

# Yksityisten omistamien rakentamattomien asemakaavatonttien kartoitus ja myyntikysely

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 12.09.2024 § 32

Valmistelija

Tekninen avustaja Essi Höysniemi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kevään ja kesän 2024 aikana on maankäyttöpalveluiden toimesta kartoitettu rakentamattomia yksityisessä omistuksessa olevia asuintontteja asemakaava-alueella.

Rakentamattomat tontit rajattiin muista tonteista alustavasti ilmakuviin perusteella ja listattiin. Lisäksi tonteille tehtiin muuta karttatarkastelua. Kiinnostavaksi arvioituille tonteille tehtiin maastokäynnit alkukesän aikana. Osa tonteista valittiin jatkoon ja listattiin, osa karsittiin pois esimerkiksi tontin muodon, sijainnin, melun tai maaperän vuoksi. Kiinnostaviksi arvioitujen tonttien omistajille on heinäkuussa lähetetty kirjeet maankäyttöpalveluiden toimesta. Kirjeessä kaupunki tarjoutui alustavasti ostamaan tontin hintaan 7 e/m<sup>2</sup>, mutta kuten kirjeessäkin todetaan, tarjous ei ole sitova ja edellyttää lainvoimaista kaupunginhallituksen tai viranhaltijan päätöstä. Päätösvalta kauppoihin liittyen määräytyy hallintosäännön perusteella riippuen kiinteistön kauppahinnasta.

Kirjeitä lähetettiin yhteensä 17 tontista. Heinä-syyskuussa tonttien omistajilta on tullut yhteydenottoja tasaisesti. Useat heistä ovat kiinnostuneita keskustelemaan kiinteistökaupoista kaupungin kanssa. Osan kanssa on käyty maastossa katsomassa tontin tilannetta ja esimerkiksi mahdollista ostettavan alueen rajausta.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman (kaupunginvaltuusto 20.2.2023) mukaan tavoitteena on mm.:

- maapoliitiikalla on tarkoituksenmukaista edistää täydennysrakentamista
- erilaisten asumismuotojen sijoittumismahdollisuuksien mahdollistaminen kaupungin alueella
- yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen sijoittamalla uudet asumismuodot ja alueet lähelle palveluita ja rakennettua infraa

Tarkastellut yksityisten omistuksessa olevat rakentamattomat tontit sijaitsevat pääosin jo muuten rakentuneilla alueilla. Tontit ovat näin ollen valmiin infrastruktuurin piirissä, eivätkä edellytä myyntiin laittamiseksi merkittäviä kunnallistekniikan investointeja. Näin ne muodostavat kaupungin näkökulmasta tonttien myyntiin saamiseksi harkinnan arvoisen ja järkevän vaihtoehdon verrattuna uusien alueiden kaavoittamiseen ja rakentamiseen. Valmiin infran piirissä olevien tonttien myyntiin saaminen on järkevää niin talouden kuin myös ympäristön ja resurssien käyttöön liittyvien seikkojen osalta. Tonteista useat sijaitsevat myös erittäin hyvillä sijainneilla ja monet myös sellaisilla alueilla, joissa kaupungilla ei tällä hetkellä ole myytäviä tontteja. Esimerkkinä tällaisesta alueesta Orihteen alue. Osa tonteista saattaa edellyttää kaavamuutoksia ennen myyntiin laittamista erinäisten seikkojen ja ikääntyneiden asemakaavojen vuoksi, mutta osa tiedustelluista tonteista olisivat sellaisenaan valmiita myyntiin asetettavaksi.

Liitteenä kokoukseen osallistuville kartta niiden tonttien sijainneista, joiden maanomistajille lähetettiin tiedustelukirjeet sekä esimerkki tiedustelukirjeestä.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää: <ul style="list-style-type: none"> <li>1) merkitä asian tiedoksi ja käydä siitä lähetekeskustelun.</li> <li>2) esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää seuraavaa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaupunki voi lähtökohtaisesti ostaa hyviä yksityisiä rakentamattomia asemakaavassa asumiseen osoitettuja tontteja hallintosäännön mukaisesti joko kaupunginhallituksen tai viranhaltijan päätöksellä (riippuen kauppahinnasta) maanhankintaan varattujen määrärahojen puitteissa lähtökohtaiseen hankintahintaan 7 e/m<sup>2</sup>.</li> <li>- Lähtökohtaa on mahdollista soveltaa tontin ominaisuuksien mukaan tarvittaessa.</li> <li>- Lähtökohtaiseen hintaan on mahdollista lisätä tontin erityisominaisuuksiin perustuvia lisähintoja, esimerkiksi puuston tai sähköliittymän arvo.</li> <li>- Lähtökohtaa ei sovelleta sellaisiin tontteihin, joilla on rakennuksia, rakennelmia, muita toimenpiteitä vaativia ominaisuuksia, muualta alueelle tuotuja maamassoja, pilaantunutta maaperää tai muita havaittuja riskejä asumiskäytön kannalta.</li> <li>- Jokainen kiinteistökauppa harkitaan erikseen ja ostaminen edellyttää erillistä päätöstä.</li> <li>- Tämä päätös ei velvoita kaupunkia ostamaan kiinteistöjä näillä ehdoilla.</li> </ul> </li> </ul>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

-----

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 196  
361/10.00.01.00/2024

Valmistelija	talous- ja hallintojohtaja
Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää seuraavaa: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaupunki voi lähtökohtaisesti ostaa hyviä yksityisiä rakentamattomia asemakaavassa asumiseen osoitettuja tontteja hallintosäännön mukaisesti kauppahinnasta riippuen joko kaupunginhallituksen tai viranhaltijan päätöksellä maanhankintaan talousarviossa varattujen määrärahojen puitteissa lähtökohtaiseen hankintahintaan 7 e/m<sup>2</sup>.</li> <li>- Lähtökohtaa on mahdollista soveltaa tontin ominaisuuksien mukaan tarvittaessa.</li> <li>- Lähtökohtaiseen hintaan on mahdollista lisätä tontin erityisominaisuuksiin perustuvia lisähintoja, esimerkiksi puuston tai sähköliittymän arvo.</li> <li>- Lähtökohtaa ei sovelleta sellaisiin tontteihin, joilla on rakennuksia, rakennelmia, muita toimenpiteitä vaativia ominaisuuksia, muualta alueelle tuotuja maamassoja, pilaantunutta maaperää tai muita havaittuja riskejä asumiskäytön kannalta.</li> <li>- Jokainen kiinteistökauppa harkitaan erikseen ja ostaminen edellyttää erillistä päätöstä.</li> <li>- Tämä päätös ei velvoita kaupunkia ostamaan kiinteistöjä näillä ehdoilla.</li> </ul>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli paikalla asiankäsittelyn aikana.

-----