

Kiinteistön 562-416-8-117 hankkiminen

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 15
208/10.00.01.00/2025

Valmistelija maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kiinteistönomistajan edustaja on lähestynyt kaupunkia liittyen kiinteistöön 562-416-8-117 ja tiedustellut, onko kaupunki kiinnostunut ostamaan kiinteistöä. Tämän jälkeen kaupunkikehityspalvelut ovat käyneet keskustelua maanomistajan ja maanomistajan edustajan kanssa aiheeseen liittyen.

Kiinteistön karttaote on esityslistan liitteenä.

Kiinteistön pinta-ala on noin 10,7 ha. Kiinteistö sijaitsee Pappilankankaan alueella, Yläniementien, Ampujanraitin ja ulkoilureittien rajaamalla alueella. Kiinteistö rajautuu osin kaupungin omistamiin (mm. 562-416-8-881) ja osin yksityisiin kiinteistöihin. Kiinteistö on lähes kokonaisuudessaan metsämaata. Kiinteistön pohjoisreunalla kulkee kaupungin ylläpitämä Teerijärvien kierroksen ulkoilureitti. Kiinteistön pohjoisosassa ja itäreunalla kulkee puro / oja. Kyseessä on Teerijärvestä Längelmäveteen laskeva puroreitti. Kiinteistön eteläpäädyssä sijaitsee kevytrakenteinen rakennus. Kiinteistön alueella kulkee vapaasti muodostuneita ulkoiluun käytettäviä metsäpolkuja.

Noin puolella osalla kiinteistöstä on voimassa asemakaava. Kiinteistön pohjoisosaan on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalue (VL). Kiinteistön itä- ja eteläosat on asemakaavassa (vuodelta 1967) osoitettu pääosin maa- ja metsätalouskäyttöön (MvM).

Oriveden strategisessa yleiskaavassa (2020) alue on osoitettu osaksi tiivistyvää ja kohentuva keskustaajamaa. Yleiskaavan oikeusvaikutteinen kehittämismääräys on seuraava:

”Keskustaajamaa täydennetään erityisesti joukkoliikennereittien ja palveluiden läheisyydessä. Rakentamisessa kiinnitetään huomiota asuntotarjonnan ja elinkeinotoiminnan monipuolisuuteen. Ydinkeskustan ja asemien seutuja täydennetään merkittävästi, tukien kävely- ja pyöräily ympäristöä. Tärkeimpien joukkoliikennepysäkkien yhteydessä tuetaan liityntäpysäköinnin mahdollisuuksia. Ydinkeskustan ja Oripohjan kytkeytyvyyttä pyritään parantamaan. Kestävien energiamuotojen käyttöönottoa tuetaan tarkemmassa suunnittelussa. Keskustaajamaa voidaan laajentaa maltillisesti taajaman reuna-alueilla viherrakenne huomioiden. Ensisijaisesti pyritään kuitenkin hyödyntämään keskeiset täydennysrakentamisen mahdollisuudet. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen sekä viherrakenteen jatkuvuuteen taajamassa ja sen ympärillä.”

Alueen lähettyville on strategisessa yleiskaavassa osoitettu lisäksi Tavoiteltava ulkoiluverkosto – merkintä, joka yhdistää Iso-Teerijärven ja Hiedan alueen. Merkitty sijainti on ohjeellinen.

Maastokartan perusteella alustavalla tasolla arvioituna alueen rakennettavuus vaikuttaa olevan pääosin hyvä. Alue on mäkistä kangasmetsätyypistä metsää. GTK:n yleispiirteisen maaperäkartan (GTK, Maankamara – palvelu) mukaan kiinteistön länsi- ja pohjoisosissa maaperä olisi hiekkamoreenia sekä kalliomaata. Myös maastokartassa näkyy

yksittäisiä kallioisia kohtia. GTK:n kartan mukaan kiinteistön pohjoiskulmassa maaperä koostuisi osin hiesusta ja osin rantakerrostumasta (käsittää pääosin hiekkaa, soraa ja louhikkoa). Kiinteistön eteläosissa esiintyy kartan mukaan hiesua sekä kalliomaata. Pääosin arvioidaan käytettävissä olevien tietojen perusteella, että alueen rakennettavuus on hyvä. Tarkempia maaperätutkimuksia ei ole tehty.

