältä pohjalta luonnoksen kiinteistön kaupan esisopimuksesta, joka mahdollistaa tulevan kehittämisen.

Esisopimuksen tarkoitusta ja yksityiskohtia on kaupunginjohtaja esitellyt kaupunginhallitukselle kaupunginjohtajan katsauksessa 20.4.2020 pidetyssä kokouksessa. Esisopimus avaa tulevaisuudessa tietä merkittäville investoinneille Bomban alueelle ja selkeyttää alueen maankäyttöä.

Esisopimus sisältää useita maa-alueiden omistusjärjestelyjä ja esisopimuksen aikaikkuna on 5 vuotta. Alueella, jossa esisopimuksen alaiset alueet sijaitsevat, on voimassa asemakaava ja sitova tonttijako. Esisopimuksen aikaikkunan puitteissa pyritään tekemään esisopimuksessa mainitut aiheet. Esisopimuksessa Nurmeksen kaupunkia kutsutaan ”myyjäksi” ja Pohjois-Karjalan Osuuskauppaa ”ostajaksi”.

Esisopimuksessa mainittujen kiinteistöjen lainhuutotodistukset, rasiustodistukset ja kiinteistörekisteriotteet on päivätty 25.6.2020 ja osapuolet ovat tutustuneet niihin.

Esisopimuksen pääkohdan muodostaa maanvaihto osapuolten kesken. Osapuolet ovat neuvotelleet niin, että maanvaihto tapahtuu ilman rahallista maksua. Tämän ohella myyjä myy vesialueen ostajalle, ostaja vuokraa yhden maa-alueen myyjälle ja ostaja puolestaan ostaa kolmannelta osapuolelta (Nurmeksen Näyttämökerho) kesäteatterin irtaimen omaisuuden. Tältä osin Näyttämökerhon kanssa on myös käyty neuvottelut ja Näyttämökerho hyväksyy esisopimukseen kirjatut asiat.

Osapuolten tavoitteena on esisopimuksella mahdollistaa tulevat alueen kehittämishankkeet. Nämä sisältävät eritasoisia kehittämistä, rakentamista ja parkkipaikkoja.

Esisopimuksen voimaantulon edellytykset -kappaleessa (2.2.) kuvataan ehdot lopullisen kiinteistökaupan toteutumiseksi. Tässä kappaleessa kuvataan nykyisen kaavan pohjalta tehtävä rakentaminen ja kaavamutoksen tarpeet. Ostaja ja myyjä selvittävät myös yhdessä onko lisärakentaminen mahdollista ilman kaavamutosta. Asia varmistuu lopullisesti rakennusluvituksen yhteydessä. Ostaja ja myyjä ovat saaneet lisärakentamisen mahdollisuudesta myönteisen ennakkolausunnon kaupunkirakennepalvelujen maankäyttöpalveluista.

Esisopimuksessa sovitaan, että mikäli kaavamuutos tarvitaan, niin ostaja maksaa kaavamuutoksen kustannukset. Tältä osin esisopimus on myös aie maankäyttö- ja kaavoitussopimuksen tekemisestä, mikäli kaavamuutos tarvitaan.

Esisopimuksen pohjalta tehtävä varsinainen maanvaihto ja kiinteistökaupat viedään sitten toteutuessaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, koska tällöin vasta varsinainen kiinteistökauppa tehdään ja saannot tapahtuvat. Muutoin esisopimuksen tarkoitusta toteutetaan jo voimassa olevan asemakaavan mukaan, jonka kaupunginvaltuusto on aikanaan hyväksynyt.

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus vastaa maankäytön strategisesta suunnittelusta. Koska esisopimuksella ei tapahdu saantoa, niin tämä esisopimus on vasta asian valmistelua ja myös tältä osin oikea taho päättämään asiasta on kaupunginhallitus.

Tekninen johtaja:

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle kiinteistön kaupan esisopimuksen hyväksymistä ja valtuuden antamista kaupunginjohtajalle ja hallintojohtajalle allekirjoittaa kiinteistön kaupan esisopimus Nurmeksen kaupungin puolesta.

Kaupunkirakennelautakunta: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 17.08.2020 § 148

Kaupunginjohtaja:

Nurmeksen kaupunki on saanut kuntalain 130 §:ssä tarkoitetun puolueettoman arvioijan tekemät arviot vaihdettavien kiinteistöjen markkina-arvosta. Lausunnot on päivätty 3.8.2020. Laillistetun kiinteistövälittäjän arvion mukaan vaihdossa PKO:n luovutettavien kiinteistöjen yhteenlaskettu käypä arvo velattomana on yhteensä 71 000 euroa (arvion tarkkuus +/- 10 %). Vaihdossa Nurmeksen kaupungin luovutettavien kiinteistöjen yhteenlaskettu käypä arvo velattomana on yhteensä 57 500 euroa (arvion tarkkuus +/- 10 %). Näin ollen maanvaihto tapahtuu markkinahintaisesti. Myytävän vesialueen käypä arvo velattomana on välittäjän mukaan 5 000 euroa. Tämä sama hinta, joka on myös merkitty kiinteistökaupan esisopimukseen.

Kaupunginjohtaja:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä kiinteistön kaupan esisopimuksen
2. antaa kaupunginjohtajalle ja hallintojohtajalle valtuuden

allekirjoittaa kiinteistön kaupan esisopimus Nurmeksen kaupungin puolesta

Kaupunginhallitus: Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 247
341/10.00.01.05.00/2020

Kaupunginjohtaja: Esisopimuksen voimaantulon edellytykset -kappaleessa (2.2.) kuvataan ehdot lopullisen kiinteistökaupan toteutumiselle. Edellytykset ovat nyt toteutuneet, kun lisärakentaminen on saatu käynnistettyä voimassa olevan asemakaavan mahdollistamana. Näin ollen lopullinen kauppa voidaan toteuttaa liitteenä olevan kiinteistön vaihtokirjan mukaisesti.

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä kiinteistön vaihtokirjan ja

2. antaa kaupunginjohtajalle ja vs. hallintojohtajalle valtuuden allekirjoittaa vaihtokirjan Nurmeksen kaupungin puolesta.

Kaupunginhallitus: Ehdotukset hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että hallintojohtaja Leena Timonen poistui kokouksesta esteellisenä (yhteisöjäävi) tämän asian käsittelyn ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että pöytäkirjantarkastajaksi tämän pykälän ajaksi valittiin talousjohtaja Salla Ovaskainen.