

Kiinteistökaupan esisopimus ja sopimus kiinteistöjen alueella tehtävästä suunnittelusta, kiinteistöt 562-416-3-168 ja 562-416-3-13

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.11.2023 § 63
577/10.00.01.00/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Yksityinen maanomistaja on jättänyt kaavoitusaloitteen koskien Markunniemen alueen tilaa 562-416-3-138. Ensimmäisen kerran esitys kaupungille on toimitettu vuonna 2012 ja asiasta on sen jälkeen oltu useaan kertaan yhteydessä. Aloitteessa esitetään asemakaavan muutosta tavoitteena tutkia, olisiko alueelle mahdollista osoittaa asuinrakentamista.

Alueella on monia asumisen houkuttelevuutta lisääviä tekijöitä, kuten Oriveden aseman läheisyyden mahdollistama junayhteys sekä Venehjoen ja läheisen Längelmäveden tarjoamat virkistysmahdollisuudet. Toisaalta alueen käyttöön liittyy monia epävarmuuksia suunnittelun suhteen, joista merkittävimpiä ovat läheisen junaradan aiheuttamat melu ja värinä. Asemakaavan muutoksessa tutkittaisiin alueen mahdollisuudet rajoitteiden puitteissa.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 23.1.2023. Toimikunta on käynyt kattavaa keskustelua aiheesta sekä todennut mm., että ryhdytään valmistelevaan kaavoituksen käynnistämissopimusta sekä tiedustellaan myös alueen läheisten maanomistajien kiinnostusta kaavamutokseen. Toimikunnan päätöksen mukaisesti kaupunki on ollut yhteydessä läheisiin maanomistajiin, joiden omistamat alueet voisivat olla luonteva osa mahdollista Markunniemen alueen kaavahanketta.

Tilojen 562-416-3-13 ja 562-416-3-168 omistajan kanssa käytyjen keskustelujen perusteella on ilmennyt, että omistaja on kiinnostunut alueiden kehittämisestä, mutta toisaalta alustavasti tarkastelisi maankäytösopimukseen nojaavaa mukaan lähtemistä mieluummin asiassa etenemistä kaupungin kanssa kiinteistökaupan esisopimuksella, joka kaavahankkeen edetessä johtaisi kiinteistökauppaan kaupungin kanssa.

Maanmittauslaitos kertoo kiinteistökaupan esisopimuksesta seuraavaa: *"Osapuolet voivat sopia aikomastaan kiinteistön kaupasta tekemällä esisopimuksen. Esisopimus on sitova ja määrämuotoinen asiakirja, josta tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Esisopimus on tehtävä maakaareissa esitettyjen muotovaatimusten mukaisesti. Esisopimuksesta on käytävä ilmi vähintään: myyjä ja ostaja, myytävä kiinteistö, kauppahinta tai sen määrittämisperuste, se päivä, jolloin kauppa on viimeistään tehtävä sekä ehdot, joiden täytyessä kauppa tehdään. Kauppahinta voidaan kuitenkin jättää myöhemmin sovittavaksi esisopimuksessa mainittujen perusteiden mukaisesti."*

Kaupunki ja maanomistaja ovat yhteisesti valmistelleet sopimusluonnoksen. Maanomistaja on alustavasti ilmoittanut sopimuksen olevan hyväksyttävissä.

Kiinteistökaupan esisopimus koskee määräaloja tiloista Jokiranta 562-416-3-168 sekä Kivelä 562-416-3-13. Määräalojen yhteispinta-ala on noin 0,99 ha. Voimassa olevassa asemakaavassa tilojen alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Määräalojen sijainti kartalla

ilmenee esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville olevasta sopimusluonnoksesta ja sen liitteenä olevasta kartasta. Tilat rajautuvat Venehjoen rantaan ja määräalaan kuuluu joen rantaviivaa noin 70 metriä.

Maankäyttöpalvelut on alustavasti arvioinut, että alueen maisemassa on tapahtunut muutoksia asemakaavan laatimisen jälkeen. Myös maisema-alueiden luokittelu ja arvotuskriteerit elävät ajan mukana. Mahdollisessa asemakaavan muutoksessa olisikin mahdollista tutkia, onko alueella vielä olemassa kaavamerkintää edellyttäviä maiseman arvoja.

