

Maanhankinta / Maanmyyntitarjous tilasta Männistö

Kunnanhallitus 11.05.2023 § 185
125/10.00.01/2023

Yksityinen maanomistaja on tehnyt kunnalle myyntitarjouksen 9,8 hehtaarin määräalasta kiinteistöstä Männistö 583-403-1-238. Määräala sijoittuu Pyhätunturin pohjoisrinteiden ja Kanervikkokadun vakituisen asumisen kaava-alueen väliin.

Alueella on voimassa vuonna 1976 voimaan tullut rantakaava, jonka mukaan alueella olisi 14 loma-asunnon rakennuspaikkaa, rakennusoikeus enintään 150 kem² / rakennuspaikka. Rakennuspaikkojen koko noin 1500 m². Alueelle on myöhemmin laadittu 26.4.2007 voimaan tullut yleiskaava, jossa kohdealue on pääosin RM / RM-1-aluetta, eli matkailupalvelujen aluetta, ja osin V-aluetta, eli virkistysaluetta.

Alue on rakentamaton, pääasiassa loiva-alaista kangasmetsämaastoa. Alueen eteläosaa halkoo tie, jonne on liittymä Kairosmajan kohdalta Pyhäntietä. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

Alue sijoittuu kunnan vakituisen asumisen kaava-alueen viereen, valmiiksi rakennettujen liikenneväylien sekä virkistysaluiden läheisyyteen ja on alle neljän kilometrin päässä Pyhän keskustasta. Näin ollen alue soveltuisi vakituisen asumisen käyttöön, mutta edellyttäisi kaavamuutosta ja kunnallistekniikan rakentamista. Lähimmät rakennetut kiinteistöt ja kunnallistekniikka ovat 30-100 metrin etäisyydellä.

Maanarvon määrittämiseksi maanomistaja on teettänyt kiinteistövälittäjällä alueesta syksyllä 2022 hinta-arvion, jonka mukaan alueen markkina-arvo on 250 000 euroa (+/- 10%). Kunta on tilannut alueesta arviolausunnon auktorisoidulla arvioijalla. Lausunnon mukaan alueen markkina-arvo on 180 000 euroa, hintahaarukkana 160 000-189 000 euroa (lausunto 24.3.2023). Koska alueella on voimassa rantakaava, arviolausunnossa aluetta ei ole käsitelty ns. raakamaana. Elinvoimajohtaja on neuvotellut maanomistajan kanssa. Maanomistaja tarjoaa aluetta Pelkosenniemen kunnalle hintaan 180 000 euroa.

Pelkosenniemen maapoliittisen ohjelman (kvalt 12.5.2022 § 24) mukaan kunnan maapoliitiikan keskeisiin periaateisiin vuonna 2022–2025 kuuluu mm.

- Maankäytön ohjaus siten että kaavoitetut tontit ja rakennettu kunnallistekniikka sekä katuverkosto hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Kaavoja on toteutettava suunnitelmallisesti
- Pyhän kehitys kansainväliseksi ja ympärivuotiseksi matkailukeskukseksi, joka tarkoittaa mittavaa rakentamista, johon varaudutaan maankäytönsuunnittelun avulla.
- Varmistetaan riittävä ja hinnaltaan kilpailukykyinen tonttitarjonta matkailutoiminnoille, yrityksille, julkisille palveluille sekä loma- ja vakituiselle asumiselle.
- Raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena maapoliitiikan keinoja käyttämällä.
- Vakituisen asumisen alueen rakentuminen Pyhätunturille.

Kanervikkokadun vakituisen alueen kaava-alueella on tällä hetkellä käytössä yksityisten maanomistajien asuinpienalojen tontteja 10kpl,

kunnan rivitalotontteja kaksi kappaletta ja pienkerros- / rivitalotontteja kolme kappaletta. Tulevan kesän kadunrakentaminen lisää sekä yksityisen että kunnan pienkerros- / rivitalojen tonttitarjontaa, muttei pientalojen. Nyt kunnalle tarjotulla määrälalla voitaisiin kaavamuutoksen kautta lisätä esimerkiksi asuinpienalojen tonttitarjontaa n.15-18kpl, riippuen suunnittelusta.

Kunnan talousarviossa ei ole varauduttu maanostoon, mutta maa- ja vesialuiden investointiryhmään on varattu Kanervikkokadun rakentamiseen nettokustannuksena 350 000 euroa. Kanervikkokadun maanrakennusurakan kustannukset ovat alittumassa noin 100 000 euroa, jolloin lisämäärärahaa tarvittaisiin 80 000 euroa.

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan elinvoimajohtajan tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu maan hankinta ja myynti. Kunnan hankintaohjeessa määriteltujen hankintavaltuuksien mukaan kunnanhallitus päättää yli 100 000 euron hankinnoista.

Valmistelija	Elinvoimajohtaja Sari Niemi p. 040 480 9187
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä maanomistajan myyntitarjouksen 180 000 euroa 2) esittää valtuustolle 80 000 euron lisämäärärahan myöntämistä 3) valtuuttaa elinvoimajohtajan allekirjoittamaan maanhankintasopimuksen, mikäli valtuusto myöntää lisämäärärahan
Käsittely	Pekka Arvola esitti, että asia palautetaan valmisteluun. Heidi Karnaattu kannatti esitystä.
Päätös	Asia palautettiin valmisteluun.
Tiedoksi	
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.