Pyhänselän suurteollisuusalueen asemakaavan laajennukseen liittyvien maa-aluehankintojen sisällyttäminen vuoden 2027 talousarvion investointiosaan

Mkktmk 11.11.2026 § 38
208/02.02.00/2026

Valmistelija

Ulla-Maija Karjalainen, maankäyttöpäällikkö, 044 4970 301

Tekninen toimi on valmistellut vireillä olevan Pyhänselän suurteollisuusalueen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteuttamisen edellyttämiä maa-aluejärjestelyjä sekä niiden huomioimista vuoden 2027 talousarvion investointiohjelmassa.

Kaavatyön tavoitteena on luoda edellytykset alueen hallitulle laajenemiselle, uusien yritysalueiden muodostamiselle sekä kunnan elinvoimaa vahvistaville investoinneille.
Kaavoituksen valmistelun yhteydessä on selvitetty suunnittelualueen maanomistusolosuhteet sekä käyty neuvotteluja alueiden hankkimisesta kunnan omistukseen.
Kunnan omistuksessa oleva maa mahdollistaa asemakaavan tehokkaan toteuttamisen, yritystonttien suunnitelmallisen luovuttamisen sekä yhdyskuntatekniikan tarkoituksenmukaisen rakentamisen.

Kaavoituksen etenemisen turvaamiseksi esitetään, että vuoden 2027 talousarvion investointiosaan varataan määräraha asemakaavan toteuttamisen kannalta välttämättömien alueiden hankkimiseksi.
Lisäksi päätöksenteossa tulee arvioida tulevaisuuden maapoliittisia tarpeita palvelevien raakamaa-alueiden hankintaa osana kunnan pitkän aikavälin maareserviä.

Hankittavat alueet
Vireillä olevan asemakaavan toteuttamisen kannalta hankittavaksi esitettävät alueet käsittävät yhteensä noin 155,2 hehtaaria kaavoitettavaa aluetta. Näiden alueiden hankinta on käytännössä välttämätöntä asemakaavan toteutumisen ja alueen kehittämisen kannalta.
Lisäksi tarkastelussa on noin 44,4 hehtaarin raakamaa-alueen hankinta. Raakamaa ei ole välttämätön nykyisen kaavalaajennuksen toteuttamiselle, mutta sen hankkiminen vahvistaisi kunnan maareserviä sekä mahdollistaisi alueen hallitun laajentamisen tulevaisuudessa.

Vaihtoehto 1:

Kaavoitettavien alueiden hankinta
Asemakaavan toteuttamisen kannalta välttämättömät alueet:

- kaavoitettavaa aluetta noin 155,2 ha
- hankinta-arvio 1 322 400 euroa

Vaihtoehdossa kunta hankkii ne maa-alueet, jotka ovat tarpeen vireillä olevan asemakaavan toteuttamiseksi.

Raakamaan hankinnasta tehdään maanomistajan kanssa aiesopimus, joka on voimassa 24kk

Vaihtoehto 2: Kaavoitettavien alueiden ja raakamaan hankinta

Asemakaavan toteuttamisen kannalta välttämättömät alueet:

- kaavoitettavaa aluetta noin 155,2 ha
- hankinta-arvio 1 322 400 euroa
Lisäksi:

- raakamaata noin 44,4 ha
- hankinta-arvio 799 020 euroa

Yhteensä:
- noin 199,6 ha
- 2 121 420 euroa

Vaihtoehdossa kunta hankkii asemakaavan toteuttamisen kannalta välttämättömien alueiden lisäksi tulevaisuuden laajentumisalueita maareserviksi. Raakamaan hankinnalla voidaan turvata pitkän aikavälin kehittämismahdollisuuksia sekä vähentää myöhempiin maa-aluehankintoihin liittyviä kustannus- ja saatavuusriskejä.
Teknisen toimen arvio
Tekninen toimi toteaa, että asemakaavoitettavien alueiden hankinta on edellytys vireillä olevan kaavan toteuttamiselle ja alueen kehittämiselle kunnan tavoitteiden mukaisesti. Raakamaan hankinta ei ole välttämätön asemakaavan toteuttamiseksi, mutta tukee kunnan pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja tulevien yritysalueiden laajentamismahdollisuuksia.

Maankäyttöpäällikön ehdotus:
Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta hyväksyy ja esittää kunnanhallitukselle sekä edelleen kunnanvaltuustolle, että vuoden 2027 talousarvion investointiosaan varataan määräraha vaihtoehdon mukaisesti:
Vaihtoehto 1 Kaavoitettavien alueiden hankintaan 1 322 400 euroa.
Vaihtoehto 2 Kaavoitettavien alueiden sekä raakamaa-alueiden hankintaan yhteensä 2 121 420 euroa.

Lopullisen ratkaisun investointimäärärahan suuruudesta tekee kunnanvaltuusto talousarvion hyväksymisen yhteydessä.

Esittelijä — tekninen johtaja Mikko Kari

Päätösesitys — Maankäyttö-ja kaavoitustoimikunta hyväksyy maankäyttöpäällikön ehdotuksen.

Käsittely: — Tekninen johtaja esitteli asiaa toimikunnalle. Keskustelun aikana Kangastie esitti vaihtoehdon 1 hyväksymistä. Aimo Manelius kannatti esitystä. Muita esityksiä ei tehty, joten toimikunta hyväksyi yksimielisesti vaihtoehdon 1.

Päätös — Maankäyttö- ja kaavoitustoimikunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että vuoden 2027 talousarvion investointiosaan varataan kaavoitettavien alueiden hankintaan 1 322 400 euroa.