

Kiinteistöjen hankkiminen: 562-416-2-283, 562-416-2-282 ja määräala tilasta 562-416-2-284

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 31

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja tekninen avustaja Essi Höysniemi

Maankäyttöpalvelut on tehnyt useita tiedusteluja kiinteistöjen ostamismahdollisuuksiin liittyen Aseman alueella vuoden 2023 aikana. Tiedustelut eivät ole suoraan johtaneet kiinteistökauppojen neuvotteluihin, mutta erinäistä yhteydenpitoa asiaan liittyen on tiedustelukierroksen jälkeen käyty.

Asematien läheisen kiinteistökokonaisuuden omistajia lähestyttiin kaupungin toimesta. Asia ei tuolloin ollut ajankohtainen, mutta asiaan on sen jälkeen palattu kiinteistön omistajien aloitteesta kiinteistöjen omistussuhteiden muutosten seurauksena. Asia koskee seuraavia kiinteistöjä: 562-416-2-284, 562-416-2-282 ja 562-416-2-283.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueet on osoitettu pääosin omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Alueen tonttitehokkuus $e = 0,25$. Kerrosluvaksi on osoitettu $1\frac{1}{2}$. Kaavamääräyksen mukaan $1\frac{1}{2}$ kerroksisten rakennusten korttelialueella saa rakennusoikeudesta varsinaisessa 1. kerroksessa toteuttaa vain $\frac{2}{3}$. Alue on siten voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asumiseen. Asemakaava on vuodelta 1980, joten siihen kohdistuu jonkinlaisia päivitystarpeita, vaikka tällä kohdalla kaava olisi melko hyvin toteutettavissa myös nykypäivänä. Lisäksi alueeseen kuuluu katualuetta.

Alue on sijainniltaan erinomainen. Alue sijoittuu juuri perusparannuksesta valmistuneen Asematien varteen lähelle asemaa. Kiinteistöjen alueelta on rautatieasemalle etäisyyttä 150 – 300 metriä. Näin ollen ne muodostavat erittäin keskeisen alueen yhdyskuntarakenteessa saavutettavuuden näkökulmasta.

Aseman alueen kehittämisen näkökulmasta kyseiset kiinteistöt sijaitsevat keskeisellä ja kiinnostavalla alueella. Kyseinen alue on aseman lähistöllä olevista kehittämiskelpoisista alueista yksi muutoskestävimmistä, sillä alueella on ennestään vain vähän rakentamista. Monilla muilla aseman läheisillä alueilla on siinä määrin jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, että laajamittaisempi asuinrakentaminen tai alueiden tiivistäminen ei käytännössä ole mahdollista tai järkevää, vaan alueiden kehitys tapahtuu lähinnä yksittäisten tyhjien tonttien rakentumisen kautta vähitellen.

Esityslistan liitteenä on Oriveden asemanseudun kehittämissuunnitelma (2022).

Asemanseudun kehittämissuunnitelmassa nyt kyseessä olevalla alueella on merkittävä rooli. Sille on osoitettu merkittävää uudisrakentamista. Kyseessä on yksi Aseman alueen potentiaalisimmista kehittämiskohteista asuinrakentamisen näkökulmasta. Kehittämissuunnitelmassa alueelle on hahmoteltu uudisrakentamista noin 5000 k-m². Suunnitelmassa alueelle on visoitua modernia puutalokorttelia. Tulee kuitenkin huomioida, että kyseessä on vain visio, ja alue soveltuu monenlaiseen asuinrakentamiseen.

Kehittämissuunnitelmassa keskeisimmät laajempaa uudisrakentamista sisältävät kohteet ovat:

- Nyt käsittelyssä oleva alue ja sen läheisyys
- Markunniemen alue
- Asematien läheiset alueet Riihitien ja aseman välillä
- Asematien eteläpuolinen peltoalue.

Kehittämissuunnitelma on luonteeltaan visio, ja sen suunnittelussa ei ole selvitetty ja otettu huomioon kaikkia rakentamista rajoittavia reunaehtoja, kuten maaperän tilannetta. Suunnitelman riskiosiossa tosin tuodaan esiin maaperään liittyvät seikat. Käytännössä on selvinnyt esimerkiksi Asematien perusrakennuksen yhteydessä, että Asematien eteläpuolinen alue ei ole maaperän vuoksi järkevällä tavalla rakennettavissa Oriveden kiinteistömarkkinoiden kaltaisessa tilanteessa. Alueelle oli kehittämissuunnitelmassa hahmoteltu asuinrakentamista noin 13 000 k-m². Hyvin rajallinen osa alueesta, erityisesti lähempänä Orivedentietä, saattaa olla mahdollisesti hyödynnettävissä, mutta alueen maaperää ei ole tarkemmin tutkittu. Lisäksi kyseisellä alueella kulkee laajalta alueelta sade- ja hulevesiä johtava syvä oja, joka käytännössä estää tai ainakin suuresti hankaloittaa kyseisen alueen käyttämistä rakentamiseen. Käytännössä kehittämissuunnitelmasta siis ainakin noin 13 000 k-m² on sellaiselle alueelle kaavailtua, että sen toteutuminen ei ole realistista ainakaan lähitulevaisuudessa.

