

Rautatientorin tonttien hinnoittelu

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 291

Valmistelija Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Rautatientorin rakentumisen suunnitelmat ovat edenneet niin pitkälle, että rakennuslupien hakeminen hankkeen ensimmäiselle vaiheelle ovat ajankohtaisia. Ennen tonttien luovuttamista alueelle tulee olla kaupunginvaltuuston hyväksymät hinnat.

Rautatientorin hinnoittelua varten on jo vuonna 2017 pyydetty neljältä puolueettomalta arvioijalta lausunto kerrostalotontin, liike- ja toimistotontin sekä hotellitontin rakennusoikeuden hinnasta. Lausunnot oheisaineistona.

Oheisaineisto Arviolausunto 1
Oheisaineisto Arviolausunto 2
Oheisaineisto Arviolausunto 3
Oheisaineisto Arviolausunto 4

Kokkolan kerrostalotonttien tai liike- ja toimistotonttien markkinatilanteessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia viime aikoina. Kerrostalotontteja on runsaasti tyhjillään eikä liike- tai toimistotilojenkaan kysynnässä ole ollut muutoksia. Siten hankittuja arviolausuntoja voidaan pitää edelleen oikean suuntaisina.

Hotellitonttien markkinoissa Nukkumatin kiinteistön sulkeminen ja hybridiareenan aloittaminen vaikuttavat tulevaisuuden näkymiin.

Hotellitonttien hintatasosta on pyydetty vuonna 2023 lausunto, joka koski hybridiareenan yhteyteen mahdollisesti rakennettavan hotellin maapohjan hintatasoa. Lausunnot oheisaineistona.

Oheisaineisto Arviolausunto 5
Oheisaineisto Arviolausunto 6

Kaupungin intressissä on rautatientorin saaminen rakennetuksi asemakaavan mukaisesti, joten hinnoittelussa ei tule noudattaa ylintä mahdollista markkinahintaa.

Saatujen lausuntojen perusteella hinnoitteluksi esitetään seuraavaa:

Kerrostalotontti	270 euroa/kem2
Liike- ja toimistotontti	180 euroa/kem2
Hotellitontti	160 euroa/kem2.

Ensimmäisessä vaiheessa tulee rakennettavaksi hotelli ja sen viereen kerrostalo. Edellä olevan hinnoittelun perusteella tonttien hinnoiksi tulee seuraavat:

Hotelli 9700 kem2 x 160 e/kem2 = 1 552 000 euroa

Talo 1 2600 kem2 x 270 e/kem2 = 702 000 euroa

Toisessa vaiheessa jää rakennettaviksi 4000kem2, mutta toistaiseksi ei ole varmuutta tuleeko siitä liike- ja toimitorakennus vai kerrostalo. Tämän päivän hinnaksi tulee siten 720 000 – 1 080 000 euroa.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että :

1 Rautatientorin hinnat ovat:

kerrostalotontti	270 euroa/kem2
liike- ja toimistotontti	180 euroa/kem2
hotellitontti	160 euroa/kem2

2 Kauppahintaa tarkistetaan myyntihetkellä elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Perusindeksinä on elinkustannusindeksin (1951=100) vuoden 2023 keski-indeksi luku.

3 Lopullisen kauppakirjan ehdot tuodaan erikseen päätettäväksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.

Kaupunginvaltuusto 26.08.2024 § 73
737/02.08.00/2023

Oheisaineisto	Arviolausunto 1
Oheisaineisto	Arviolausunto 2
Oheisaineisto	Arviolausunto 3
Oheisaineisto	Arviolausunto 4
Oheisaineisto	Arviolausunto 5
Oheisaineisto	Arviolausunto 6

Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto päättää, että

1 Rautatientorin hinnat ovat:

kerrostalotontti	270 euroa/kem2
liike- ja toimistotontti	180 euroa/kem2
hotellitontti	160 euroa/kem2

2 kauppahintaa tarkistetaan myyntihetkellä elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Perusindeksinä on elinkustannusindeksin (1951=100) vuoden 2023 keski-indeksi luku.

3 lopullisen kauppakirjan ehdot tuodaan erikseen päätettäväksi.

- Käsittely Valtuutettu Haimakainen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Varavaltuutetut Kauppi ja Friis sekä valtuutettu Nurmi kannattivat esitystä.
- Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, tuli asiassa suorittaa äänestys palauttamisesta.
- Äänestys Suoritettussa äänestyksessä asian käsittelyn jatkaminen sai 29 ääntä ja Haimakaisen palautusesitys 14 ääntä. Näin ollen asian käsittelyä päätettiin jatkaa. Jatketun käsittelyn aikana ei tehty vastaesityksiä ja näin ollen kaupunginvaltuusto hyväksyi pohjaesityksen.
- Liite A Äänestyslista
- Päätös Kaupunginvaltuusto päättää, että
1. Rautatien torin hinnat ovat:

kerrostalotontti	270 euroa/kem ²
liike- ja toimistotontti	180 euroa/kem ²
hotellitontti	160 euroa/kem ²
 2. kauppahintaa tarkistetaan myyntihetkellä elinkustannusindeksin muutoksen perusteella. Perusindeksinä on elinkustannusindeksin (1951=100) vuoden 2023 keski-indeksi luku.
 3. lopullisen kauppakirjan ehdot tuodaan erikseen päätettäväksi.