

Kiinteistön 562-417-2-71 ostaminen

Kaupunginhallitus 08.01.2024 § 284
668/10.00.01.00/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko sekä talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Kaupunginhallituksen keskustelu- ja infotilaisuudessa 28.11.2023 sekä maankäyttö- ja kaavatoimikunnassa ja elinvoimajaostossa käytyjen keskustelujen perusteella kaupungilla on yleisesti tarve maanhankintaan tietyillä strategisilla painopistealueilla. Monien kiinteistönomistajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella paras mahdollisuus maanhankintaan on tilusvaihtojen kautta ja monesti rahalla tehtävä kiinteistökauppa ei tule kyseeseen. Tämä johtuu siitä, että vastaavan metsämaan hankkiminen myydyn kiinteistön tilalle avoimilta metsätilamarkkinoilta on monesti hidasta, hankalaa sekä kallista. Näin ollen kaupungilla tulee olla käytettävissä riittävä vaihtomaavaranto, jos maanhankintaa strategisen yleiskaavan painopistealueilta on tarpeen edistää.

Kokoukseen osallistuville on työtilassa oheismateriaalina koonti kaupungin vaihtomaanomaisuudesta.

Valmistelijoiden näkemyksen sekä kaupunginhallituksen käymien keskustelujen perusteella kaupungin metsäomaisuudesta vain 1-2 metsätilaa on sellaisia sijainniltaan, laadultaan ja ominaisuuksiltaan, jotka ovat vaihtomaina lähtökohtaisesti kiinnostavia. Samoissa keskusteluissa on vastaavasti käsitelty myös sitä, että vaihtomaakäytön kannalta heikompien metsätilojen osalla tulee tarkastella niiden jatkokäyttöä sekä tulevaisuuden toimenpiteitä.

Kaupungilla on käynnissä useita neuvotteluja maanhankinnassa, jotka edellyttäisivät vaihtomaiden käyttöä. Kaupungin kiinnostavilla vaihtomaatiloilla pinta-alaa on jonkin verran, mutta mikäli käynnissä olevissa neuvotteluissa edettäisiin tilusvaihtoihin, niin kiinnostavista vaihtomaista todennäköisesti suuri osa tulisi käytettyä. Tämä muodostaisi haasteen maanhankinnalle jatkoon.

Maankäyttöpalvelut on seurannut Oriveden alueella myyntiin tulevia metsätiloja. Marraskuussa Orivedellä myyntiin tuli kaksi suurehkoa metsätilaa. Toinen sijaitsee lähellä Hirsilää ja toinen Juupajoen kunnanrajan lähellä Iso Hanhijärven ja Saarijärven lähistöllä. Toisen kiinteistön pinta-ala on noin 88 ha ja toisen myytävä määräala noin 68 ha. Näin suuria ja sijainniltaan hyviä metsätiloja tulee Orivedellä myyntiin vain harvoin.

Kaavoituspäällikkö sekä paikkatietoasiantuntija ovat tehneet maastokäyntejä alueille. Käyntien tavoitteena oli tutustua alueisiin, metsämaan ja puuston laatuominaisuuksiin sekä verrata metsäarvion tietojen vastaavuus maastossa olevaan tilanteeseen. Kokonaisuutena molemmat alueet ovat talousmetsänäkökulmasta hyvin hoidettuja. Metsäarvioiden todettiin tilamittakaavassa vastaavan hyvin maastossa olevaa tilannetta.

Maanhankintaan vuodelle 2024 talousarviossa varatut määrärahat eivät riitä kyseisiin metsätiloihin. Hankkiminen vaatii siten valtuuston päätöksiä lisämäärärahasta. Lisämäärärahaa tarvitaan metsätilan ostamiseen tarvittava määrä, jotta kiinteän omaisuuden ostamiseen jää talousarviovarausta vielä muuhunkin käyttöön vuoden 2024 aikana.

Kaupungin maksuvalmiuden takaamiseksi metsätilan ostamiseen tarvittava rahoitus tulee tehdä pitkäaikaista lainanottoa lisäämällä.

Kaupunginhallitus on asiaa käsitellessään kokouksessaan 11.12.2023 § 10 (salassa pidettävä) päättänyt tehdä molemmista metsätiloista ehdollisen tarjouksen sekä valtuuttaa kaavoituspäällikön laatimaan tarjoukset päätöksen mukaisesti. Tiloista jätettiin tarjoukset päätöksen mukaisesti.

Hirsilän lähellä sijaitsevan metsämääräalan (noin 68 ha) osalta kaupungin ehdollista tarjousta ei hyväksytty.

Juupajoen kunnanrajan lähellä Iso Hanhijärven ja Saarijärven lähistöllä sijaitsevan tilan 562-417-2-71 (noin 87,93 ha) osalta myyjä on ilmoittanut hyväksyvänsä kaupungin ehdollisen tarjouksen.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti jätetty kaupungin tarjous on ollut seuraava:

”Tarjous on ehdollinen ja sitoo kaupunkia vasta alla mainittujen mahdollisten lainvoimaisten päätösten jälkeen. Oriveden kaupunginhallitus on päättänyt 11.12.2023 kokouksessaan, että Oriveden kaupunki tekee ehdollisen 630 000 euron ostotarjouksen tilasta 562-417-2-71 (87,93 ha). Ostotarjous sitoo Oriveden kaupunkia edellyttäen, että kaupunginvaltuusto hyväksyy tarjouksen ja myöntää tarkoitukseen lisämäärärahan vuoden 2024 talousarvion investointiosan kiinteän omaisuuden ostamiseen ja että valtuuston päätös saavuttaa lainvoiman. Mahdollisesti tarvittava valtuuston kokous voidaan pitää tammikuussa 2024.”

Tilan 562-417-2-71 pinta-ala on 87,93 ha. Tilalla sijaitsee noin 550 metriä Iso Hanhijärven rantaa sekä noin 500 metriä Saarijärven rantaviivaa. Alueelle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakennuspaikkoja, alueet ovat M-alueita (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Metsäarvion mukaan tilan puumäärä on noin 11 660 m³. Tilan maapohjat ovat pääosin kivennäis- sekä kalliomaita. Ravinteisuudeltaan tuoretta kangasta (MT) vastaavaa maapohjaa on noin 50% tilan pinta-alasta ja noin 40% on kuivahkoa kangasta (VT) vastaavaa. Noin 10 % on lehtomaista kangasta (OMT) vastaavaa. Metsäarvion mukainen tilan puuston arvo on noin 460 000 euroa, arvioitu arvo ilman arvonkorjausta noin 536 500 euroa sekä arvioitu käypä arvo noin 402 500 euroa. Tilan lähtöhinta on ollut 450 000 euroa.

Esityslistan liitteenä on tilan 562-417-2-71 myyntiesite ja metsäarvio. Kokouksessa on mahdollista tutustua Metsälehdessä julkaisemaan Hannun hintaseurantaan ajalta tammikuu-lokakuu.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää, että kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää vuoden 2024 talousarvion investointiosaan kaupunginhallituksen investointeihin kiinteän omaisuuden ostamiseen 630.000 euron lisämäärärahan.

2. myöntää vuoden 2024 talousarvion rahoitusosaan pitkäaikaisen lainan lisäämiseen 630.000 euron lisämäärärahan.

3. ostaa kiinteistön 562-417-2-71 630.000 euron kauppahintaan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla tämän pykälän käsittelyn ajan.

Merkittiin, että varajäsen Jari Järvenpää poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 15:31-15:36.