

Kemi East -alueen maanhankinta

Kaupunginhallitus 02.02.2026

47/10.00.01/2026

Valmistelu

Kaupungingeodeetti P. Rantajärvi (pu. 0505948440)

Kemi East -alueen osayleiskaavamuutos on vireillä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä. Seuraava vaihe alueen kaavoituksen osalta on yleiskaavan luonnosvaihe.

Kemi East -alueen maanomistus on suurimmaksi osin kaupungilla, mutta maa-alueita (raakamaata) tulisi silti hankkia noin 120 hehtaaria. Koska kaavoituksen lopputulosta ei tiedetä, ei maa-alueita ole syytä hankkia lopullisesti kaupungin omistukseen tässä vaiheessa. Kuitenkin maa-alueiden siirtymistä kaupungin omistukseen on varmistettava, mikäli kaavoitus etenee suunnitellusti. Asiassa voidaan menetellä siten, että hankittavien maa-alueiden osalta tehdään kiinteistökaupan esisopimuksia

Kiinteistökaupan esisopimuksella voidaan sopia niistä ehdoista ja ajankohdasta, jolloin varsinainen kiinteistökauppa tehdään. Esisopimus voidaan tehdä vain toista osapuolta sitovaksi.

Kaupungingeodeetti on käynyt neuvotteluita Kemi East -alueen suurimpien maanomistajien kanssa. Neuvottelujen tuloksena viisi maanomistajaa on suhtautunut positiivisesti kiinteistökaupan esisopimukseen. Kyseiset alueet käsittävät yhteensä noin 56 hehtaarin alueen, joka on esitetty liitteenä olevalla kartalla. Kiinteistöittäin alueet ovat seuraavat:

määräraala tilasta 240-403-53-1, pinta-ala n. 11,60 ha
määräraala tilasta 240-403-75-10, pinta-ala n. 12,8 ha
määräraala tilasta 240-403-75-12, pinta-ala n. 18,9 ha
tila 240-403-33-5, pinta-ala 12,71 ha

Maa-alueiden hinnoitteluksi on esitetty 6000 euroa hehtaarilta. Hinta ylittää selvästi metsämaan arvon raakamaa -luonteen mukaisesti, eli maalla on odotusarvoa. Kaupunki on tehnyt raakamaakauppoja myös korkeammalla hinnalla, mutta alueet ovat sijainneet rakennetun kunnallistekniikan välittömässä läheisyydessä, joten korkeampi hinnoittelu on ollut perusteltua. Kemi East -alueen osalta tilanne on päinvastainen, eli olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ei ole lähellä. Edellä esitetyllä hinnoittelulla 74 hehtaarin hankkiminen tulee maksamaan yhteensä noin 336 000 euroa. Maanomistajien taholta on esitetty, että kauppahinta sidotaan elinkustannusindeksiin, sillä esisopimusten kesto on noin 5 vuotta, päättyen 31.12.2030. Indeksiehto on hyväksyttävissä ja se on esitetty liitteenä olevassa esisopimusluonnoksessa.

Maanomistajien puolelta on esitetty, että heillä olisi oikeus hakkauttaa esisopimuksen kohteena olevan alueen puusto niin esisopimuksen aikana, kuin sen jälkeenkin. Esisopimukseen on kirjattu ehto, että maanomistajalla on oikeus hakkauttaa omistamansa maa-alueen puusto esisopimusaikana ja myös lopullisen kiinteistökaupan allekirjoittamisen jälkeen. Lopullisen kiinteistökaupan tekemisen jälkeen hakkuuoikeus olisi voimassa yhden vuoden kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien

Esisopimuksen sitovuudesta todetaan, että kaupungilla ei ole velvollisuutta ostaa maa-aluetta, mutta myyjällä on velvollisuus myydä, mikäli kaupunki tulee sitä vaatimaan.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kiinteistökaupan esisopimukset tehdään kolmen määräalan ja yhden tilan osalta liitteenä olevan kiinteistökaupan esisopimuksen mukaisin ehdoin. Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupungingeodeetin allekirjoittamaan kaupungin puolesta kyseiset esisopimukset.

Päätös