

## Kiinteistön 562-413-11-194 ostaminen

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 241  
517/10.00.01.00/2024

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttöpalvelut ovat käyneet jonkin aikaa neuvotteluja kiinteistön 562-413-11-194 ostamiseksi kaupungille.

Tilan pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan 0,1164 hehtaaria. Tila on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osin erillispientalojen korttelialueeseen (AO) sekä osin katualueeksi.

Tila sijaitsee Oripohjantien varressa. Kiinteistö sijoittuu myös lähelle valtatieta 9. Valtatieltä on näköyhteys kiinteistölle.

Tilalla sijaitsee purkukuntoista rakennuskantaa. Alueella on pienehkö asuinrakennus sekä talousrakennus. Molemmat ovat heikkokuntoisia. Rakennukset ovat melko kevytrakenteisia ja päämateriaali on puu. Rakennusten purkamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia. Purkamisen tuleva kustannus (arvio 10 000 – 20 000 euroa) on kuitenkin arvioitu kohtuulliseksi ja järkeväksi ottaen huomioon alueen sijainti.

Kiinteistön kauppahinta on 3492 euroa. Kauppahinta vastaa maapohjan neliöhintaa 3 e/m<sup>2</sup>. Kauppahinnan taso on järkevä ottaen huomioon alueen hyvä sijainti sekä mahdolliset tulevaisuuden käyttömahdollisuudet. Toisaalta rakennukset muodostavat kaupungille kustannuksia.

Kiinteistö rajautuu jokaiselta sivultaan kaupungin omistamiin kiinteistöihin. Näin ollen kiinteistökauppa selkeyttäisi ja yhtenäistäisi alueen kiinteistörakennetta, joka antaisi paremmat valmiudet suunnitella alueen maankäyttöä ja kehittämistä. Kaupungin omistamat kiinteistöä ympäröivät alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoksi (VP) sekä katualueeksi. Alueelle ei kuitenkaan ole toteutettu asemakaavan mukaista puistoaluetta käytännössä.

Tila on nykyisin asemakaavassa osoitettu asuinrakentamiseen. Asuinrakennuskäyttö ei kuitenkaan ole kyseisellä kohdalla jatkossa käytännössä järkevää, sillä tila sijoittuu pääosin valtatie 9 melualueelle, ja alueen melutasot ovat melko korkeita läheisestä valtatiestä johtuen.

Alustavan arvion mukaan alueen asemakaavaa on mahdollista muuttaa alueelle paremmin soveltuvaan käyttöön. Yksi vaihtoehto mahdollisen asemakaavahankkeen tavoitteeksi voisi olla esimerkiksi mahdollistaa alueella yritystoimintaa. Alue voisi liikenteellisesti hyvän sijainnin sekä valtatielle suuntautuvan näkyvyyden johdosta olla järkevä ja houkutteleva sijainti yritystoiminnalle. Kiinteistön läheisyydessä sijaitsee jo yritystoiminnan käytössä olevia alueita Oripohjantien molemmin puolin.

Lyhyellä aikavälillä kiinteistö toimisi hyvänä tukikohtana lähellä alkavaan Oripohjantien katusaneerauksen hankkeeseen liittyen. Kunnallistekniikan päällikön näkemyksen mukaan kiinteistö soveltuisi tarkoitukseen hyvin ja mahdollistaisi tarvikkeiden varastoinnin sekä taukopaikan sijoittamisen. Kiinteistö mahdollistaisi erityisesti taukorakenteiden järkevän sijoittamisen suhteessa vesi-infraan, joka osaltaan laskisi kustannuksia hieman, sillä taukopaikkaa varten ei tarvitsisi erikseen järjestää liityntää vesihuoltoon.

Oriveden strategisessa yleiskaavassa alue on osoitettu osaksi tiivistyvää ja kohentuvaa keskustaajamaa. Oikeusvaikutteisessa kehittämismääräyksessä korostuvat maankäytön tiivistäminen ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksien hyödyntäminen. Kiinteistön läheisyydessä olevan Oriveden eritasoliittymän kohdalle on osoitettu kehittämismääräys ”Oripohjan risteuksen ympäristö” (Op). Määräyksen mukaan ”VT9 ja KT 58 risteuksen ympäristössä kehitetään maankäyttöä ja pyritään vähentämään liikenneväylien estevaikutuksia. Julkisen liikenteen edellytyksiin ja liityntäliikenteeseen kiinnitetään huomiota.

Esityslistan liitteenä on kiinteistön 562-413-11-194 kauppakirjan luonnos ja kiinteistörekisterin karttaote. Lisäksi kokoukseen osallistuville liitteenä on kartta kiinteistön sijoittumisesta suhteessa kaupungin maanomistukseen.

Vuonna 2024 kaupungin talousarviossa maanhankintaan on ollut käytettävissä 250 000 euroa. Tammikuussa 2024 kaupunki on tehnyt yhden kiinteistöhankinnan, joka koski metsäkiinteistön ostamista. Kaupunginvaltuusto myönsi tuolloin hankintaan talousarvion investointiosaan kauppasummaa vastaavan lisämäärärahan kaupunginhallituksen investointeihin. Tuon jälkeen maanhankintaan on ollut käytettävissä alkuperäisen talousarvion mukaisesti 250 000 euroa. Tuon jälkeen maanhankinnan määrärahasta on kaupunginhallituksen sekä maankäyttöpäällikön päätöksin tehty kaksi kiinteistöhankintaa, joiden yhteissumma on 33 397 euroa. Toiseen kauppaan liittyvä kauppakirja on allekirjoitettu ja näin ollen kauppahinta maksettu, toista ei vielä. Näin ollen talousarviossa on olemassa määräraha nyt käsiteltävänä olevan kiinteistön hankintaan. Käsiteltävän kiinteistön kauppakirjan allekirjoitus tulee tapahtumaan aikaisintaan tammikuussa 2025.

Maankäyttöpäällikön arvio on, että muita kiinteistöhankintoja ei ole toteutumassa vuodelle 2024. Kaupunginhallituksen syksyn aikana päättämän kiinteistöhankinnan kauppakirjojen allekirjoitus ei tule myöskään tapahtumaan vuoden 2024 aikana. Näin ollen talousarvioon vuodelle 2024 maanhankintaan alun perin varatuista määrärahoista jää maankäyttöpäällikön arvion mukaan toteutumatta alustavasti noin 240 000 euroa.

Hallintosäännön mukaan maankäyttöpäälliköllä on oikeus tehdä kiinteistöihin liittyviä hankintapäätöksiä 15 000 euroon saakka. Kyseessä oleva kiinteistökauppa ja sen kauppahinta jää hallintosäännön mukaisen päätösvallan alle. Asia tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn, koska kiinteistöllä sijaitsee purkukuntoista rakennuskantaa, joka muodostaa kustannuksen kaupungille myöhemmin.

Toimivalta hallintosääntö 23 §  
Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää:

1) että kaupunki ostaa kiinteistön 562-413-11-194 kauppahintaan 3.492 euroa.

2) hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjan.

3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan kauppakirjat kaupungin puolesta sekä tekemään niihin tarvittavia vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena.

4) tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa. *Kokouksessa tehty lisäys.*

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

-----