

## Asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 10.10.2023 § 49

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttöpalveluille on tullut useita kyselyitä, joissa tiedustellaan mahdollisuuksia ostaa lisämaata jo rakennettuihin asuintontteihin kaupungin omistamilta kiinteistöiltä. Monesti lisämaan myyminen on perusteltua ja mahdollista. Joissakin kohteissa se ei kuitenkaan ole mahdollista esimerkiksi asemakaavan, lähistön virkistysarvojen tai luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden kohteiden vuoksi.

Osa kysytyistä alueista ovat jo osa asemakaavan mukaista tonttia, jolloin lisämaan myymisellä mahdollistetaan asemakaavan ratkaisuiden toteutuminen. Osa kohteista ovat sellaisia, joissa kysytty lisämaan alue ei ole asemakaavan mukaista asumisen aluetta, vaan esimerkiksi kaavoittamatonta aluetta tai erilaisia asemakaavan mukaisia virkistysalueita. Tällöin on tarpeen harkita tapauskohtaisesti, milloin asemakaavan muuttaminen lisämaan myymisen mahdollistamiseksi on kokonaisuutena järkevää ja milloin ei. Kaupunki pyrkii mahdollistamaan asuintonttien mahdollisimman hyvän hyödynnettävyyden, jolloin lähtökohtaisesti lisämaan myyminen on järkevää ja mahdollista, ellei sille ole edellä mainituista seikoista johtuvia esteitä. Kyse on aina tapauskohtaisesta kokonaisharkinnasta, jota tehdään viranhaltijatyönä. Monesti kyseiset kaavahankkeet ovat pääosin yksityisen edun vaatimia. Tällöin lähtökohtana toimii, että yksityinen myös vastaa kaavamuutoksesta kaupungille aiheutuvista kustannuksista. Tämän tyyppiisiin kaavahankkeisiin sovelletaan maankäyttösopimusten periaatteita (Kaupunginvaltuusto 18.9.2023 § 57) sekä valmistelussa olevaa kaavoitustaksaa sen tullessa hyväksytyksi valtuustossa.

Päätökset kaavamuutosten käynnistämisestä tekee hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus. Hallintosäännön mukaan puolestaan lisämaan myymisestä päättää 15 000 euroon saakka viranhaltijapäätöksenä kaavoituspäällikkö tai paikkatietoasiantuntija, sekä arvoltaan tätä suuremmissa kaupoissa kaupunginhallitus.

On tarpeen laatia selkeät ja yhdenmukaiset periaatteet lisämaan myymisen hinnoitteluun. Periaatteet takaavat asukkaiden tasapuolista kohtelua sekä selkeyttävät viranhaltijoiden valmistelutyötä sekä tiedusteluihin vastaamista. Myös monet kaavamuutosta harkitsevat maanomistajat ovat kiinnostuneita lisämaan hinnasta harkitessaan kaavaprosessiin lähtemistä.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on viranhaltijatyönä valmisteltu asuintonttien lisämaan myynnin periaatteiden luonnos.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

1) aloittaa asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden valmistelun,

2) tutustuu esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevaan periaatteiden luonnokseen,

3) käy lähetekeskustelun laadittavista periaatteista sekä

4) päättää jatkovalmistelusta.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää

1) aloittaa asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden valmistelun,

2) tutustuu esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevaan periaatteiden luonnokseen,

3) käy lähetekeskustelun laadittavista periaatteista,

4) lisää periaatteiden luonnokseen kirjauksen ”Lohkomis- ja lainhuutokustannuksista vastaa asuintonttien lisämaan ostaja.” sekä

5) maankäyttö- ja kaavatoimikunta jatkaa asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden valmistelua seuraavassa kokouksessaan.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 01.11.2023 § 55

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Periaatteiden valmistelua on jatkettu toimikunnan käymän lähetekeskustelun perusteella.

Periaatteiden luonnokseen on lisätty maininta, jonka mukaan lisämaan kaupan muodostamista lohkomisen, lainhuudon sekä muiden kiinteistötoimitusten kustannuksista vastaa lisämaan ostaja. Lisäksi periaatteisiin on lisätty maininta valtuuston hyväksymispäivämäärästä sekä siitä, että lisämaan kaupoissa sovelletaan soveltuvilta osin kaupunginhallituksen päättämiä asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä luovutusehtoja, huomioiden kuitenkin, että tyyppillisessä lisämaan kaupassa rakennusveloitetta ei muodostu.

Esityslistan liitteenä on asuintonttien lisämaan hinnoittelun periaatteiden päivitetty luonnos. Lisäksi liitteenä kokoukseen osallistuville on muutosversio, jossa edellisessä kokouksessa esillä olleeseen versioon nähden tehdyt lisäykset on merkitty punaisella.

Toimivalta

Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta

1) tutustuu asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteiden

tuoreimpaan luonnokseen sekä tehtyihin muutoksiin.

2) käy lähetekeskustelun luonnoksesta ja mahdollisista muutostarpeista.

3) esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle periaatteiden hyväksymistä.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 252  
495/10.00.02.00/2023

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet tulevaksi voimaan 1.1.2024 alkaen liitteen mukaisina.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että liitteenä olevaan asiakirjaluonnoksen taulukkoon tehdään tekstimuutos: "noin 4-6 metrin levyinen alue" muutetaan muotoon "esimerkiksi noin 4-7 metrin levyinen alue".

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn ajan.