

ISOLAHDEN OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAKENNUSPAIKAT

57/14.5.2019

Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta

Asian valmistelija Marja Jukkala, puh. 014 659 661

Muuramen kunnanvaltuusto on hyväksynyt Isolahden osayleiskaavan 24.9.2012. Kaava-alueella on laskennallisia rakennuspaikkoja yhteensä 62, joista 19 on kunnan omistamalla maalla ja 43 yksityisten mailla.

Osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja siten, että sitä voidaan käyttää rakennusluvan perusteena MRL 44 §:n mukaisissa tapauksissa AP-alueilla. Alueella toimii Muuramen Rannankylän ja Isolahden vesiosuuskunta. Alueen tiet ovat yksityisteitä, lukuun ottamatta Keski-Suomen ELY-keskuksen hallinnoimia Saukkolahden- ja Ronsuntaipaleenteitä, johon kaava-alue rajautuu eteläosaltaan. Osayleiskaava ei sisällä asemakaavan mukaisia kunnan toteuttamia ja ylläpitämiä katualueita.

Vuonna 2013 kunnanhallitus päätti laittaa Isolahden kaava-alueelta rakennuspaikkoja myyntiin. Myyntiin laitettiin viisi rakennuspaikkaa, josta kaksi myytiin jo samana vuonna. Muut kunnan rakennuspaikat ovat myymättä. Yksityisten omistamia rakennuspaikkoja on myyty kaavan hyväksymisen jälkeen 13. Yksityisellä maanomistajalla on tällä hetkellä julkisesti myynnissä Isolahden kaava-alueella 9 rakennuspaikkaa (tilanne 25.4.2019).

Valtuusto on päättänyt 29.4.2013 Isolahden rakennuspaikkojen (AP) hinnaksi 5,5 € /m².

Kunnan maalle sijoittuu koulun lähellä 12 rakennuspaikan ryhmä. Alueelle on tehty kaavoituksen valmistuttua lohkomissuunnitelma ja rakentamistapaohjeet vuonna 2014. Lohkomissuunnitelman mukaan rakennuspaikkojen koot vaihtelevat 0,8-1,7 hehtaariin sisältäen rakennuspaikan lisäksi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä osalla maatalousaluetta. Tontteja on esitelty Jyväskylän rakennusmessuilla, mutta niihin ei ole ollut toistaiseksi kiinnostusta. Tonttien markkinointia ja kiinnostusta on todennäköisesti vaikeuttanut se, että alueelle ei ole tietä. Osayleiskaavassa osoitettu tie ei ole asemakaavan mukainen katu vaan ohjeellinen yksityistie.

Alueen houkuttelevuuden lisäämiseksi esitetään, että kunta suunnittelee ja rakentaa alueelle kokoojatien, johon rakennuspaikat liittyvät. Alustavan suunnitelman mukaan kokoojatie rakennetaan kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa tie rakennetaan rakennuspaikoille 1-4 ja 11-12. Toisessa vaiheessa tietä jatketaan rakennuspaikoille 5-10. Tienrakentamiseen ei sisälly tien asfaltointia eikä katuvälaistusta. Näiden tekeminen ja kustannukset sekä jatkossa tien ylläpito kuuluvat yksityistiekunnalle.

Alue kuuluu Muuramen Rannankylän ja Isolahden vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen. Rakennuspaikkojen myynnin ehdoksi tullaan esittämään, että vesiosuuskunta rakentaa kaikille rakennuspaikoille vesi- ja viemäriliittymät ja että kaikki kiinteistöt tulee myös liittää vesiosuuskunnan verkostoon.

Rakennuspaikat tullaan myymään lohkomissuunnitelman rakennuspaikkajaon mukaisesti. Rakennuspaikan hinnassa otetaan huomioon yleiskaavan mukaisen rakennusalueen (AP), maa- ja metsätalousval-

tainen alueen (M) sekä osalle rakennuspaikoille liittyvä maatalous-
alueen (MT) pinta-alat sekä puuston arvo.

Esityslistan liitteet:

- sijaintikartta (E 20)
- osayleiskaavakartta ja tonttitilanne (E 21)
- lohkomissuunnitelma havainne-kuva (E 22)
- rakennustapaohjeet (E 23)
- kokoojatien alustava kustannusarvio ja aikataulu (jaetaan kokoukseen osallistujille) (E 24)
- rakennuspaikkojen alustavat pinta-alat ja hinnat (jaetaan kokoukseen osallistujille) (E 25)

Isolahden osayleiskaava-aineisto:

<https://www.muurame.fi/yleiskaavoitus>

Myynnissä olevat Isolahden tontit:

https://www.muurame.fi/library/files/5bbc9512c91058db9b001a38/2019_Isolahti_esite.pdf

Kehittämisjohtajan ehdotus

Elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta päättää, että Isolahden osayleiskaavan mukaisia, koulun lähellä sijaitsevia, kahtatoista (12) rakennuspaikkaa, aletaan valmistella myyntiä varten seuraavasti:

- Kunta suunnittelee kahdessa vaiheessa toteutettavan kokoojatien alueelle ja varaa talousarvioon siihen tarvittavan määrärahan.
- Kokoojatien varrelta poistetaan puusto noin 60 metrin levyiseltä vyöhykkeeltä, jotta aluetta voidaan markkinoida.
- Kokoojatien I- vaiheen rakentamisen ehtona on, että vähintään kaksi tonttia on myyty rakennuspaikoilta 1-4 tai 11–12. II-vaiheen rakentamisesta päätetään seuraavan talousarvion laadinnan yhteydessä.
- Kokoojatien rakentamiseen ei sisälly tien asfaltointi eikä katuvalaistus. Näiden tekeminen ja kustannukset sekä tien ylläpito kuuluvat yksityistiekunnalle, jonka rakennuspaikkojen ostajien tulee perustaa.
- Rakennuspaikkojen myynnin ehtona on, että Muuramen Rannankylän ja Isolahden vesiosuuskunta rakentaa kaikille rakennuspaikoille vesi- ja viemäriliittymät.
- Kaikki kiinteistöt tulee liittää vesiosuuskunnan verkostoon. Ostajat vastaavat itse tilojen vesi- ja viemäriliittymien sopimuksista ja maksuista alueen vesiosuuskunnalle.
- Tontit myydään määräaloina ja ostajat vastaavat itse määräalojen muodostamisesta tiloiksi.

Tonttien hintojen osalta elinvoiman ja kestävän kasvun lautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että rakennuspaikkojen hinta muodostuu seuraavasti:

Osayleiskaavan ja lohkomissuunnitelman mukainen rakennuspaikan hinta muodostuu:

- rakennusalue (AP) 5,5 € /m² (valtuuston päätös 29.4.2013)
- maa- ja metsätalousvalainen alue (M) maapohja 0,5 € /m² + puut
- maatalousalue (MT) 0,6 € /m².

Päätös

Päivi Kvist ei osallistunut asiasta käytyyn keskusteluun tai päätöksentekoon ja poistui 18.43 asian käsittelyn ajaksi (Muuramen Rannankylän vesiosuuskunnan sihteeri, intressijäävi, hallintolaki 28 § 3).

Hyväksyttiin.

103/20.5.2019
Kunnanhallitus

Asian valmistelija Sami Niemi, puh. 014 659 602.

Esityslistan liitteet:

- sijaintikartta (E 5)
- osayleiskaavakartta ja tonttitilanne (E 6)
- lohkomissuunnitelma havainne-kuva (E 7)
- rakennustapaohjeet (E 8)
- kokoojatien alustava kustannusarvio ja aikataulu (E 9)
- rakennuspaikkojen alustavat pinta-alat ja hinnat (E 10)

Isolahden osayleiskaava-aineisto:

<https://www.muurame.fi/yleiskaavoitus>

Myynnissä olevat Isolahden tontit:

https://www.muurame.fi/library/files/5bbc9512c91058db9b001a38/2019_Isolahti_esite.pdf

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy elinvoiman- ja kestävän kasvun lautakunnan esittämät hinnat ja esittää edelleen valtuustolle, että rakennuspaikkojen hinta muodostuu seuraavasti:

Osayleiskaavan ja lohkomissuunnitelman mukainen rakennuspaikan hinta muodostuu:

- rakennusalue (AP) 5,5 € /m² (valtuuston päätös 29.4.2013)
- maa- ja metsätalousvalainen alue (M) maapohja 0,5 € /m² + puut
- maatalousalue (MT) 0,6 € /m².

Päätös

Hyväksyttiin.

38/27.5.2019
Valtuusto

Asian valmistelija Sami Niemi, puh. 014 659 602.

Esityslistan liitteet:

- sijaintikartta (E 7)
- osayleiskaavakartta ja tonttitilanne (E 8)
- lohkomissuunnitelma havainne-kuva (E 9)
- rakennustapaohjeet (E 10)
- kokoojatien alustava kustannusarvio ja aikataulu (E 11)
- rakennuspaikkojen alustavat pinta-alat ja hinnat (E 12)

Isolahden osayleiskaava-aineisto:

<https://www.muurame.fi/yleiskaavoitus>

Myynnissä olevat Isolahden tontit:

https://www.muurame.fi/library/files/5bbc9512c91058db9b001a38/2019_Isolahti_esite.pdf

Kunnanhallituksen ehdotus

Kunnanhallitus esittää edelleen valtuustolle, että se hyväksyy rakennuspaikkojen hintojen muodostumisen seuraavasti:

Osayleiskaavan ja lohkomissuunnitelman mukainen rakennuspaikan hinta muodostuu:

- rakennusalue (AP) 5,5 € /m² (valtuuston päätös 29.4.2013)
- maa- ja metsätalousvalainen alue (M) maapohja 0,5 € /m² + puut
- maatalousalue (MT) 0,6 € /m².

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.