

Kalevalan alueen matkailua palvelevien rakennuspaikkojen luovutusperusteet koskien RM-1 korttelia 215

Elinvval 29.04.2025 § 39
262/10.00.02.02/2025

Valmistelija Maanmittausinsinööri ja tekninen johtaja, puh. 0447255254

Kuhmon kaupungilla ei ole olemassa olevia tonttien luovutus- ja hinnoitteluperusteita koskien asemakaavan mukaisia matkailua palvelevia korttelialueita.

Kuhmon kaupunginhallitus on (30.11.2010 § 370) hyväksynyt asemakaava-alueen omakotitonttien vuokrausperusteet, mitä soveltaen Kalevalan alueella vuokran taso olisi vähintään 0,33 €/m²/vuosi.

Kuhmon kaupunginvaltuusto on (14.8.2012 § 53) hyväksynyt asemakaava-alueen omakotitonttien myyntiperusteet, mitä soveltaen Kalevalan alueella tonttien neliöhinta olisi vähintään 11 €/m². Kunnat ovat yleisesti käyttäneet tonttien vuosivuokrana 5-7 % myyntihinnasta, jonka pohjalta Kalevalan alueella vuokran taso olisi vähintään 0,77 €/m²/vuosi.

Onkin huomattava, että Kuhmon kaupungin omakotitonttien vuosivuokran taso ei noudata nykyisin kuntien yleisesti käyttämää tasoa 5-7 % myyntihinnasta, vaan on noin 2,8 % myyntihinnasta.

Kaupungin käyttämissä omakotitonttien hinnoitteluperusteissa ei ole huomioitu lainkaan vesistön/järvinäkymän vaikutusta tontin hintaan. Kalevalan kankaan alue on maisemiltaan ja järvinäkymiltään Kuhmon asemakaava-alueen kauneinta seutua, mikä tulee ottaa huomioon tonttien hinnoittelussa. Lisäksi tonttien hinnoittelussa tulee ottaa korottavana tekijänä huomioon tonttien kaavanmukainen käyttötarkoitus matkailua palvelevaan liiketoimintaan.

Asemakaava-alueen ulkopuolella Kuhmon taajaman läheisyydessä rantatonttien yleinen hintataso on noin 27 000 – 38 000 euroa, mihin suhteuttaen ja taajaman läheisyys huomioon ottaen Kalevalan alueella järvinäkymällä olevien tonttien (pinta-ala noin 1000 m²) käypä myyntihinta on noin 40 000 euroa. Tonttien, joilta ei ole järvinäkymää, käypä myyntihinta on noin 24 000 euroa.

Kalevalan alueella matkailua palvelevien järvinäkymällä olevien rakennuspaikkojen käypä vuokra on 2 €/m²/vuosi). Tonttien, joilta ei ole järvinäkymää, käypä vuokra on 1,2 €/m²/vuosi.

Vertailun vuoksi todettakoon, että Sotkamossa Maisemakallion loma-asuntotonttien myyntihinnat ovat 27 000 – 40 000 euroa/tontti ja vuosivuokra 5 % luovutushinnasta. Kyseiset tontit sijaitsevat Kajaaniin menevän vilkkaan kantatien vieressä ja ne eivät rajoitu rantaan, eikä niiltä ole järvinäkymää.

FCG Rakennettu ympäristö Oy on tehnyt alueelle korttelisuunnitelman, jossa Kalevalan alueen asemakaavakortteli 215 on jaettu pienempiin kokonaisuuksiin, mikä mahdollistaa erityyppisten ja erikokoisten rakennusten rakentamisen osa-alueittain. Korttelialueen pinta-ala on 51900 m² ja rakennusoikeus 10000 k-m².

Tehokkuusluvuksi tulee noin 0,19, jonka mukaisesti vuokratonttien rakennusoikeudet jakautuvat.

Korttelisuunnitelman lisäksi FCG on yhdessä kaupungin kanssa laatinut alueelle rakentamistapaohjeen, jonka keskeinen tarkoitus on täydentää asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu laadukas ja ympäristöönsä sopiva kokonaisuus, joka huomioi alueen luonteen ja arvot. Rakennustapaohjetta tulee noudattaa rakennushanketta toteutettaessa kyseiseen kortteliin.

Korttelialueen tonteille 1-6 sekä 31-34 määrätään maanvuokrahinnaksi 1,2 €/m²/v ja tonteille 7-30 hinta on 2,0 €/m²/v. Tonttien lopullinen vuokraustaso muodostuu maanvuokrasta ja kunnallistekniikan kuten katujen, vesihuoltoverkon sekä väestönsuojarakennuksen rakentamisen kustannusten tonteille jyvitetystä kustannuksista.

Rakennuspaikat on tarkoituksenmukaista luovuttaa varausmenettelyn kautta, jolloin tontin varaajalla on 5 kk aikaa toimittaa alustavat rakennussuunnitelmat kaupungin hyväksyttäväksi. Varusajalta varaaja alkaa maksamaan tontista vuokraa tonttimaan osalta. Rakennussuunnitelmien hyväksymisen jälkeen tontti voidaan vuokrata rakentajan käyttöön erillisellä päätöksellä. Jos suunnitelmia ei ole toimitettu 5 kk:n aikana, niin varaus raukeaa. Maksettua vuokraa ei palauteta.

Yhdelle investorille vuokrataan maksimissaan seitsemän tonttia kerrallaan. Uusia tontteja voidaan vuokrata samalle investorille vasta, kunnes aikaisemmat hankkeet on toteutettu. Tontit vuokrataan vierekkäisessä järjestyksessä, jotta alueen ilme rakentuu järjestelmällisesti ja rakentamisen aiheuttama häiriö minimoidaan.

Rakentaminen tulee aloittaa vuoden sisällä tontin luovutuksesta ja saattaa valmiiksi loppukatselmusvalmiuteen kolmen vuoden sisällä.

Loppukatselmusvalmius tarkoittaa, että myös pihat on viimeistelty valmiiksi. Rakentamisessa noudatetaan alueelle laadittua rakentamistapaohjetta.

Esittelijä Tekninen johtaja Juntunen Jari

Päätösehdotus

Elinvoimavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi Kalevalan alueen korttelin 215 tonttien luovutusehdoiksi seuraavaa:

- rakennuspaikat vuokrataan matkailuun liittyvän majoitustoiminnan harjoittamiseen, minimivuodepaikkamäärä loma-asuntoa kohden on neljä, mikä on normaali tarve kansainväliselle ja kotimaiselle matkailulle.
- tonttimaan vuosivuokra on 2 €/m² (tontit 7-30) ja muilla tonteilla 1,2 €/m² (tontit 1-6 ja 31-34), joka maksetaan myös tontin varusajalta
- katujen, vesihuoltoverkon ja väestönsuojarakennusten rakentamiskustannukset jyvitetään tontin vuokraan kullekin tontille niiden rakennusoikeuksien suhteessa
- rakennettavien rakennuksien lämmitysenergiälähde tulee olla kaukolämpö, mikäli se rakennetaan alueelle
- vuokrauksessa noudatetaan muutoin kaupungin yleisesti käyttämiä tonttien vuokrausehtoja
- maanmittausinsinööri tekee tonttien varauspäätökset ja vuokrauspäätökset

- tontit laitetaan julkiseen hakuun, sen jälkeen, kunnes rakennustapaohje on hyväksytty ja tämä päätös on saanut lainvoiman

Päätös Elinvoimavaliokunta yksimielisesti hyväksyi esittelijän päätösehdotuksen.