

Kunnanhallitus	§ 460	28.11.2016
Kunnanhallitus	§ 499	19.12.2016
Kunnanhallitus	§ 94	12.03.2018
Kunnanhallitus	§ 156	10.06.2019
Kunnanhallitus	§ 251	07.10.2019

Maanostotarjous Yppärin Liuskekivi Ky:lle / Vastatarjous / Vastatarjous II / Kauppakirja

Khall 28.11.2016 § 460

Pyhäjoen kunnan tulee kehittää ns. torialuetta. Torialue sisältyy Pyhäjoen kunnan ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen Vanhantien EU-hankesuunnitelmaan.

Ehdotus:

Kunnanhallitus esittää, että Pyhäjoen kunta tarjoutuu ostamaan Yppärin Liuskekivi Ky:ltä tilan Kukkaro (625-405-4-268), pinta-ala 0,218 ha, hintaan 39.000 euroa. Tarjous on voimassa 31.12.2016 saakka.

Keskustelun kuluessa kunnanhallituksen jäsen Eija Flink esitti, että tilasta Kukkaro maksetaan 42.000 euroa.

Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Kunnanhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan kokouksessa tämän pykälän osalta.

Merkittiin, että kunnanhallituksen jäsen Toni Grekula poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Khall 19.12.2016 § 499

Toni Grekula kirjoittaa 18.12.2016:

"Pyhäjoen kunta

Pyhäjoen kunnan tarjous tilasta Kukkaro 625-405-4-268, pinta-ala 0,218 ha

Vastatarjous tilasta Kukkaro 625-405-4-268

Kiitämme Pyhäjoen kuntaa aloitteellisuudesta ja tarjouksesta omistamastamme tilasta Kukkaro 625-405-4-268.

Tarjoamanne hinta ei vastaa käypää arvoa kyseisellä paikalla sijaitsevasta tontis-

ta.

Vanhatien varresta on myyty selvästi pienempi (1665 m2) tontti kauppahinnalla 80 000 euroa. Lisäksi kyseinen tontti ei ole liikenteellisesti läheskään yhtä hyvällä paikalla.

Neliöhintaan suhteutettuna Kukkaron arvo olisi 104 700 euroa.

Tarjoamme tilaa Kukkaro 625-405-4-268 hintaan 95 000 euroa.

Tarjous on voimassa 30.12.2016 saakka.

Yppärin Liuskekivi Ky

Toni Grekula"

Ehdotus:

Annetaan kokouksessa.

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää, että tilasta Kukkaro 625-405-4-268 maksetaan 44.000 euroa.

Keskustelun aikana kunnanhallituksen jäsen Eija Flink esitti, että tilasta Kukkaro maksetaan 50.000 euroa.

Esitystä ei kannatettu, joten se raukesi.

Päätös:

Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Eija Flink jätti päätöksestä eriävän mielipiteen.

Merkittiin, että kunnanhallituksen jäsen Toni Grekula poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Khall 12.03.2018 § 94

Yppärin Liuskekivi Ky kirjoittaa 7.3.2018:

" Myyntitarjous 7.3.2018

Pyhäjoen kunta
kunnanhallitus

Puhelinkeskustelu Soronen / Grekula

Myyntitarjous kiinteistöstä Kukkaro 625-405-4-287

Tarjoamme omistamaamme kiinteistöä Kukkaro 625-405-4-287 seuraavasti.

Kauppahintaan sisältyy voimassaolevat vesi-, viemäri- ja sähköliittymät. Uusittu sähkökeskus sijaitsee rakennuksen ulkopuolella tontin rajalla.

Kiinteistöllä sijaitseva rakennus on purkukuntoinen. Sisätiloiltaan rakennus on purettu lähes kokonaan yhtenäiseksi tilaksi.

Kauppahinta 62 000 euroa.

Tarjous voimassa 20.3.2018 saakka.

Yppärin Liuskekivi Ky

Toni Grekula "

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää asiasta.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti tarjota kiinteistöstä 52.000 euroa. Tarjous on voimassa 20.3.2018 saakka.

Merkittiin, että kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Ari Pirkola poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöytäkirja tarkastettiin tämän pykälän osalta kokouksessa.

Khall 10.06.2019 § 156

Toni Grekula kirjoittaa myyntitarjouskirjeessä 9.5.2019 seuraavaa:

"Pyhäjoen Kunta
Kunnanhallitus

Aikaisempiin keskusteluihin ja asian käsittelyyn viitaten

Maanomistajien Arviointikeskus on laatinut tilasta KUKKARO 625-405-4-287 arviokirjan, jonka mukaan kiinteistön käyväksi arvoksi muodostuu 106000 euroa.

Esitän vapaaehtoista kauppaa hintaan 95000 euroa.

Mikäli kauppa ei toteudu tarjoukseni mukaisesti tulemme vaatimaan lunastustoimituksessa täysimääräisen markkina-arvon ja kaikki muut asiaan liittyvät kulut ja korvaukset.

Tarjous on voimassa 23.5.2019 saakka.

