

Prissättning av Järnvägstorgets tomter

Stadsstyrelsen 17.6.2024 § 291
737/02.08.00/2023

Beredning Stadsgeodet Matti Kivistö

Planerna på att bebygga Järnvägstorget har framskridit så långt att det är aktuellt att söka bygglov för projektets första fas. Innan tomterna överläts ska fullmäktige ha godkänt områdets priser.

För prissättning av Järnvägstorget har man redan 2017 begärt utlåtande av fyra opartiska värderare om priset på byggrätten för våningshustomt, affärs- och kontorstomt samt hotelltomt. Utlåtandena finns som tilläggsmaterial.

Tilläggsmaterial	Värderingsutlåtande 1
Tilläggsmaterial	Värderingsutlåtande 2
Tilläggsmaterial	Värderingsutlåtande 3
Tilläggsmaterial	Värderingsutlåtande 4

Det har inte skett väsentliga förändringar på senare tid i Karleby vad gäller marknadsläget för höghustomter eller affärs- och kontorstomter. Många höghustomter står tomma och efterfrågan på affärs- och kontorslokaler har inte heller förändrats. Därför kan de värderingsutlåtanden som redan finns fortfarande anses ha rätt riktning.

I marknadsföringen av hotelltomter påverkas framtidsutsikterna av stängningen av Nukkumattis fastighet och hybridarenans byggstart.

2023 har det begärts ett utlåtande angående hotelltomters prisnivå vilket gällde prisnivån på marken för ett hotell som eventuellt byggs i anslutning till hybridarenan. Utlåtandena som tilläggsmaterial.

Tilläggsmaterial	Värderingsutlåtande 5
Tilläggsmaterial	Värderingsutlåtande 6

Det är i stadens intresse att Järnvägstorget bebyggs i enlighet med detaljplanen, därför ska prissättningen inte följa det högsta möjliga marknadspriset.

På basis av erhållna utlåtanden föreslås prissättning enligt följande:

Höghustomt	270 euro/m2-vy
Affärs- och kontorstomt	180 euro/m2-vy
Hotelltomt	160 euro/m2-vy

I första fasen byggs ett hotell och ett höghus invid det. Utifrån prissättningen ovan blir tomternas priser följande:

Hotell 9 700 m2-vy x 160 e/m2-vy = 1 552 000 euro

Hus 1 2 600 m2-vy x 270 e/m2-vy = 702 000 euro

I den andra fasen bebyggs 4 000 m2-vy, men tills vidare är det inte säkert om det byggs en affärs- och kontorsbyggnad eller ett höghus. Dagens pris uppgår således till 720 000–1 080 000 euro.

Stadsdirektören

Stadsstyrelsen beslutar föreslå stadsfullmäktige att

1 priserna på Järnvägstorget är för

höghustomt	270 euro/m2-vy
affärs- och kontorstomt	180 euro/m2-vy
hotelltomt	160 euro/m2-vy

2 köpepriset justeras vid försäljningstidpunkten enligt förändringen av levnadskostnadsindexet. Basindex är levnadskostnadsindexets (1951=100) genomsnittsindextal för år 2023.

3 villkoren i det slutliga köpebrevet tas upp skilt för beslut.

Beslut

Stadsstyrelsen godkände beslutsförslaget.

Stadsfullmäktige 26.8.2024
737/02.08.00/2023

Tilläggsmaterial Värderingsutlåtande 1
Tilläggsmaterial Värderingsutlåtande 2
Tilläggsmaterial Värderingsutlåtande 3
Tilläggsmaterial Värderingsutlåtande 4
Tilläggsmaterial Värderingsutlåtande 5
Tilläggsmaterial Värderingsutlåtande 6

Stadsstyrelsen

Stadsfullmäktige beslutar att

1 priserna på Järnvägstorget är för

höghustomt	270 euro/m2-vy
affärs- och kontorstomt	180 euro/m2-vy
hotelltomt	160 euro/m2-vy

2 köpepriset justeras vid försäljningstidpunkten enligt förändringen av levnadskostnadsindexet. Basindex är levnadskostnadsindexets (1951=100) genomsnittsindextal för år 2023.

3 villkoren i det slutliga köpebrevet tas upp skilt för beslut.

Behandling

Ledamot Haimakainen föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Ersättarna Kauppi och Friis samt ledamot Nurmi understödde förslaget.

Eftersom det hade lagts fram ett förslag som avvek från beslutsförslaget och som fick understöd, förrättades omröstning i ärendet.

Omröstning

I den förrättade omröstningen fick stadsstyrelsens grundförslag 29 röster och Haimakainens förslag 14 röster. Under den fortsatta behandlingen gjordes inga motförslag och stadsstyrelsens ursprungliga förslag godkändes.

Beslut

Stadsfullmäktige beslutar att

1 priserna på Järnvägstorget är för

höghustomt	270 euro/m2-vy
affärs- och kontorstomt	180 euro/m2-vy
hotelltomt	160 euro/m2-vy

2 köpepriset justeras vid försäljningstidpunkten enligt förändringen av levnadskostnadsindexet. Basindex är levnadskostnadsindexets (1951=100) genomsnittsindextal för år 2023.

3 villkoren i det slutliga köpebrevet tas upp skilt för beslut.