Kiinteistökaupan esisopimuksen luonnoksessa kauppahinnaksi on kirjattu seuraavaa:

"Kauppahinta on:

1) 38 500 euroa, jos alueelle voimaan tulleessa asemakaavassa Myyjälle jäävälle alueelle Venehjoen rantaan on osoitettu vähintään 30 k-m² rakennusoikeudella oleva saunan rakennusala, TAI

2) 49 000 euroa, jos voimaan tulleessa asemakaavassa Myyjälle jäävälle alueelle ei ole osoitettu saunan rakennusala Venehjoen rantaan.

Kauppahinta ei ole pinta-alaan perustuva, vaan perustuu ensisijaisesti määriteltyihin määräaloihin (liitekartta).

Kauppakirjan laatimisessa noudatetaan edellä mainittua kauppahinnan määräytymistapaa 31.12.2029 saakka."

Kiinteistökaupan esisopimuksessa sovitaan myös siitä, millä ehdoilla mahdollinen esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa toteutuu. Sopimusluonnoksen mukaan myyjällä on velvollisuus lopullisen kiinteistökaupan tekemiseen esisopimuksen mukaisesti, mikäli ostaja eli kaupunki ilmoittaa haluavansa tehdä sopimuksen mukaisen kaupan. Kaupungin osalta lopullisen kiinteistökaupan tekemisestä on sopimusluonnokseen kirjattu seuraavaa:

"Ostajalla on velvollisuus laatia tämän sopimuksen mukainen kauppakirja ja viedä se asiassa hallintosäännön mukaan toimivaltaisen toimielimen käsittelyyn, mikäli alueelle voimaan tulleessa asemakaavassa kaupan kohteen alueelle on osoitettu vähintään kaksi Venehjoen rantaan rajautuvaa asemakaavan mukaista asumiseen tarkoitettua ohjeellista rakennuspaikkaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on vähintään 2500 m² ja yhteenlaskettu rakennusoikeus vähintään 400 k-m². Ostajan osalta lopullisen kiinteistökaupan tekeminen edellyttää toimivaltaisen toimielimen lainvoimaisen päätöksen kauppakirjan hyväksymisestä.

Lopulliseen kiinteistökauppaan voidaan kaupan kohteen lisäksi ottaa mukaan mahdollisen melunsuojauksen rakenteiden vaatimia alueita. Tältä osin alueiden rajautuminen ja lopullinen kauppahinta tämän kappaleen mukaisilta alueilta määräytyy tämän sopimuksen kohdan "Melunsuojaus" mukaan.

Lopullinen kiinteistökaupan kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.12.2029 mennessä, elleivät osapuolet sovi tämän sopimuksen voimassaolon pidentämisestä."

Kauppakirjan hyväksymiskäsittelyyn viemisen velvollisuuden näkökulmasta asia on siten kaupungin osalta sidottu alueen mahdollisen kaavahankkeen

tuleviin ratkaisuihin. Tällä osaltaan varmistetaan se, että esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa on ehdoiltaan kaupungille järkevä. Kiinteistökaupan esisopimus lähtee siitä lähtökohdasta liikkeelle, että kiinteistökauppa toteutuu, jos kaavoituksessa alueelle osoitetaan kaupungin näkökulmasta riittävä määrä rakentamista. Tämä osaltaan myös edistää riskienhallintaa kaavoitukseen liittyen.

Sopimusluonnokseen on kirjattu, että ostaja ei ole myyjälle korvausvelvollinen millään tavalla, mikäli tämän kiinteistökaupan mukaista sopimusta ei tehdä sen vuoksi, että ostajan toimivaltainen toimiteliin niin päättää.

Kiinteistökaupan esisopimuksen lisäksi sopimusluonnoksessa sovitaan siitä, että myyjä antaa ostajalle eli kaupungille oikeuden tehdä asemakaavan, kunnallistekniikan, melunsuojauksen sekä muiden asiaan liittyvien asioiden suunnitteluun liittyviä töitä ja hallinnollista käsittelyä sopimuksen kohteena olevilla kiinteistöillä. Kohta kattaa myös maaperätutkimukset ja koepaalutukset. Kaupunki saa sopimuksella myös oikeuden tehdä kaikkia alueen suunnittelun edellyttämiä selvityksiä alueella.

