

Puitesopimukset: Teerijärventie 9 ja Teerijärventie 11 ja Teerijärventie 13

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.05.2024 § 22

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi

Asuinkiinteistöjen tonttien omistajat ovat useaan eri aikaan ja eri yhteyksissä tehneet kaupungille aloitteita Teerijärventiellä asemakaavan muuttamiseksi. Keskeinen tavoite kaava-aloitteissa on mahdollistaa lisämaa asuintontteihin, jolloin niitä voitaisiin laajentaa ostamalla maata kaupungin omistamalta kiinteistöltä. Aloitteen tehneiden kiinteistönomistajien tontit rajautuvat kaupungin kiinteistöön. Aloitteita on tehty Teerijärventie 9 – 15 alueen tonteilta. Kaikki alueen omistajat eivät ole tehneet aloitteita.

Asuintontit rajautuvat takareunastaan (pohjoisreuna) kaupungin omistamaan kiinteistöön. Tällä hetkellä alue kasvaa tavanomaista talousmetsää. Alue on kaavoittamatonta aluetta ja asuintontit muodostavat asemakaava-alueen rajan. Maankäyttöpalveluiden maastotarkastelun perusteella myös alueen virkistyskäyttö vaikuttaa vähäiseltä. Alustavasti on arvioitu, että tonttien laajentamiseen ei olisi estettä. Lopullisesti mahdollisuudet selviävät kuitenkin mahdollisen kaavaprosessin aikana.

Kaupunki on useaan otteeseen selvittänyt kaava-aloitteita alueen kiinteistönomistajien kanssa sekä selvittänyt alueen kiinteistöjen tarpeita.

Kaikille Teerijärventie 9 – 15 osoitteissa sijaitseville kiinteistöille on viestitty asiasta useaan kertaan ja tarjottu mahdollisuutta lähteä mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta. Kaikilta alueen kiinteistöiltä on tullut vastaus tehtyihin tiedusteluihin. Kaupunki on käynyt puitesopimusneuvotteluja kolmen alueella sijaitsevan kiinteistön kanssa. Alueella sijaitsee yhteensä neljä kiinteistöä. Neuvotteluiden lopputuloksena on se, että kahden kiinteistön omistajat ovat kiinnostuneita lähtemään mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksen kautta.

Kyseessä on yksityisten aloitteesta pääosin yksityisen hyödyksi tehtävä kaavahanke, joten myös sen kustannuksista vastaa kaupungin kaavoitustaksan (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76) mukaisesti yksityiset. Tämä tarkoittaa myös sitä, että mahdollinen kaavahanke voi tonttien laajentamisen osalta koskea vain niitä kiinteistöjä, jotka lähtevät puitesopimuksella mukaan kaavahankkeeseen ja näin ollen korvaavat kaupungille kaavahankkeesta aiheutuvia kustannuksia. Mahdolliseen kaavahankkeeseen on kuitenkin tarkoituksenmukaista ottaa mukaan koko kortteli, myös sopimusta tekemättömät kiinteistöt, jotta alueen asemakaava voidaan päivittää ja säilyttää riittävän yhtenäisenä.

Puitesopimuksesta kiinnostuneita ovat alueella sijaitsevat kaksi kiinteistöä: 562-416-8-148 ja 562-416-4-244.

Kiinnostuneiden kiinteistönomistajien kesken on laadittu yhdessä neuvotellen puitesopimukset, jotka noudattavat kaavoitustaksaa (kaupunginvaltuusto 27.11.2023 § 76). Puitesopimuksissa sovitaan kaavahankkeen tavoitteista, lähtökohdista, työskentelystä sekä kustannusten jakautumisesta. Lähtökohdana kaavahankkeessa on, että

kaupunki hoitaa kaavoitustyön ja mahdolliset selvitykset, ja näitä kuluja korvataan puitesopimuksen mukaisilla korvauksilla. Mikäli alueella tulee voimaan asemakaava ja asemakaavan muutos, joka mahdollistaa lisämaan myymisen, sovitaan siitä erikseen. Lisämaan myyntiä ohjaavat asuintonttien lisämaan myynnin hinnoittelun periaatteet (kaupunginvaltuusto 17.11.2023 § 77).

Molempien kiinteistöjen omistajien kanssa on valmisteltu erilliset puitesopimukset.

Esityslistan liitteenä ovat kiinteistön 562-416-8-148 puitesopimus sekä kiinteistön 562-416-4-244 puitesopimus.

