

Kiinteistöjen 426-405-84-79 Vaaranrinne, 426-405-84-60 Erakonmaa, 426-405-77-98 Pärnävaara ja 426-405-77-95 Kariniemi ostaminen Joensuun kaupungilta

Elinympäristölautakunta 11.03.2025 § 30

141/10.00.01.00/2025

Pärnän alueeseen liittyviä päätöksiä ja strategioita

Liperin kunnan maankäyttöä ja maanhankintaa ohjaa maapoliittinen ohjelma ja erityisesti sitä tarkentava maankäytön toteutusohjelma. Maankäytön toteuttamisohjelmassa (MATO) 2025–2026 esitetään lyhyen ja pitkän tähtäimen tavoitteita mm. maankäytön suunnittelusta ja maanhankinnasta päälaajentumissuuntineen.

Asiakirjassa todetaan mm. seuraavaa kohdassa 5. Kunnan maaomaisuus ja tonttivaranto / Maanhankinta: Kunta on suorittanut maanhankintaa mm. Ylämyllyn Sompakankaan alueella ja maanhankintaa jatketaan, kunnes yhteys pohjoiseen Kononovinharjulle on saavutettu. Uusiksi painopisteiksi muodostunevat mm. Leinosenlammen itäpuoli, Honkalammen alue sekä Polvijärventien ramppien alue ja matkailullisesti ym. tärkeät Pärnävaaran lähialueet. Maanhankintaa keskitetään mm.: Pärnävaaran ulkoilu- ja urheilualueisiin liittyville lähialueille.

Liikkuva liperi, Liperin kunnan liikkumisohjelman mukaan kunnan asukkaat arvostavat erityisesti mm. Pärnävaaran alueen liikkumispalveluita. Liperin liikkumisen tulevaisuuden visio mukaan: Haluamme lisätä kuntalaisten hyvinvointia liikunnan keinoin ja luoda mahdollisuuksia liikunnallisempiin arkipäivän valintoihin. Haluamme kehittää ympäristöjä, jotka kannustavat ja houkuttelevat liikkumaan. Vision saavuttamiseksi on liikkumisohjelmassa asetettu viisi päätavoitetta: 1. Lasten ja nuorten liikunta-aktiivisuus kasvaa, 2. Työikäisten liikunta-aktiivisuus kasvaa, 3. Ikäihmisten liikunta-aktiivisuus kasvaa, 4. Liikkumista edistetään yhteistyöllä, tietoon perustuen ja taloudelliset edellytykset turvaten ja 5. Yhteistyö olosuhteiden kehittämisessä elinympäristöpalveluiden kanssa on säännöllistä ja johdonmukaista.

Liperin kuntastrategia 2024–2025 korostaa mm. hyviä liikuntapalveluita ja vapaa-ajanvieton olosuhteita osana kunnan merkittäviä palveluita ja houkuttelevuutta mm. asuinpaikkana sekä yritystoiminnan edistämistä. Toisaalta korostetaan myös kuntatalouden tulevien investointien huolellista suunnittelua.

Pärnävaaran masterplan laadittiin ohjaamaan Pärnävaaran alueen tulevaa kehittämistä. Kunnan tavoitteena on mahdollistaa mm. esitettyjä hankkeita alueelle. Lisäksi alueelle on valmisteilla

Pärnävaaran asemakaava, jossa ratkaistaan ydinalueen tulevaa rakentamista ja palvelutasoa.

Kunta on panostanut vuodesta 2021 lähtien Pärnävaaralle ja sen lähialueille merkittäviä investointeja mm. kunnostamalla ns. rullahiihtoradan, alamäkipyöräilyyn tarkoitettun alueen sekä edistänyt muutoin alueen käyttöä ja rakennushankkeita nyt ja tulevaisuudessa. Tehdyt ratkaisut ja toimenpiteet sekä investoinnit ovat tehty pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaisesti.

Maanhankintaperusteita

Joensuun kaupunki myi vuonna 2021 Liperin kunnalle Pärnävaaran urheilukeskuksen rakennukset ja ydinalueella olevan maa-alueen, mitkä sijaitsevat nykyisten Joensuun kaupungin metsäkiinteistöjen välittömässä läheisyydessä. Joensuun kaupunki on nyt asettanut myyntiin kaikki kaupungin ulkopuoliset maaomaisuutensa. Merkittävä osa näistä luovutettavista alueista on siis Pärnävaaran alueella, missä on myös merkittävimmät Liperin hiihto ja ulkoilureitistöt ja -alueet.

Kahden välisissä neuvotteluissa Joensuun kaupunki on todennut, että metsäkiinteistöjen myyminen Liperin kunnan omistukseen olisi johdonmukainen jatkumo jo tehdyille kaupoille. Liperin kunta on Joensuun kaupungin mielestä selkein omistaja myytävälle maille. Joensuun kaupungin puolelta on nähty hyvänä maa-alueen siirtyminen Liperin kunnan omistukseen, koska tällä nähdään olevan alueen kehittämisen kannalta parantava vaikutus. Pärnävaaran alue on merkittävä liikuntakeskittymä koko Joensuun seudulle.

