

Ostotarjous kiinteistöstä 562-416-8-90

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 09.04.2024 § 10
177/10.00.02.04/2024

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kiinteistön 562-416-8-91 omistaja on lähestynyt kaupunkia ja tiedustellut mahdollisuutta ostaa lisämaata kiinteistöön kaupungin omistamalta kiinteistöltä 562-416-8-90.

Kiinteistön 562-416-8-91 omistaja tarvitsisi alueelle lisämaata, jotta voisi rakentaa alueelle lisää varasto-, työ- ja toimitilaa tms. Kiinteistön alueella toimii rakennusalan yritys, jolla olisi tarpeita rakentaa alueelle yrityksen käyttöön lisätilaa. Kiinteistölle sijoittuu myös vakituksessa käytössä oleva asuintalo, ja osin rakennettava lisätila palvelisi myös asumisen tarpeita alueella. Lisäksi alueelle olisi tarpeen muodostaa nykyistä suuremmat kulkuyhteydet erityisesti yritystoiminnan vaatimusten ja kuljetusten sujuvuuden vuoksi.

Kaupungin omistama kiinteistö 562-416-8-91 (nimi: Konttori) sijaitsee Hiedan alueella. Kiinteistö sijaitsee ns. kuivalla maalla ja siihen ei kuulu rantaviivaa. Kiinteistön pinta-ala kiinteistörekisterissä on 0,9670 ha. Nykytilassa kiinteistöllä kasvaa lehtipuuvaltaista keskijäreää puustoa, pääosin hieskoivua ja leppää.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Oriveden strategisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu oikeusvaikutteinen kehittämismääräys ”Hiedan ranta”. Kehittämismääräys on seuraava:
”Hiedasta Säynäniemeen ulottuvaa aluetta kehitetään tavoitellen alueen aktiivista hyödyntämistä. Toteutusratkaisussa pyritään kustannustaloudelliseen ratkaisuun, joka tukee kaupungin vetovoimaa. Maaperän kunnostustoimet valitaan alueelle tulevien toimintojen mukaan. Alueen saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota.”

Strategisen yleiskaavan kehittämismääräys on yleispiirteinen heijastellen alueen kehittämiseen liittyviä selvitystarpeita sekä epävarmuuksia. Alueen laajamittaisemman kehittämisen mahdollisuuksia on tarkasteltu Hiedan kaavataloudellisessa selvityksessä, joka osaltaan osoittaa alueen lähiaikojen kehittämismahdollisuuksien olevan taloudellisilta vaikutuksiltaan riskialttiita sekä lähtökohtaisesti negatiivisia kokonaistaloudusvaikutuksiltaan erityisesti alueen maaperään liittyvien haasteiden, kunnallistekniikan rakentamisen mittavien vaatimusten sekä varsin rajallisen käytettävissä olevan tonttimaan vuoksi.

Alueella on vireillä Hiedan kaavarungon laatiminen. Kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä vuoden 2023 aikana. Päätöksenteossa käytyjen keskustelujen perusteella sekä Hiedan alueen kehittämistä tutkineen työryhmän työskentelyn perusteella Hiedan alueen lähitulevaisuuden kehittäminen on painottumassa vahvasti alueen kunnossapitoon sekä virkistyskäytön edistämiseen. Kaavarungon nykyisessä suunnitteluvaiheessa esimerkiksi laajamittaisempaa rakentamista alueen kehittämiseksi ei enää tarkastella lähitulevaisuuden vaihtoehtona, ja esimerkiksi kunnallistekniikan rakentamisen vaihtoehtojen sekä kustannusarvioiden selvityksen laadinnasta on luovuttu alueen suunnittelutavoitteiden päivittyessä, sillä aiheen selvittäminen ei ole toistaiseksi enää ajankohtainen suunnittelutavoite. Kaavarungon

suunnittelua jatketaan alueen maankäytön pidemmän aikavälin kehityskuvan muodostamiseksi. Selvitystilanteen ja tarpeiden vuoksi kaavarungon luonnoksen laatiminen on mahdollista aikaisintaan vuonna 2025.

Alueen suunnittelutilanteen kokonaisuutta arvioidessa on muodostettu lähitulevaisuuden kehityskuva, jonka mukaan Hiedan ranta-alueen kehittäminen laajamittaisempaan rakentamiseen ei ole ajankohtaista lähitulevaisuudessa. Hiedan ranta-alueen kehittäminen on painottumassa virkistyskäytön edistämistä kohti.