Tämän jälkeen realistisiksi mahdollisuuksiksi laajamittaisempaan rakentamiseen Aseman alueella jäävät nyt käsittelyssä oleva alue (suunnitelmassa noin 5000 k-m²), Markunniemen alue (suunnitelmassa 4000-5000 k-m², mahdollinen kehitettävä alue, suunnittelun tilannetta käsitellään tämän kokouksen toisessa kohdassa) sekä Asematien varren ja Kenkätien lähistöt (noin 5000 – 6000 k-m²). Kehittämissuunnitelmassa esitetyt kerrosalat ja tehokkuudet ovat suuria, ja todennäköisesti kaavoitus- ja toteutusvaiheessa alueille toteutuu oikeasti vähemmän rakentamista. Käytännössä siis nyt käsiteltävä alue on Asematien ja Kenkätien lähistön ohella ainoita alueita Aseman välittömässä läheisyydessä, jossa laajamittaisempi rakentaminen oikeasti on mahdollista. Markunniemen alueelle on hieman enemmän etäisyyttä asemalta. Markunniemen alueen suunnittelua käsitellään tämän kokouksen eri kohdassa. Asematien varren alue on jo osana kaupunginhallituksen käynnistämää Riihitie-Bonnentien alueen asemakaavamuutoshanketta, ja hankkeessa tullaan tutkimaan mahdollisuuksia osoittaa asuinrakentamista Asematien varteen. Riihitie-Bonnentien kaavan aktiivinen suunnittelu käynnistyy niin ikään aseman lähistöllä vireillä olevan Asemanvainion asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksen tultua nähtäville, mikäli maankäyttöpalveluiden työ- ja resurssitilanne aktiivisen kaavojen edistämisen mahdollistaa siinä kohtaa. Kenkätien kiinteistö on Kotikoivun omistuksessa ja pidemmän aikavälin strategisen tarkastelun kohteena.

Kyseessä olevan alueen suunnittelun keskeisiä huomioitavia asioita ovat läheisen rautatien aiheuttamat vaikutukset sekä alueen vesitalous. Alueen maaperää ei ole selvitetty tarkemmin. Läheisen toisella puolella rataa olevan Markunniemen alueen kohdalla maaperä on hyvin rakennettavaa, ja tärinä ei muodosta ongelmaa rakentamiselle. Asemanseudun kehittämissuunnitelmassa on nostettu esiin, että alueella on sen tasaisuuden ja alavuuden vuoksi huomioitava tarkasti alueen suunnittelussa sen vesitalous ja esimerkiksi luotava hulevesien ohjattuja virtaus- ja viivytysreittejä.

Kiinteistöllä 562-416-2-284 sijaitsee rakentunut pihapiiri, jonka rakennukset ovat iäkkäitä. Ne on huomioitu myös Aseman aluetta koskevassa kulttuuriympäristöselvityksessä, joskaan siinä ei ole esitetty arviota niiden rakennushistoriallisesta arvosta tai suojelutarpeesta. Kiinteistökaupan valmistelun yhteydessä alun perin myös kaupunki on tutustunut rakennuksiin. Maininta selvityksissä olisi kuitenkin muodostanut tiettyjä haasteita toiminnalle, mikäli rakennukset olisivat kuuluneet kauppaan ja siirtyneet kaupungille. Käytyjen neuvottelujen jälkeen kiinteistöjen omistajat ovat kuitenkin myyneet pihapiirin rakennuksineen yksityishenkilölle aiemmin kesällä määräalana. Tämän vuoksi kaupungin osalle valmisteltuun kiinteistökauppaan sisältyy määräala kiinteistöstä 562-416-2-284.

Ostettava alue rajautuu osittain kaupungin omistamiin kiinteistöihin.

