

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 27.03.2025 § 6

Valmistelija

kaavasuunnittelija Dennis Somelar ja maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunkikehityspalvelut ovat suunnitelleet tontinvarausprosessin ja -palvelun merkittävää kehittämistä. Tavoitteena tiivistetysti on siirtää palvelun toiminta sähköiseen muotoon yhä toimivammin siten, että prosessien osien lisäksi myös prosessi itsessään olisi suunniteltu digitaaliseksi.

Tämän kokouksen muissa erillisissä kohdissa käsitellään tontinvarausprosessien merkittävää uudistamista. Kohdissa käsitellään erikseen ”Jatkuva haku” sekä ”Haettavaksi tulevat tontit” – tontinvarausprosessit.

Tonttien varausprosessin uudistamisella sekä siihen liittyvällä tonttien varauspalvelun uudelleen rakentamisella on seuraavat tavoitteet:

- Parantaa tonteista kiinnostuneiden asiakkaiden palvelua
- Mahdollistaa asiakkaille merkittävästi nykyistä kevyempi ja läpimenoajaltaan nopeampi tontin varaaminen
- Mahdollistaa tontin varauksen läpimenoajan merkittävä lyhentyminen
- Yksinkertaistaa työnkulkuja kaupungin sisäisessä prosessissa
- Laskea merkittävästi tontinvarauksiin kuluva työaika kaupungin sisäisissä prosesseissa

Toimikunnalle esitettävät ja kuvatut tonttien varausprosessit ja niiden käyttöön saaminen edellyttää asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivittämistä. Ehdot on merkittäväällä tavalla tarpeen päivittää, jotta uudet entistä toimivammat sähköiset prosessit ovat mahdollisia ja saadaan otettua käyttöön.

Tonttien varausprosessin ja -palvelun uudistuessa on tarpeen jättää paperisen lomakkeen käyttämisen mahdollisuus sähköisen palvelun rinnalle.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot on suunniteltu siitä lähtökohdasta, että niitä käytetään ”Jatkuva haku” – tontinvarausprosessin mukaisiin tontteihin.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivityksen luonnos sekä luonnoksen ja nykyisten ehtojen muutosvertailutiedosto.

Tontinvarausprosessin ”Haettavaksi tulevat tontit” kohdalla toimittaneen tyypillisesti niin, että kaupunginhallitus päättää haettavaksi tulevien tonttien hinnoittelusta, haettavaksi ja myyntiin asettamisesta sekä näiden ehdoista. Luonnokseen on kirjattu seuraavasti: ”Näitä ehtoja sovelletaan Oriveden kaupungin jatkuvassa haussa oleviin tontteihin. Kaupunginhallitus voi asettaa erillisellä päätöksellä tontteja varattavaksi näistä ehdoista poikkeavilla ehdoilla ja menettelyillä.”. Lähtökohtaisesti siten liitteenä olevan luonnoksen mukaisia ehtoja ei sovelleta automaattisesti haettavaksi tuleviin tontteihin, vaan kaupunginhallitus päättää niiden haettavaksi tulemisesta erikseen. Kuitenkin, ehdot on päivitetty siten, että niitä on mahdollista soveltuvin osin monilta kohdilta mahdollista hyödyntää

kaupunginhallituksen haettavaksi asettamisen kohdalla tehtävällä päätöksellä osana tonttihakua.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varausehtoja on muokattu mahdollistamaan tontinvarausprosessin kehittäminen. Omakotitalotontin varaushakemusten on tontinvarausprosessin uudistuksen myötä tarkoitus toimia myös varaussopimuksena.

Jotta varaushakemus voi toimia myös varaussopimuksena, on yleisiä varausehtoja muokattu sisältämään mm. tarkempia määritelmiä kelpoisuudelle varauksen tekemiselle (kohta 2), uusia aikamääreitä varauksen perumiselle (kohta 3), ehtoja varauksen sitovuudelle ja varaussopimuksen voimassaololle (kohta 4) sekä tarkennuksia varaajan oikeuksista ja velvollisuuksista.

