



Lausunto arviokirjasta

Lausunnon pyytäjä

Jämsän kaupunki / [REDACTED]

Asia

Catella Property Oy / [REDACTED] on tehnyt kiinteistöarvion 29.3.2021 kiinteistöstä 182-410-16-8 ja noin 1,54 ha:n määräalasta kiinteistöstä 182-410-3-41. Arviokirja on yksilöity työnumerolla 705-2021-0014-INI. Arvion tekemisen jälkeen kohteen alueelle on tullut voimaan Jämsän taajamaosayleiskaava. Arvion tilaaja Jämsän kaupunki on pyytänyt kirjallista lausuntoa kesken olevaa päätöksentekoa varten, onko voimaantulleella osayleiskaavalla vaikutusta arviokirjassa määriteltyyn arvoon.

Lausunto

Arvion kohteena on kapeaa rantakaistaletta järven, valtatie ja huoltoaseman/matkailurakennusten välissä. Kohteen alueella oli arvion tekoheftekellä voimassa Valtatie 4:n ja Valtatie 9:n lähialueiden maankäytön ja liikenteen osayleiskaava ja lisäksi arvion tekemistä varten saatiin suunniteltu asemakaavan luonnos mahdollisesta tulevasta maankäytöstä. Voimassa olleessa osayleiskaavassa alue oli pääosin RM-alueita ja lisäksi huoltoaseman tontti sekä uimaranta ja venevalkama. Suunnitellussa asemakaavassa osa RM-alueesta olisi muuttunut virkistysalueeksi ja venevalkama ja uimaranta RM-alueeksi. Nyt voimaan tullessa taajamaosayleiskaavassa koko alue on RM-alueita ja lisäksi aikaisempi huoltoaseman tontti.

Arvion kohde on pääosin kapeaa rantakaistaa, jolle ei mahdu rakentamaan, vaikka kaavassa alue olisikin merkitty rakennusmaaksi. Ainoa rakentamiskelpoinen alue saataisi olla koillisreunassa oleva alue, joka oli arvion tekoheftekellä voimassa olleessa yleiskaavassa venevalkamaa ja uimarantaa. Tältä alueelta rakentamismahdollisuuden vaikutus arvoon otettiin huomioon tehdyssä kiinteistöarviossa, joten voimaan tullut taajamaosayleiskaava ei vaikuta arvoon. Kohteen arvon määrittäminen ei perustunut ainoastaan voimassa olevaan osayleiskaavaan vaan arvon määrittämisessä on huomioitu lisäksi myös suunniteltu asemakaava, valtatie kehittämissuunnitelma ja todelliset mahdollisuudet järkevään ja todennäköiseen maankäyttöön. Näiden perusteella arviokirjassa todettiin, että alue on kokonaisuutena virkistys- ja lisämaa-alueita, johon saattaa koillisreunaan pystyä rakentamaan pienen rakennuksen. Rakentamisen osalta voimaan tullut taajamaosayleiskaava lähinnä vahvistaa arviossa esitetyn näkemyksen sen sijaan että muuttaisi sitä. Valtatie kehittämissuunnitelman toteutuessa on mahdollista, että rakentamaan ei pysty lainkaan. Kehittämissuunnitelma on edennyt siten, että siihen on tehty toimenpidesuunnitelman luonnos, jonka ELY-keskus on asettanut palautetta varten nähtäville 7.10.2021. Toimenpidesuunnitelmassa arvion kohteen kohdalla on liittymien rakentaminen edelleen kuvattuna, joten arvion kohteen rakentamismahdollisuuteen sisältyy merkittävä riski. Näkemyksemme mukaan voimaan tullessa taajamaosayleiskaavalla ei ole vaikutusta kohteen arvoon. Tämä lausunto ei ole kiinteistöarvio eikä se korvaa tai täydennä varsinaista kiinteistöarviota, mutta kertoo arviokirjan laatineen arvioijan näkemyksen vastauksena esitettyyn kysymykseen.

Tampereella 13.10.2021
Catella Property Oy[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]