

MAANHANKINTA TILUSVAIHTONA JÄPÄSMÄEN ALUEELLA

Kunnanhallitus 22.01.2024 § 11
18/10.00.02.00/2024

Valmistelija

Kunnanjohtaja, 040 3008 200
Lisätietoja antaa kunnanjohtaja Marjut Silvast, 040 3008 200

Reisjärvellä on selvitetty bioenergiaan liittyviä mahdollisuuksia ja biokaasulaitoksen toteuttamisedellytyksiä, joita ovat mm. riittävä raaka-ainepohja, riittävä käyttö biokaasulle, mädätejäännöksen jalostusreitti, kapasiteetin mukainen laiteinvestointi, optimaalinen sijoituspaikka ja hankeinvestori. Selvitystyön tulokset osoittavat, että edellytykset biokaasulaitosinvestoinnin toteutumiselle täyttyvät. Asia esiteltiin valtuuston iltakoulussa 4.1.2024.

Biokaasulaitoksen sijoitusvaihtoehdoista soveltuvimmaksi on osoittautunut noin 1,5 km kuntakeskuksesta Levonperäntien varrella sijaitseva Jäpäsmaen alue. Keskeinen tekijä alueen soveltuvuudesta biokaasulaitokselle on yleisesti vaadittava 400 metrin vähimmäisetäisyys asutukseen. Kauemmaksi sijoittuvat alueet kasvattavat kaukolämpö- ja viemäriverkostoa jne.

Jäpäsmaen alue tarjoaa puitteet kokonaisuudelle, johon on mahdollista sijoittaa biokaasulaitos, biokaasun tankkausasema, aurinkopuisto ja teollisuustontteja. Kyseisellä alueella kunnalla on entuudestaan hallinnassaan noin 10 ha maa-alue ja täydentävillä maanhankinnoilla siinä on riittävästi tilaa suunnitelluille toiminnoille.

Maanhankinta toteutetaan tilusvaihtona, jonka tarkoituksena on parantaa kiinteistöjaotusta. Tilusvaihto on kiinteistötoimitus, joka on mahdollinen kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 8. luvussa määriteltyjen edellytysten vallitessa. Tilusvaihto tehdään kahden tai useamman kiinteistön välillä ja kiinteistöjen omistajat tekevät maa-alueiden vaihdosta sopimuksen. Vaihdeavien alueiden tulee vastata arvoltaan likimäärin toisiaan. Tilusvaihdossa kunnan investointimäärä ei kasva, koska rahamääräisiä siirtoja ei tehdä.

Jäpäsmaellä tilusvaihdon kohteena oleva alue on pääasiassa rakentamaton maa-alue, jolla ei vielä ole yksityiskohtaista kaavaa, mutta on tulevaisuudessa tarkoitus kaavoittaa yhdyskuntarakentamiseen. Valtuustossa 11.12.2023 § 112 hyväksytyyn kaavoituskatsauksen 2024 mukaan tavoitteena on kehittää Jäpäsmaen alueelle ilmastoystävällisen energiateollisuuden toimintaa. Alueen kaavoitukseen ja selvitysten laatimiseen on saatu Ympäristöministeriöltä avustusta.

Tilusvaihdosta on neuvoteltu yksityisten kiinteistöjen omistajien kanssa. Maanomistajat ovat halukkaita tilusvaihtoon, jossa he luovuttavat kunnalle yhteensä 14,5 ha alueet ja kunta luovuttaa 29,7178 ha) alueet. Alueiden arvonmääritys perustuu alueita koskeviin tietoihin. Tehtyihin arvioihin liittyy kolme metsäarviota ja tilusjärjestelytoimituksen yhteydessä tehdyt peltohinnoittelut. Metsätilojen osalta tehtyihin tila-arvioihin, joissa on arvioitu erikseen kaikki omaisuusosat (maapohja, puusto, puuston odotusarvo ja taimikot) ja summaarvoon tehtyyn korjaukseen.

Maapohjan arvo on raakamaan hinnan mukainen, johon on lisätty puuston myyntiarvo. Raakamaan arvonmäärittystä on tutkittu Reisjärven kunnan aikavälillä 1/1986 – 11/2023 tekemien maakauppojen mukaan. Hinnoittelussa on huomioitu hintaa alentavana tekijänä raakamaan nykyhintakehitys ja alueen sijainti kauempana kuntakeskustasta. Peltomaan arvonmäärittäminen on tehty Reisjärvellä meneillään olevan tilusjärjestelytoimituksen (toimitusnumero 2020-644947) hintojen mukaan.