Ostettavilla alueilla on Pärnävaaran keskuksen merkittäviä ja oleellisia eri urheilu- ja virkistystoimintojen alueita tai muita merkittäviä keskuksen tukialueita. Alueella on jo nyt tehty Joensuun kaupungin taholta myös metsätaloudellisia toimia. Lisäksi maanomistajan vaihtuessa, on alueille odotettavissa avohakkuita ja muita toimia, joilla on reittien ja alueiden virkistyskäyttöön ja viihtyisyyteen suuri merkitys. Tämän taasen oletetaan vaikuttavan alentavasti käyttäjämääriin ja alueiden käytön houkuttelevuuteen sekä matkailijamääriin. Kerrannaisvaikutukset kohdistuvat edelleen alueen yrittäjiin sekä alueen jatkokehittämismahdollisuuksiin.

Liperin ylläpitämät reitit ym. ovat pääosin määräaikailla vuokrasopimuksilla sekä erityisesti Joensuun kaupungin alueilla sopimuksilla, jotka lähtökohtaisesti päättyvät, mikäli maanomistaja vaihtuu. Mikäli eri reittien ym. sopimusten jatkuminen olisi tällaisessa tilanteessa epävarmaa, joutuisi kunta käynnistämään reiteille ym. vähintään rasite- tai lunastustoimituksia. Reitistöjen runsauden sekä alueiden laajuuden perusteella, tämänkin toimenpiteen kustannusten arvioidaan olevan helposti 100 000–150 000 euron luokkaa; ja

enemmänkin, mikäli esim. pääreittien varsille jätettäisiin puustoisia suojavyöhykkeitä.

On siten tärkeää, että jo tehtyjä kunnan ja yrittäjien investointeja (mm. rullahiihtorata, hotellihanke, palvelu- ja muut yrittäjät) ja alueen kehittämistavoitteita suojellaan sekä liikunta-, ulkoilu- ja virkistysalueet ja mahdollisuudet turvataan ja niitä voidaan edelleen kehittää määrätietoisesti kunnan alueelle esitettyjen päätösten ja tavoitteiden sekä suunnitelmien mukaisesti.

Erillinen investointi

Kunnalla on vuosittainen investointimääräraha (200 000 euroa), jolla se hankkii lähinnä raakamaata tulevien kaavoitettavien alueiden toteuttamiseksi. Toisinaan esille tulee yksityisten esittäminä mahdollisuuksia hankkia maa-alueita myös laajempina kokonaisuuksia tai suunnilta, jotka eivät ole olleet ensisijaisilla maanhankintasuunnilla. Näitä on hankittu tarvittaessa erillisillä lisäinvestointimäärärahoilla. Kokonaisuutena aiempina vuosina kunta ei ole hankkinut maa-alueita investointimäärärahojen puitteissa ja määrärahoja on jäänyt käyttämättäkin. Nyttemmin maanhankintaa on tehostettu vastaamaan tulevia tavoitteita.

Pärnävaaran alueen maanhankinnat ovat tulleet esille selkeästi eri perusteisesti ja poikkeavat edellä mainituista omana investoinnin erityistapauksenaan. Alueet ovat pääasiassa metsätalousmaita, joilla on merkittävä muu merkitys Liperin kunnalle kuin rakentamiseen tarkoitetut alueet. Hankittavat maa-alueet ovat yhteensä noin 155 hehtaaria ja esitetty myyntihinta 980 000 euroa. Hehtaarille muodostuu siten keskihinnaksi noin 6 320 euroa, mitä voidaan pitää kohtuullisena hankintahintana.

Kunta voi näille alueille laatia sellaisen metsätaloussuunnitelman, jolla investointiin käytettyjä varoja voidaan palauttaa jossain määrin takaisin (osin heti ja muutoin ajan myötä) ja huomioida em. toimissa alueiden virkistysarvot ja maisemalliset arvot. Yksityisessä tai yrityksen omistuksessa tällainen menettely ei ole mahdollista.

Vaikutusten arviointi

Alueiden hankinta on maankäytön toteutusohjelma 2025-2026 ja alueelle asetettujen strategioiden mukaista. Alueiden siirtyminen kunnan haltuun mahdollistaa myös Pärnävaaran keskuksen ulkopuolisten alueiden käytön parantamisen ja kehittämisen tulevaisuudessa nykyisten ja esille tulevien tarpeiden mukaisesti. Investointiin käytetyt varat eivät aiheuta poistoja ja siten eivät heikennä kunnan taloutta muutoin, kuin sijoitetun pääoman korkojen kautta. Investointiin käytettyjä varoja on mahdollista palauttaa mm. metsätaloustoimin kunnalle.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Liperin kunta; 1) hankkii omistukseensa kiinteistöt 426-405-84-79 Vaaranrinne, 426-405-84-60 Erakonmaa, 426-405-77-98 Pärnävaara ja 426-405-77-95 Kariniemi tehdyn kauppakirjaluonnoksen mukaisesti kokonaishintaan 980 000 euroa 2) hyväksyy kauppaa varten 980 000 euron lisämäärärahan kiinteistöjen hankintaan
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote Tiedoksi Lisätietoja	Kunnanhallitus, valtuusto, Joensuun kaupunki kaavoitus- ja maankäyttöpalvelut Kunnanjohtaja, puh 050 464 6663