

Kiinteistöjen 562-430-3-10 ja 562-430-3-16 ostaminen

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 251
550/10.00.01.00/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Ympäristölautakunta on 14.3.2023 asettanut päävelvoitteen sekä uhkasakon kiinteistöille 562-430-3-10 Vehkalahden V.P.K ja 562-430-3-16 Vehkalahden V.P.K II. Velvoite liittyy ympäristön siisteyteen ja kehoitettuihin siistimistöihin.

Alueella on aiemmin sijainnut rakennuksia, jotka ovat tuhoutuneet. Kiinteistöille on kuitenkin jäänyt jonkin verran jätettä sekä mm. tuhoutuneiden rakennusten perustukset. Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on kuvia alueelta (3.11.2023).

Kiinteistöjen omistajaa on lähestytty kiinnostuksesta myydä alue kaupungille. Kiinteistöt sijaitsevat valmiin rakentuneen kunnallistekniikan vieressä luonnonläheisellä ja rauhallisella Vehkalahden alueelle. Myös Oriveden asemalle on melko lyhyt matka alueelta. Kaupungille kiinteistöt tarjoaisivat mahdollisuuden saada alueelle tarjottua houkuttelevia tontteja. Tällä hetkellä Vehkalahden alueella on kaupungilla myynnissä vain yksi tontti, joka sijaitsee aivan Eräjärventien vieressä.

Kiinteistön omistajalle kauppa kaupungin kanssa olisi puolestaan luonteva vaihtoehto, jolla omistaja vapautuisi ympäristölautakunnan sille asettamista velvoitteista ja uhkasakosta.

Kiinteistöt 562-430-3-10 ja 562-430-3-16 sijaitsevat Vehkalahden alueella. Kiinteistöjen pinta-ala on kiinteistörekisteriotteiden mukaan yhteensä $0,1105 + 0,1617 = 0,2722$ hehtaaria. Kiinteistöjen alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu kortteliin 139 kuuluvaan erillispientalojen korttelialueeseen (AO-2), jolle saa rakentaa asuntojen lisäksi työtoiminnoille osoitettua verstaas tms. vastaavaa kerrosalaa. Asuntojen osuuden rakennusoikeudesta tulee olla vähintään 25 % ja enintään 50 %. Alueelle saa rakentaa työtoiminnoille osoitettua verstaas tms. vastaavaa kerrosalaa enintään 75 % rakennusoikeudesta. Alueelle on osoitettu rakennusoikeus aluetehokkuuden $e = 0,20$ mukaan ja kerrosala on I.

Kiinteistönomistajan kanssa on käyty neuvotteluja ja laadittu kauppakirjan luonnos. Kiinteistöt ovat osa asemakaavan mukaista asumiselle osoitettua korttelialuetta. Kiinteistöjen arvoa alentaa kuitenkin merkittävästi alueella vallitseva ympäristösiisteyden tilanne, johon ympäristölautakuntakin on puuttanut päätöksellään. Neuvotteluiden perusteella on päädytty kauppahintaan 7.281 euroa (2,67 e/m²), joka on vain hieman korkeampi kuin alueella vallitseva raakamaan hintataso.

Alueella olevan jätteen määrä on silmämääräisesti arvioiden vähäinen. Jätteen siistimisen kustannusten arvioidaan olevan melko pienet. Tuhoutuneiden rakennusten perustusten purkamisen kustannukset ovat kunnallistekniikan arvion mukaan myös maltilliset, mikäli purkutyö voidaan suorittaa normaalina kaivinkonepurkuna.

Alueella tiedetään aiemmin toimineen huoltotoimintaa. Tämä aiheuttaa riskin maaperän pilaantumisesta. Kauppakirjaan on kirjattu purkava ehto kaupungin riskien rajaamiseksi seuraavasti:

”Ostajalla on oikeus tämän kauppakirjan mukaisen kaupan purkamiseen myyjää kuulematta, jos kaupan kohteena olevilla tiloilla havaitaan olevan pilaantunutta maaperää, jonka puhdistamisen kokonaiskustannusten (esimerkiksi kaivuu, maansiirto, pilaantuneen maan toimittaminen asianmukaiseen käsittelyyn, korvaavan maa-aineksen kuljettaminen paikalle yms.) arvioidaan asianmukaisen selvityksen perusteella ylittävän 10 000 euroa.

Mikäli tämä ehto täyttyy, ja kauppa puretaan, kaupan purkautumisesta ei seuraa puolin eikä toisin mitään korvausvelvollisuutta ja maksettu kauppahinta palautetaan ostajalle samansuuruisena. Vastaavasti kauppakirjan mukaiset kiinteistöt palautuvat myyjän omistus- ja hallintaoikeuteen.”

Kiinteistöt sijaitsevat valmiin kunnallistekniikan ja katuverkon vieressä, joten ne tarjoaisivat mahdollisuuden saada alueelta kaksi tonttia myyntiin maltillisilla kokonaiskustannuksilla huolimatta siivous- ja purkutarpeesta, koska alueen muodostaminen tonteiksi ei vaadi merkittävää uuden kunnallistekniikan rakentamista. Kiinteistöjen muodostaminen tonteiksi edellyttäisi alueen siistimistä, perustusten purkamista sekä maaperätutkimusta pilaantuneisuuden mahdollisuuden kartoittamiseksi.

Alueen nykyinen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008, ja siinä on alueen kohdalla kaavamääräyksessä vahva painotus työtoiminnalle käytettävään tilaan siten, että asuntojen osuus rakennusoikeudesta voi olla välillä 25-50 %, joka on matala tyypilliseen nykypäivän asuinrakentamiseen. Kiinteistöjen alueella olisi järkevää tehdä myös vaikutuksiltaan vähäinen kaavamuutos, jossa alueen kaavamääräystä muutettaisiin paremmin nykypäivän tarpeita vastaavaksi.

Esityslistan liitteenä on kauppakirjan luonnos. Kiinteistönomistaja on hyväksynyt kauppakirjan.

Toimivalta	hallintosääntö § 23
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää 1) ostaa kiinteistöt 562-430-3-10 ja 562-430-3-16. 2) hyväksyä liitteenä olevan kauppakirjan. 3) oikeuttaa kaavoituspäällikön tekemään kauppakirjaan teknisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena. 4) valtuuttaa kaavoituspäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan kaupungin puolesta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla tämän asia käsittelyn ajan.