Tilusvaihdossa Reisjärven kunta

- saa määräalan 5,9 ha Reisjärven kunnassa sijaitsevasta tilasta 691-403-13-11 Partala,
- luovuttaa määräalan 13,7178 ha Reisjärven kunnassa sijaitsevasta tilasta 691-403-30-50 Uusikoivula.

Kunnan ja maanomistajan välinen maa-alueiden vaihto toteutetaan ensisijaisesti Reisjärven kunnassa meneillään olevassa tilusjärjestelytoimituksessa (toimitusnumero 2020-644947), mikäli Maanmittauslaitos sen hyväksyy.

Kunnan luovuttamaan alueeseen kohdistuu kaksi voimassa olevaa maanvuokrasopimusta, jotka raukeavat tilusvaihdon yhteydessä.

Tilusvaihdossa Reisjärven kunta

- saa määräalan 8,6 ha Reisjärven kunnassa sijaitsevasta tilasta 691-403-4-118 Harju,
- luovuttaa tilasta 691-403-4-63 Kaakkuri erikseen tarkentuvan alan.
Kaakkurin pinta-ala ja arvo tarkentuvat ennen kunnanhallituksen kokousta.

Vaikka kunnan saamat maa-alueet ovat pienempiä kuin sen luovuttamat, ovat tilusvaihdot vastikkeettomia ja tilukset vastaavat maa-alueen luonteen mukaisesti määritellyiltä arvoiltaan toisiaan. Kunta luovuttaa alueita, jotka eivät ole sille kunnan perustoiminnassa välttämättömiä ja saa vastineeksi alueita kaavoitettavaksi teollisuusrakentamiseen.

Oheismateriaalina suunnitelma Jäpäsmäen toimintakokonaisuudesta ja tilusvaihtoarvio 4.1.2024.

Liitteinä karttakuvat tilusvaihdon kohteista, tilusvaihtoarviot ja sopimus-luonnokset.

Esittelijä

vs. Kunnanjohtaja Tiina Isotalus

Päätösehdotus

Päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Päätös

Vs. kunnanjohtajan kokouksessa annettu päätösehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä maanhankinnan Jäpäsmäen alueelle esitettyjen tilusvaihtojen mukaisesti:

- Reisjärven kunta saa 5,9 ha määräalan tilasta 691-403-13-11 Partala
 - Reisjärven kunta luovuttaa 13,7178 ha määräalan tilasta 691-403-30-50 Uusikoivula ja tilan 691-403-30-21 Takasuo 0,91 ha
- Vaihdettavien alueiden arvonmäärittäykset vastaavat toisiaan eikä rahana korvattavaa osuutta muodostu.

- Reisjärven kunta saa 8,6 ha määräalan tilasta 691-403-4-118 Harju
 - Reisjärven kunta luovuttaa 27,0 ha määräalan tilasta 691-403-4-63 Kaakkuri
- Vaihdettavien alueiden arvonmäärittäykset vastaavat toisiaan eikä rahana

korvattavaa osuutta muodostu.

Vaihdon kohteet ilmenevät liiteaineistosta. Osapuolten väliset tilusvaihtosopimukset laaditaan päätöksen mukaisista alueista. Pinta-alojen ja rajojen tarkistusmittauksessa ilmenevät yksittäiset, epäoleelliset poikkeamat ovat sallittuja.

Tilusvaihdot esitetään otettaviksi mukaan Maanmittauslaitoksen meneillään olevaan Reisjärven tilusjärjestelyyn.

Kohteisiin kohdistuvat maanvuokrasopimukset raukeavat sopimusehtojen sallimina.

Keskustelun kuluessa Teuvo Nyman teki esityksen, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun jätevesi-, kaukolämpö- ja muiden vastaavien asioiden lisäselvittelyiden ajaksi. Esitystä ei kannatettu.

Kunnanhallitus hyväksyi vs. kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

Tekninen johtaja Jari Vuori, Kimmo Niskanen Nihak ry sekä Vesa Hakola Maanomistajien Arviointikeskus Oy olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn ajan ja poistuivat päätöksenteon ajaksi.