Varaajalle mahdollistetaan hakemuksen peruuttaminen 14 vuorokauden aikana hakemuksen vastaanottamisesta, ilman erillisiä kustannuksia varaajalle. Määräaika on lisätty ehtoihin, sillä tontinvarausprosessin uudistaminen lisää varaajan vastuuta ja oletettavasti tapahtuu vähäisellä kaupungin ohjauksella. Yleisten varausehtojen valmistelijat arvioivat perustelluksi mahdollistaa verkkokauppa ja -etämyyntiin verrattava 14 päivän varauksen peruuttamisaika.

Kyseisillä lisäyksillä mahdollistetaan omakotitalotonttien varaushakemuksen käsittely viranhaltijoiden toimesta niin, että hakemuksen arviointi ja hyväksyminen on mahdollista ilman erillistä viranhaltijapäätöstä sekä erikseen tehtävää varaussopimusta. Lisäykset ja muutokset on esitetty tarkemmin kokoukseen osallistuville esitetyssä nykyisien ehtojen ja päivitettyjen ehtojen muutosvertailuversio -liitteessä.

Asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen osioon on tehty joitakin muutosehdotuksia samalla kerralla.

Kohtaan 1 on kirjattu, että voimassa olevat myyntihinnat perustuvat kaupunginhallituksen hinnoittelupäätöksiin ja ovat nähtävillä internetissä kaupungin karttapalvelussa. Kohdasta on poistettu viittaus erilliseen liitteeseen, sillä kaupungin toiminnoissa ei enää ole ylläpidetty sellaista erikseen. Muutoksella selkeytetään ja yksinkertaistetaan toimintaa sähköisessä muodossa.

Kohtaan 10 on kirjattu vuokraamiseen liittyen, että indeksiä ei tarkisteta alaspäin.

Kohtaan 12 esitetään lisättäväksi seuraava kirjaus:

” Maksetut vuosivuokrat hyvitetään enintään viiden ensimmäisen vuokrausvuoden ajalta tontin kauppahinnassa. Vuosivuokrat hyvitetään vuokrasopimuksen mukaisen perusvuokran määrän mukaisesti ja mahdollisia maksettuja indeksikorotuksia ei huomioida hyvityksessä. ”

Kirjauksella pyritään entisestään edistämään tonttikysyntää.

Kaupunkikehityspalveluissa on havaittu, että tontin vuokraamisen kiinnostus suhteessa ostamiseen on ollut nousussa myös Orivedellä. Kohtaan 12 esitetyn muutoksen tavoitteena on entisestään nostaa tonttikysyntää sen avulla, että tonttiin olisi ensin mahdollista päästä järkevällä tavalla kiinni vuokraamalla ja sitten myöhemmin ostaa tontti omaksi. Tiukkoina talouden aikoina ja korkojen ollessa korkeampia, rakennushankkeissa harkitaan jokaista kulua tarkasti.

Esityslistan liitteenä kokoukseen osallistuville on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen päivityksen luonnos sekä päivityksen ja voimassa olevien ehtojen muutosvertailuversio sekä voimassa olevat yleiset varaus- ja luovutusehdot.

Toimivalta kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se

1) hyväksyy liitteenä olevat asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot tulemaan voimaan 1.5.2025 alkaen.

2) määrää päätöksen täytäntöönpantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman mahdollisesta valituksesta huolimatta kuntalain § 143 mukaisesti.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 94
157/10.00.02.00/2025

Valmistelija Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli kokouksessaan 27.3.2025 tontinvarausprosessien ja tontinvarauspalvelun merkittävää uudistamista. Prosessi sekä palvelu on suunniteltu kaupunkikehityspalveluiden toimesta asiakkaan näkökulmasta mahdollisimman toimivaksi ja sujuvaksi. Uudistettava toimintamalli perustuu entistä vahvemmin sähköisen asiainnin mahdollistamiin mahdollisuuksiin. Palvelun kehittämisen arvioidaan parantavan, helpottavan ja selkeyttävän merkittävästi asiakkaan suuntaan tapahtuvaa palvelua, laskevan tonttivarauksen läpimenoaikaa, laskevan tontinvarausmaksua sekä merkittävässä määrin laskevan työajan kulutusta kaupungin erilaisissa sisäisissä työketjuissa yhtä tonttivarauksista kohteen.