Kyseessä olevalla kaupungin omistamalla kiinteistöllä 562-416-8-90 ei näin ollen ole lähitulevaisuudessa nähtävissä tarpeita rakentamiseen. Myös kiinteistön käyttö ja merkitys virkistyskäytön kannalta on vähäinen, sillä virkistyskäyttö keskittyy enemmän rantavyöhykkeelle sekä avoimmemmalle alueelle. Näin ollen viranhaltijavalmistelussa ei ole noussut esiin sellaista estettä, jolla olisi estävää vaikutusta kiinteistön luovuttamiseen. Valmistelun aikana on myös arvioitu, että koska alueen kehittäminen rakentamiseen ei ole lähiaikoina kaupungin tavoitteissa, saattaisi olla erittäin järkevää tarjota mahdollisuuksia alueen nykyisille toimijoille toimintansa kehittämiseen.

Kaupungin omistamalla kiinteistöllä 562-416-8-90 on myös naapurikiinteistöjä, jotka ovat rakentuneita. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi kaupunki on lähettänyt jakoehdotuksen ja kyselyn kiinnostuksesta ostaa lisämaata myös muille naapurikiinteistöille. Määräaikaan mennessä tiedusteluun ei ole vastattu.

Kiinnostuneen ostajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella ostaja olisi valmis myös jonkinkokoiseen rakentamisvelvoitteeseen. Rakentamisvelvoitteen asettamisella voidaan varmistaa, että alueelle rakennetaan jätetyn ostotarjouksen mukaisesti, ja että ns. tyhjäksi myyntiä lisämaaksi ei tapahdu.

Ostotarjouksen jättäneen kanssa on käyty keskustelua kohteen hintatasosta. Tarjous kiinteistöstä on 27 500 euroa, joka vastaa maapohjan m²-hintaa 2,84 e/m². Tarjousta voidaan verrata kaupungin myynissä oleviin yritystontteihin, jotka pääosin on hinnoiteltu hintatasoon 5 e/m². Vehkalahden alueella kaupungilla on myynissä yksi yritystontti hintatasoon 3 e/m². Vertailun perusteella voidaan havaita kiinteistöstä esitetyn tarjouksen vastaavan hyvin alueen hintatasoa, ottaen huomioon, että alueelle ei ole tarjolla kaupungin kunnallistekniikkaa.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue kuuluu Oriveden kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisiin suunnittelutarvealueisiin. Näin ollen rakentaminen alueelle edellyttää suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan.

Esityslistan liitteenä on kiinteistörekisterin karttaote kiinteistöstä 562-416-8-90.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on ostotarjous sekä tarjoukseen tehty lisäys.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Talous- ja hallintojohtaja Marjatta Lilja

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää, että kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

- 1) Myydä kiinteistön tarjouksen tekijälle hintaan 27 500 euroa seuraavin ehdoin:
 - Ostaja vastaa kaikista kaupanvahvistajan palkkioon, lainhuutoon ja kiinteistönmuodostukseen liittyvistä kuluista.
 - Kiinteistölle asetetaan 100 k-m2 laajuinen rakentamisvelvoite 3 vuoden ajalla, johon muilta osin sovelletaan kaupunginhallituksen päättämiä yleisiä tontin varaus- ja luovutusehtoja soveltuvilta osin.
 - Muilta osin kauppakirjassa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä yleisiä tontin varaus- ja luovutusehtoja soveltuvilta osin.
- 2) Valtuuttaa maankäyttöpäällikön laatimaan ja allekirjoittamaan kohdan 1 mukainen kauppakirja.
- 3) Kauppakirja tuodaan allekirjoituksen jälkeen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että maankäyttö- ja kaavatoimikunnan varapuheenjohtaja Jyrki Kallio poistui esteellisenä (yhteisöjäävi: Oriveden seurakunnan kirkkoneuvoston jäsen. Oriveden seurakunta omistaa kiinteistön, joka rajautuu kiinteistöön 562-416-8-91.) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja Jussi Viljanen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi: lähisukulainen on Oriveden seurakunnan kirkkoneuvoston jäsen. Oriveden seurakunta omistaa kiinteistön, joka rajautuu kiinteistöön 562-416-8-91.) kokouksesta kello 17:23 ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.

Pöytäkirja tämän pykälän osalta tarkastettiin kokouksessa.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kokous keskeytettiin tämän pykälän käsittelyn jälkeen tauon ajaksi kello 17:37–17:39.