Myyjällä on oikeus vaikuttaa asemakaavan muutoksen sisältöön ja antaa siitä mielipiteensä kaavaprosessin aikana. Sopimusluonnokseen on kuitenkin kirjattu, että myyjällä ei kuitenkaan ole huomautettavaa siltä osin, kun mahdollisen asemakaavamuutoksen suunnittelu ja sisältö koskee asuinrakentamista tai sen mahdollisesti edellyttämiä melunsuojauksen toimenpiteitä.

Myyjä on lisäksi esittänyt tavoitteen tutkia energiantuotannon mahdollisuuksia kiinteistön 562-416-3-168 pohjoisosan alueella. Sopimusluonnokseen on kirjattu, että energiantuotannon mahdollisuuksia alueella tarkastellaan osana alueen mahdollista asemakaavan muutosta.

Alueen sijannista johtuen meluun liittyvien asioiden tutkiminen sekä mahdollinen melunsuojaus olisi keskeinen osa alueen mahdollista asemakaavahanketta. Läheinen junarata vaikuttaa alueen melutasoon. Tämä on huomioitu myös sopimusluonnoksen kohdassa ”Melunsuojaus”. Kohdassa varmistetaan se, että myyjä on tietoinen mahdollisesta melunsuojauksen tarpeesta alueella. Sopimusluonnokseen on kirjattu, että mahdollisen kaavahankkeen aikana mahdollisesti suunnitellut melunsuojauksen rakenteet voidaan toteuttaa myyjälle esisopimuksessa jäävällä alueella. Melunsuojauksen vaatima alue otetaan sopimusluonnoksen mukaan mahdolliseen lopulliseen kiinteistökauppaan mukaan noudattaen seuraavia kirjauksia:

”Mikäli Ostajan on tarpeen sijoittaa melunsuojauksen rakenteita Myyjälle jäävälle alueelle, niin rakenteiden sekä niiden huollon vaatima maa-alue korvataan Myyjälle täysimääräisesti käyttäen hinnoitteluperusteena maapohjan arvoa 1,8 e/m² niiltä osin, kun alueen etäisyys Venehjoen rantaan on yli 30 metriä ja 3,3 e/m² niiltä osin, kun etäisyys Venehjoen rantaan on alle 30 metriä.

Myyjä ja Ostaja yhteisesti sopivat, että mahdollisen melunsuojauksen vaatimien rakenteiden edellyttämä maa-alue otetaan mukaan lopulliseen kiinteistökauppaan edellisen kappaleen mukaisella kauppahinnan määräytymisen periaatteella.”

Edellä esitettyjen keskeisten sopimuskohtien lisäksi sopimuksessa on useita muita pienempiä ehtoja ja kirjauksia, joilla sopimuksen mukaista

toimintaa sekä mahdollista lopullista kiinteistökauppaa ohjataan kaupungin kannalta toimivaan ja tarkoituksenmukaiseen suuntaan.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on sopimuksen luonnos.

Lisäksi liitteenä kokoukseen osallistuville on skenaariolaskelma, jossa on arvioitu mahdollisen kiinteistökaupan kannattavuutta ja järkevyyttä taloudellisesti kaupungin näkökulmasta, mikäli alueen kaavahanke toteutuisi. Skenaariolaskelma on arvio, ja se ei ole täysin eksakti ja kattava, vaan perustuu parhaaseen käytettävissä olevaan tietoon ja arviointiin. Skenaariolaskelma ei sisällä mahdollisen melunsuojauksen kustannuksia, koska sen arvioiminen on tässä vaiheessa mahdotonta, ja melunsuojauksen ratkaisuja tutkitaan osana mahdollista kaavahanketta. Skenaariolaskelman lähtöoletuksena on, että alueelle suunnitellaan asemakaava, jossa alueelle osoitetaan tontteja, ja alueen suunnitteluhaasteet on mahdollista ratkaista siten, että alueelle on mahdollista osoittaa esisopimuksen mukaisen alueen täyden potentiaalin hyödyntävä kaavaratkaisu. Skenaariolaskelman avulla on mahdollista arvioida myös taloudellisia vaikutuksia kokonaisuudesta, mikäli mahdollisessa kaavahankkeessa koko esisopimuksen mukaiselle määräalalle ei olisikaan mahdollista osoittaa rakentamiseen soveltuvaa korttelialuetta.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä <u>liitteenä</u> olevan sopimuksen. 2) oikeuttaa kaavoituspäällikön tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijapuolena.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. Merkittiin pöytäkirjaan, että kaavoituspäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