Kaupungilla käytössä oleva tontinvarausprosessi on ollut asiakkaiden näkökulmasta, palautteen perusteella, toimiva ja kilpailukykyinen moniin muihin kuntiin nähden. Prosessin kesto asiakkaalle on myös ollut suurimpaan osaan kunnista verrattuna suunnilleen samankaltainen, joskin kestojen tarkka vertailu on haastavaa. Tontinvarausprosessista ei olla kuitenkaan systemaattisesti kerätty käyttäjäkokemuksia. Arvioidaan, että uudistettava tontinvarausprosessi ja -palvelu tulee olemaan asiakkaalle entisestään parempi ja merkittävästi nopeampi ja kevyempi.

Tontinvarausprosessin ja -palvelun uudistaminen kaupunkikehityspalveluiden suunnittelemassa muodossa edellyttää merkittäviä muutoksia asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin. Muutoksia on tarkemmin kuvattu ylempänä olevassa maankäyttö- ja kaavatoimikunnan esittelytekstissä.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta on esittänyt kaupunginhallitukselle uusittujen asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen hyväksymistä.

Toimikunnassa käydyn keskustelun perusteella ilmeni tarpeita myös muutamiin muutoksiin. Muutokset on tehty esityslistan liitteenä olevaan versioon. Versioon on tehty seuraavat muutokset:

- Yleisten varausehtojen kohtaan 2 on lisätty vaatimus siitä, että tontin varaaja on oikeustoimikelpoinen.
- Yleisten luovutusehtojen kohtaan 12 on lisätty kirjaus siitä, että tontin kauppahinnassa tehtäviä maksetun vuokran hyvityksiä sovelletaan 1.5.2025 jälkeen vuokrattujen tonttien kohdalla.

Esityslistan liitteenä on asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen luonnos sekä voimassa olevien ehtojen ja luonnoksen välinen muutosversio sekä voimassa olevat yleiset varaus- ja luovutusehdot. Muutosversioon on korostettu keltaisella lisäykset ja osoitettu yliviivauksella poistettavat kohdat. Maankäyttö- ja kaavatoimikunnan käsittelyn perusteella tehdyt muutokset on muutosversioon osoitettu sinisellä värillä.

Tontinvarausprosessi on tarpeen uudistaa kevään aikana, jotta asiakkaille suunnattua palvelukokonaisuutta pystytään kehittämään sekä samalla laskemaan kaupungin sisäisten prosessien resurssien kulutusta. Asiaan voidaan soveltaa kuntalain § 143 päätöksen täytäntöönpano-kelpoisuudesta, sillä mahdollinen oikaisuvaatimus tai valitus ei käy täytäntöönpanon johdosta hyödyttömäksi.

Toimivalta hallintosääntö 23 §

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

1) hyväksyy liitteenä olevat asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleiset varaus- ja luovutusehdot tulemaan voimaan 1.5.2025 alkaen.

2) määrää päätöksen täytäntöönpantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman mahdollisesta valituksesta huolimatta kuntalain § 143 mukaisesti.

3) antaa maankäyttöpäällikölle oikeuden tehdä asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiin varaus- ja luovutusehtoihin teknisluonteisia muutoksia. (kokouksessa tehty lisäys)

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Asian käsittely Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko ja kaavasuunnittelija Dennis Somelar olivat asiantuntijoina paikalla asian käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus piti tauon tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen kello 16.37-16.57.