Asemanseudun kehittämissuunnitelmaan hahmoteltu kortteli olisi mahdollisen kiinteistökaupan jälkeen suurelta osin kaupungin omistuksessa. Kuitenkin, alueella olisi myös kyseessä olevan kiinteistökaupan jälkeen yksi keskeisesti sijaitseva kiinteistö, joka ei olisi kaupungin omistuksessa. Nyt valmistellussa kiinteistökaupassa kyseessä olevan alueen kehittäminen ja hyödyntäminen asuinrakentamiseen olisi kuitenkin mahdollista myös sellaisenaan, ilman mainitun yksityiseen omistukseen jäävän kiinteistön hankkimista.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on liitekartta käsiteltävästä alueesta sekä alueella olevasta kaupungin maanomistuksesta.

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) maaperäkartan mukaan alueen maalaji olisi karkea hieta (KHt). Kaupunki ei ole tutkinut alueen maaperää tarkemmin, eikä välittömästä läheisyydestä löydy myöskään aiempia maaperäkairauksia. Asematien perusparannuksessa kyseisellä kohdalla maaperä oli kunnallistekniikan arvion mukaan kohtalaista, mutta ei parasta mahdollista rakennusmaata. Toisaalta, Aseman alueen kehittämisen kannalta keskeisillä alueilla maaperässä esiintyy kaikissa vaihtoehdoissa merkittävää vaihtelua.

Esityslistan liitteinä ovat:

- Kiinteistön 562-416-2-283 kauppakirjan luonnos sekä kiinteistörekisterin karttaote
- Kiinteistön 562-416-2-282 sekä kiinteistön 562-416-2-284 määräalan kauppakirjan luonnos sekä karttaote

Kauppakirjoissa on edelleen tarpeen tehdä lisävalmistelua ja teknisiä muutoksia. Muutokset tehdään toimikunnan käsittelyn jälkeen. Muutokset koskevat erityisesti myyjien tietoja, joita ei julkisissa kauppakirjaversioissa esitetä tietosuojan vuoksi. Muutokset ja tarkennukset tehdään ennen kaupunginhallituksen käsittelyä, mikäli toimikunta päättää viedä asian eteenpäin.

Maankäyttöpalvelut ovat arvioineet kyseessä olevien kiinteistöjen hankkimisen olevan kaupungin kannalta järkevää. Kiinteistöt mahdollistavat Aseman alueen kehittämisen ja mahdollistavat laajuudeltaan sellaista asuinrakentamista, johon ei ole monia muita mahdollisuuksia aseman lähistöllä. Kyse on pitkän aikaväli kehittämispotentiaalin muodostamisesta.

Kiinteistön 562-416-2-283 pinta-ala on 1490 m² ja neuvoteltu kauppahinta 11 925,96 euroa. Kiinteistön 562-416-2-282 sekä kiinteistön 562-416-2-284 määräalan pinta-ala on yhteensä 2508 m² ja kauppahinta 20 074,04

euroa. Yhteensä kiinteistöjen pinta-ala on 3 998 m² ja neuvoteltu kauppahinta yhteensä 32 000 euroa. Kauppahinta vastaa maapohjan arvoa noin 8 e/m².

Vuonna 2024 kaupungin talousarviossa maanhankintaan on ollut käytettävissä 250 000 euroa. Tähän mennessä vuoden aikana kaupunki on tehnyt yhden kiinteistöhankinnan, joka koski metsäkiinteistön ostamista. Kaupunginvaltuusto myönsi hankintaan talousarvion investointiosaan kauppasummaa vastaavan lisämäärärahan kaupunginhallituksen investointeihin. Muita kiinteistöhankintoja ei vuoden aikana ole tehty. Näin ollen maanhankintaan on käytettävissä talousarvion mukaisesti 250 000 euroa.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää seuraavaa: 1) Kaupunki ostaa kiinteistöt 562-416-2-283 ja 562-416-2-282 sekä määräalan tilasta 562-416-2-284 kauppahintaan yhteensä 32 000 euroa. 2) Hyväksyä <u>liitteenä</u> olevat kauppakirjat. 3) Valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan kauppakirjat kaupungin puolesta sekä tekemään niihin tarvittavia vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 195
360/10.00.01.00/2024

Valmistelija	talous- ja hallintojohtaja Kiinteistöjen ostamista koskevat kauppakirjaluonnokset ovat liitteenä kokoukseen osallistuville.
Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitukselle päättää: 1) Ostaa kiinteistöt 562-416-2-283 ja 562-416-2-282 sekä määräalan tilasta 562-416-2-284 kauppahintaan yhteensä 32 000 euroa. 2) Hyväksyä liitteenä olevat kauppakirjat. 3) Valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan kauppakirjat kaupungin puolesta sekä tekemään niihin tarvittavia vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