Maankäyttöpalveluiden arvion mukaan kiinteistön hankkiminen olisi kaupungilta hyvä ratkaisu ja kaupungin maapoliittisen ohjelman mukainen toimi. Kiinteistö täydentää kaupungin maanomistusta alueella. Kiinteistöllä yhdistettynä kaupungin omistamaan viereisiin kiinteistöön 562-416-8-81 on olemassa merkittävää pidemmän aikavälin kehittämispotentiaalia. Alueen kehittämiseen on potentiaalia niin asuinrakentamisen kuin virkistyspalveluiden kannalta. Myös lyhyemmällä aikavälillä kiinteistö mahdollistaa kaavoitukseen perustuvaa kehittämistä erityisesti Ampujantien ja Ampujanraitin läheisyydessä.

Kiinteistön sijainti on hyvä kehittämisen kannalta. Alueelle on pidemmällä aikavälillä mahdollista kaavoituksen keinoin tutkia luonnonläheisen, metsään ja loistaviin ulkoilureitteihin rajautuvan asuinalueen kehittämistä lähelle Oriveden asemaa. Kiinteistön eteläkärjestä on etäisyyttä Oriveden asemalle noin 1 km. Alue on myös lähellä kehittymässä olevaa Rovastinkankaan koulun aluetta. Kiinteistön pohjoisosasta on matkaa Rovastinkankaan koulun alueelle noin 600 metriä, pääosin rauhallisia kevyen liikenteen yhteyksiä pitkin.

Kiinteistö on ollut pääosin metsätalouden käytössä. Kiinteistön pohjoisosan halki ja itäreunalla kulkeva puro / oja arvioidaan ennakoita sellaiseksi, että siinä on todennäköisesti olemassa luontoarvoja.

Maanomistaja on teettänyt alueelle metsäarvion. Arvion on laatinut Metsänhoito-yhdistys. Metsäarvio on esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville. Arvion mukaan kiinteistöllä puuston ikä kuvioittain vaihtelee 9 ja 34 vuoden välillä. Alueen metsät ovat siis pääosin taimikoita ja nuoria kasvatusmetsiä. Pääpuulajeja ovat kuusi ja mänty. Kiinteistön kuvioiden summa-arvoksi on arvioitu noin 44 000 euroa. Arvon korjauksen jälkeiseksi kiinteistön käyväksi arvoksi on arvioitu noin 30 000 euroa. Metsäarviossa huomioidaan vain metsätalouden arvot.

Kiinteistön omistajan ja omistajan edustajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella omistaja on valmis myymään kiinteistön kaupungille 70 000 euron kauppahinnalla.

Maankäyttöpalveluiden arvion mukaan kiinteistöstä esitetty hintapyyntö on perusteltu. Kaupungilla ei ole akuuttia aktiivista tarvetta kiinteistön hankkimiseen, mutta sen hankkiminen on järkevää kaupungin maanomistuksen täydentämiseksi sekä pitkän aikavälin kehittämismahdollisuuksien mahdollistamiseksi. Kiinteistö täydentäisi kaupungin raakamaavarantoa verrattain lähellä Asemaa. Kiinteistöstä neuvoteltu kauppahinta on kohtuullinen ja noudattaa kaupungin maapoliittista ohjelmaa. Kaupungin lähtökohtana neuvotteluissa on ollut se, että kaupunki on kiinnostunut hankkimaan kiinteistön metsämaan hintaan verrattavissa olevalla hinnalla. Neuvoteltu kauppahinta on jonkin verran puhtaan metsämaan kauppa-arvoa korkeampi, mutta toisaalta hinnoittelu on järkevä kaupungin raakamaakaupoissa maksamiin hintoihin verrattuna. Näin ollen kiinteistön hankkiminen esitetyllä kauppahinnalla on maankäyttöpalveluiden arvion mukaan kaupungille järkevää.

Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää seuraavaa: 1) Kaupunki voi ostaa kiinteistön 562-416-8-117 kauppahintaan 70 000 euroa. 2) Kaupunki voi maksaa kauppaan liittyvät kaupanvahvistuksen sekä lainhuudon hakemiseen liittyvät kulut. 3) Valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan kiinteistön kauppakirjan ilman erillisiä päätöksiä.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. -----