Toimivalta	Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä esityslistan liitteenä olevat puitesopimukset. 2) oikeuttaa maankäyttöpäällikön tekemään niihin vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijaosapuolena. 3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan sopimukset kaupungin puolesta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 152

Valmistelija	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko
	Esityslistan <u>liitteenä</u> ovat kiinteistön 562-416-8-148 puitesopimus sekä kiinteistön 562-416-4-244 puitesopimus.
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää: 1) hyväksyä esityslistan liitteenä olevat puitesopimukset. 2) oikeuttaa maankäyttöpäällikön tekemään niihin vähäisiä muutoksia, jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijaosapuolena. 3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan sopimukset kaupungin puolesta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Kokouskäsitteleminen	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli läsnä asiantuntijana asian käsittelyn aikana klo 17.12-17.17.

Kaupunginhallitus 09.12.2024 § 239
248/10.02.03/2024

Valmistelija

Maankäyttövalmistelija Julia Valkeejärvi ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Teerijärventie 9-15 kaavahanke on käynnistetty kaupunginhallituksen päätöksellä 24.6.2024 § 153. Kyseessä on yksityisten tontin omistajien aloitteesta lähtenyt kaavahanke.

Yksityisten aloitteesta pääosin yksityisen eduksi laadittavat kaavahankkeet edellyttävät kaavoitustaksan mukaisen puitesopimuksen mukaan lähtevien kiinteistöjen osalta.

Kaavahankkeen puitesopimukset on hyväksytty kaupunginhallituksen päätöksellä 24.6.2024 § 152. Tuolloin puitesopimus hyväksyttiin kahta kiinteistöä koskien. Kaupunginhallituksen hyväksymiä puitesopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu, sillä kaavahankkeen laatimiseen ei ole toistaiseksi ollut mahdollisuutta ja lisäksi kiinteistöjen omistussuhteissa on tapahtunut asiaan vaikuttavia muutoksia.

Kesäkuun jälkeen yksi saman korttelin kiinteistöistä (562-416-4-251) on myyty eri omistukseen. Ennen kiinteistön omistuksen vaihtumista kaupunkiin oltiin yhteydessä mahdollisuudesta. Omistuksen vaihduttua kaupunki on tavoittanut uudet omistajat, ja he ovat kiinnostuneet lähtemään mukaan kaavahankkeeseen puitesopimuksella.

Aiemmin hyväksytyjen puitesopimusten mukaan kaavahankkeeseen olisi lähdössä mukaan kaksi kiinteistöä. Tällöin kaavahankkeen kustannukset jaettaisiin sopimusten mukaisesti puoliksi kahden kiinteistön omistajille.

Uudessa tilanteessa mukaan olisi kiinnostunut lähtemään kolmannen kiinteistön omistajat. Näin ollen on tarpeen laatia kolmannen kiinteistön kanssa uusi puitesopimus ja päivittää aiemmin hyväksytyt. Uuden mukaan lähtevän kiinteistön kanssa puitesopimus on laadittu samaa sopimus pohjaa käyttäen kuin kahdelle muulle kiinteistölle aiemmin. Sopimusten päivitys koskee lähinnä kustannusten jakautumista, sillä uudessa tilanteessa kaavahankkeen kustannukset jakautuvat kahden sijaan kolmelle.

Kaavahankkeen käytännön työtä ei ole vielä aloitettu. Lisäksi aiemmin hyväksytyjä puitesopimuksia ei ole vielä allekirjoitettu. Näin ollen edellytykset sopimusten päivittämiseen ovat olemassa.

Kaavahankkeeseen ovat lähdössä mukaan kiinteistöjen 562-416-4-244, 562-416-4-251 (uusi) sekä 562-416-8-148 omistajat. Jokaisen mukaan lähtevän kiinteistön omistajien kanssa on valmisteltu erilliset puitesopimukset aiemmin hyväksytyjen sopimusten tapaan.

Esityslistan liitteenä ovat kiinteistön 562-416-4-244 puitesopimus, kiinteistön 562-416-4-251 puitesopimus sekä kiinteistön 562-416-8-148 puitesopimus.

Toimivalta

hallintosääntö 23 §

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) hyväksyä esityslistan liitteenä olevat puitesopimukset.
- 2) oikeuttaa maankäyttöpäällikön tekemään niihin vähäisiä muutoksia,

jotka eivät heikennä kaupungin asemaa sopijaosapuolena.

3) valtuuttaa maankäyttöpäällikön allekirjoittamaan sopimukset kaupungin puolesta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kokouskäsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
