

Kiinteistön Armila 426-405-308-2 ostaminen

Elinympäristölautakunta 05.12.2023 § 173

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 riittävyttä 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 liitteenä).

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

Kunnanhallitus 11.12.2023 § 269

627/10.00.01.00/2023

Esittelijä Kunnanjohtaja

Päätösehdotus Kunnanhallitus hyväksyy ja esittää edelleen valtuustolle, että Liperin kunta hankkii omistukseensa kiinteistön Armila 426-405-308-2 myynti-ilmoituksen ja tehdyn tarjouksen mukaisesti rakennuksineen ym. kokonaishintaan 123 800 euroa.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotus.

Ote valtuusto, Karjalan Metsätilat Oy
Tiedoksi kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut
Lisätietoja kaavoituspäällikkö puh 0400 125 152