

Khall 19.02.2024 § 35
1929/10.00.02/2024

Maankäyttöinsinööri Teijo Taipale, puh. 040-7521901

Marko Pajukko on tiedustellut mahdollisia omakotitalon rakennuspaikkoja alueelta Hiidenmäki-Ruotsula-Himos. Pajukon kanssa käydyissä keskusteluissa soveltuvaksi paikaksi on todettu mahdollinen haja-asutusalueen rakennuspaikka Virmapyhäntien varrella Jämsän kaupungin omistaman kiinteistön 182-406-7-7 Vinni alueella. Jämsän kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella vakituiseksi asunnoksi tarkoitetun rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5000 neliometriä, jos alueella ei ole yleistä viemäriä. Kyseessä oleva paikka sijaitsee Jämsän taajamaosayleiskaavan 2030 mukaisella M-alueella (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Mahdollisuutta liittyä yleiseen viemäriin tai vesijohtoon ei ole.

Maankäyttöinsinööri on selvittänyt kauppahintarekisteristä Jämsän kaupungin alueella 1.1.2010 jälkeen toteutuneita haja-asutusalueen kiinteistökauppoja, joissa luovutustarkoituksena on ollut asuin- tai loma-asunnon rakennuspaikka. Aineistosta on rajattu pois sukulailuovutukset sekä rantaan rajoituvat ja ennestään rakennetut kohteet. Samoin pois on jätetty epäedustavina kaupat, joissa alueen pinta-ala on ollut alle 2000 neliometriä tai yli 15000 neliometriä, ja kaupat joissa yksikköhinta on ollut ilman selittävää tekijää poikkeuksellisen pieni tai huomattavan suuri. Vertailuaineistoon on jäänyt jäljelle 24 kauppaa, joissa pienin yksikköhinta on ollut 1,17 euroa neliometriltä ja suurin yksikköhinta on ollut 6,00 euroa neliometriltä. Vertailuaineiston yksikköhintojen keskiarvo on ollut 2,40 euroa neliometriltä ja mediaani 1,98 euroa neliometriltä. Yksikköhinnat sisältävät maapohjan ja alueella kasvavan puuston arvon. Jämsän kaupungin asemakaavatonttien vyöhykehinnoittelun mukainen alin yksikköhinta Jämsän keskustaajaman alueella (AO - hintavyöhyke 3, Jämsä) on 3,00 euroa neliometriltä. Ottaen huomioon esitetyn rakennuspaikan sijainti lähellä Jämsän keskustaajamaa ja sen palveluita, käypä yksikköhinta määräalaa myytäessä olisi valmistelijan näkemyksen mukaan 2,50 euroa neliometriltä.

Jämsän kaupunki on saanut Vinnin tilan omistukseena testamenttilahjoituksena 28.11.2010 perusteella.

Testamenttimääräyksenä on kirjattu, että Vinnin tila RN:o 7:7 pihapiireineen sekä pelto- ja metsäalueineen on säilytettävä niiden nykyistä käyttöä vastaavassa tarkoituksessa. Kaupunginhallitus on 29.8.2014 § 225 päättänyt, että testamentilla saatu metsäomaisuus hoidetaan yhdessä kaupungin muiden metsien kanssa metsätaloussuunnitelmien mukaisesti.

Uuden noin 0,5 ha:n suuruisen asuinrakennuspaikan luovuttaminen ei merkittävästi heikennä Vinnin tilan metsien tulevaa käyttöä, ja luovutus tukee myös testamentin jättäjän tahtoa säilyttää tilan alue lahjoitushetkeä

vastaavassa tarkoituksessa – asuttuna, pellot viljeltynä ja metsä hoidettuna. Kyseessä olevalla alueella ei ole todettu erityisiä luonnon- tai ympäristönsuojelullisia suojeluperusteita.

Toimivalta, johon päätös perustuu:

Hallintosääntö § 24 kohta 9: Kaupunginhallitus päättää alle 200.000 euron hintaisten kiinteistöjen ja määräalojen ostamisesta ja myynnistä.

Ehdotus

vs. kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää myydä noin 5000 neliömetrin suuruisen asuinrakennuspaikaksi tarkoitetun määräalan kiinteistöstä 182-406-7-7 Vinni Marko Pajukolle ja hänen puolisolleen. Määräalan myyntihinta on 2,50 euroa neliömetriltä. Maankäyttöinsinööri valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja määräalan alueesta. Allekirjoitettu kauppakirja tuodaan tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.