YPPÄRIN LIUSKEKIVI KY

Toni Grekula

LIITTEET

Arviolausunto

Arviointikeskuksen lakimiehen antama lausunto asiasta"

Myyntitarjouksen liitteenä olevassa Maanomistajien Arviointikeskus Oy:n arviolausunnossa on käytetty laskelmien perusteena vanhaa Saarenalueen kaavaa (valtuusto 13.7.1990 § 59). Vanhassa kaavassa on tontilla kaavamerkintä K, jossa ei ole itsenäistä rakennusoikeutta eri tiloilla, vaan rakennusoikeus on määritelty koko tontille 1. Laskennallisessa tarkastelussa tilan Kukkaro rakennusoikeus on 674,56 km².

Arviolausunnon maapohjan arvon tarkastelussa on käytetty korttelin 512 kaavaa (ns. Pyhäjokitalon hankekaava, valtuusto 25.10.2017 § 108).

Ns. Pyhäjokitalon maanhankinta on tapahtunut rakennusoikeushinnoittelulla.

Alueelta on tehty seuraavat liitteenä olevan 30.3.2017 Pyhäjokitalon tontinhin-
talaskelman mukaiset kaupat:

1. Osuuskauppa 625-405-4-103
 - kauppakirja 6.6.2017
 - pinta-ala 0,4512 ha
 - rakennusoikeus 2.421,69 km²
 - hinta 193.736 €
2. Koskikara 625-405-4-307
 - kauppakirja 24.5.2018
 - pinta-ala 0,3420 ha
 - rakennusoikeus 1.835,59 km²
 - hinta 146.847 €
3. Rantaluoto 625-405-4-231
 - kauppakirja 1.6.2018
 - pinta-ala 0,0427 ha
 - rakennusoikeus 229,18 km²
 - hinta 18.334 €
4. Vesilaitos 625-405-4-44
 - kauppakirja 18.12.2018
 - pinta-ala 0,1450 ha
 - rakennusoikeus 778,25
 - hinta 62.260 €

Lainvoimaisen Saarenalueen korttelin 513 torialueen asemakaavan muutoksen (valtuusto 22.2.2017 § 14) korttelista ja tontista 513 on hankittu kunnalle kaksi maa-alueita:

1. Jakola 625-405-4-270
 - kauppakirja 18.8.2017
 - pinta-ala 0,1846 ha
 - rakennusoikeus ei rakennusoikeutta (kaavamerkintä LPA)
 - kauppahinta 15.000 €
 - Kiinteistöarvio ko. tilasta kokouskutsun oheismateriaalina

2. Luotola 625-405-4-306
 - kauppakirja 22.12.2014
 - pinta-ala
 - * määräala 1 0,0274 ha (kortteli 513)
 - laskennallinen rakennusoikeus 109,6 km²
 - * määräala 2 0,1544 ha (AP-tontti, Pistoolintie 3)
 - * määräala 3 0,1598 ha (Y-tontti, kortteli 513/tontti 14)
 - kauppahinta yhteensä 17.080 €

Viereisestä korttelista Kirkonseudun korttelin 132 ja 133 asemakaavan muutos/liikekeskuksen alueelta (valtuusto 26.3.2014 § 14) on kunta myynyt Arinan Kiinteistöt Oy:lle tilan Sepänpuisto 625-405-4-323:

- kauppakirja 6.6.2017
- pinta-ala 0,4900 ha
- kaavamerkintä KL (Liikerakennusten korttelialue)
- rakennusoikeus 1970 km²
- kauppahinta 24.500 €

Ns. Kukkaron tilalla sijaitsevan rakennuksen arvoksi on Maanomistajien Arviointikeskus Oy arvioinut 43.800 €.

Voimassa olevassa kaavassa ei tontilla ole rakennusoikeutta. Kaavamerkinnän mukaan alue on varattu katuaukio/torialueeksi, jolle voidaan sijoittaa toritoimintaa tukevaa rakentamista (huoltorakennus, esiintymislava).

Ehdotus:

Kunnanhallitus päättää asiasta.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle lisäselvityksiä varten.

Khall 07.10.2019 § 251

Yppärin Liuskekivi Ky ja Pyhäjoen kunta ovat neuvotelleet liitteenä olevan kaupan.

Ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy liitteenä olevan kauppakirjan allekirjoitettavaksi.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun.

Kunnanhallitus ohjeisti valmistelua seuraavasti:

Vaihtoehto 1

Kauppa voidaan toteuttaa ns. Pyhäjokitalon tontin hinnoitteluperiaatteella eli hinnalla 53.964,80 €. (laskennallinen rakennusoikeus $674,56 \text{ kem}^2 * 80 \text{ €/kem}^2$)

Vaihtoehto 2

Kauppa voidaan toteuttaa hinnalla 67.456 €. Kaupparakennuksen ehdoksi että myyjä purkaa kohteessa olevat rakennukset omalla kustannuksellaan.

Vaihtoehto 3

Kunta hakee ns. lunastustoimitusta ko. kiinteistöön.
