

Kiinteistön Armila 426-405-308-2 ostaminen

Elinympäristölautakunta 05.12.2023 § 173

627/10.00.01.00/2023

Liperin kunnan maankäyttöä ja maanhankintaa ohjaa maapoliittinen ohjelma ja erityisesti sitä tarkentava maankäytön toteutusohjelma. Maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO) 2023–2024 esitetään lyhyen tähtäimen tavoitteiden lisäksi myös pitkän aikavälin tavoitteita maankäytön suunnittelusta, maanhankinnasta, kaavoituksesta ja tonttien luovutuksesta sekä mm. kunnan asuntorakentamisen päälaajentumissuunnista.

Maankäytön toteuttamisohjelman tehtävänä on:

- Edistää ja ohjata kunnan kasvua
- Ohjata tulevan strategisen yleiskaavan rinnalla kunnan maankäyttöä pitkällä aikavälillä.
- Määrittää tulevan strategisen yleiskaavan rinnalla maanhankinnan pääsuunnat sekä kunnan asunto- ja elinkeinotuotannon päälaajentumissuunnat.
- Aikatauluttaa kunnan taloussuunnitelmaan, maankäyttöön ja kunnallistekniikkaan liittyviä investointeja.
- Varmistaa kunnan asunto-, palvelu- ja työpaikka tonttien riittävyyttä ja tarjontaa.
- Määrittää luovutettavien tonttien hinnat ja luovutusehdot.
- Ohjata ja aikatauluttaa alustavasti kaavoitushankkeita (tarkempi ohjelmointi kaavoituskatsauksessa)

Voimassa olevassa maankäytön toteutusohjelmassa ensisijaiseksi tontinluovutussuunnaksi (tonttivarannon kasvusuunnaksi) on esitetty lähivuosille ns. Honkalammenranta I suunta, jota parasta aikaa asemakaavoitetaan. Alueet ovat jo hankittu kunnan omistukseen. Honkalammen rinnalla tavoitteena on edetä ja siirtyä osittain jo Nuottilammen Sompakankaan puoleiselle alueelle (mistä kunta on jo hankkinut maa-alueita itselleen) vuodesta 2025–2026 alkaen ja tontinluovutuksen jatkuessa aina vuoteen 2035 asti. Alustavan arvion mukaan alueelle mahtuisi 160–360 asuntoa, riippuen alueen tehokkuudesta, joten Nuottilammella riittää tontinluovutusta lähes kymmeneksi vuodeksi. Alueelle pääseminen edellyttää kuitenkin maanhankinnan, kaavoituksen ja katujen sekä kunnallistekniikan rakentamisen lisäksi myös pääkatuyhteyttä Ylämyllytieltä Kuopiontien ja radan alitse. Asia ratkaistaan ns. Vt 9 asemakaavassa ja siihen liittyvissä Ylämyllyn eritasoliittymän ja Vt 9 parannushankkeen rahoituksessa. Alueelle on kuitenkin mahdollista järjestää kulku ennen Vt 9 muutoksia tarvittaessa myös Kononovinharjun suunnasta. (katso liiteasiakirja alueen maaomaisuudesta ja MATO asiakirjan otteista).

Asemakaavoituksen ja maanhankinnan päälaajenemissuuntaan liittyen kunta on jättänyt myyntiin tulleesta kiinteistöstä Armila 426-405-308-2 ehdollisen 123 800 euron tarjouksen, kaupan edellyttäessä vielä valtuuston hyväksynnän (erillisliite). Myyjäosapuoli hyväksyi kunnan tarjouksen.

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Lampien osayleiskaavassa hankittavalle kiinteistölle on osoitettu kaksi rantarakennuspaikkaa (AP/2) Nuottilammen rannalle. Lisäksi alueet ovat kylämäisen asutuksen maa- ja metsätalousaluetta (M-2) ja suojelualuetta (SL).

Erillisliitteessä on esitetty päätöksenteon tueksi myös kunnan laatima arvolaskelma sekä arviot alueen tulevasta hyödyntämismahdollisuudesta (ei julkinen). Sompalammen kunnan jo omistamalla maalla voidaan aloittaa alueen asemakaavoittaminen heti Vt 9 liikennesuunnitelman lopullisen maankäytön valmistuttua. Nyt hankittavan alueen ja lähiympäristön asemakaavoittaminen edellyttää myös alueen yleiskaavan muuttamista (ns. Lampien osayleiskaava vuodelta 2020, ote liitteestä).

Edellä mainittu huomioiden, maankäyttö esittää, että ko. kiinteistö hankitaan kunnalle ja kohteeseen muodostetaan rakennusten pihapiireille kaksi myyntiin laitettavaa rantarakennuspaikkaa investointikustannusten takaisin saamiseksi. Näiden määräalojen myynnissä huomioidaan alueen tuleva kaavoitusvara. Alueella on myös hakkuukypsää metsää, jota voidaan tarvittaessa hyödyntää tuottoina. Lopullinen tuotto alueesta saadaan aikanaan vasta tontinluovutuksen yhteydessä.

Vaikutusten arviointi	Kiinteistön hankinta edistää merkittävästi Sompalammen suunnan ja Kononovinharjun / Jyrin alueen yhdistämistä asemakaavallisesti Honkalammen suuntaan sekä alueiden tulevaa tontinluovutusta MATO 2023–2024 mukaisesti. Hankinta ennen asemakaavoittamista tukee pitkällä aikavälillä kunnan taloutta.
-----------------------	--

Valtuuston hankintapäätös loppuvuonna huomioiden, kiinteistökauppa siirtyy vuoden 2024 puolelle. Vuoden 2024 talousarviossa maanhankintaan on varattu 200 000 euron investointivara mahdollistaen ko. investoinnin.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
--------------	--------------------

Esittelijä	Tekninen johtaja
------------	------------------

Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se hankkii omistukseensa kiinteistön Armila
---------------	--

426-405-308-2 myynti-ilmoituksen ja tehdyn tarjouksen mukaisesti rakennuksineen ym. kokonaishintaan 123 800 euroa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote
Tiedoksi
Lisätietoja

Kunnanhallitus//valtuusto, Karjalan Metsätilat Oy
kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut
kaavoituspäällikkö puh 0400 125 152