

Sopimus Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta

Kaupunginhallitus 14.04.2025 § 95
210/10.03.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttöpalvelut on laatinut sopimusluonnoksen Kuusitien tieyhteyden toteuttamisesta yhteistyössä maanomistajatahon kanssa. Sopimusluonnos on esityslistan liitteenä. Maanomistajataho on alustavasti hyväksynyt sopimuksen.

Sopimus koskee maanomistajan omistamaa kiinteistöä 562-413-6-283 TÄHTIRINNE sekä kaupungin omistamaa kiinteistöä 562-413-75-1 TÄHTINIEMI. Sopimus koskee molempien kiinteistöjen osia, ei kiinteistöjä kokonaisuudessaan. Sopimusalueen kartta on sopimuksen liitteenä.

Voimassa olevassa asemakaavassa (Kiikanmäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, 2.9.1988) maanomistajan omistamalle kiinteistölle 562-413-6-283 on osoitettu mm. Kuusitien katualue sekä kortteliin 27 tontit 3-7. Tontit ovat osa erillispientalojen korttelialuetta (AO), jonka kerrosluku on $\frac{1}{2}$ I ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Maanomistajan kiinteistö rajautuu voimassa olevan asemakaavan mukaisiin asumiseen osoitettuihin tontteihin sekä lähivirkistysalueeseen. Kaupungin omistama kiinteistö on laajempi. Sopimusalueelle Tähtiniementien rakentuneen kadun osuuden sekä maanomistajan kiinteistön väliin on osoitettu lähinnä Kuusitien katualuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Sopimusalueelle on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148).

Sopimusalue rajautuu alueeseen, jolla on vireillä Tähtiniementien jatkeen asemakaavan kumoaminen. Kaavahankkeen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 2.1.-2.2.2025.

Sopimusalueen asemakaava ei ole toteutunut. Alueelle voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut tontit eivät ole rakentuneet, eikä alueelle ole toteutunut myöskään Kuusitien katu. Nykyisellään alue on pääosin metsäistä aluetta.

Maanomistaja suunnittelee alueelle asemakaavan mukaiselle asumiseen tarkoitetulle tontille rakennushanketta. Maanomistaja suunnittelee hanketta korttelin 27 tontille 6.

Maanomistaja on ottanut kaupunkiin yhteyttä suunnitellessaan rakennushanketta. Yhteydenotto on koskenut itse rakennushanketta sekä tieyhteyden rakentamista. Kaupunki on yhteydenoton jälkeen selvittänyt alueen yhdyskuntarakenteen sekä kaavatilanteen lähtökohtia.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet aiheeseen liittyvistä seikoista useampaan otteeseen yhteydenoton jälkeen.

Kuusitien voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakentumattomat tontit sijoittuvat pääosin yksityisten omistamille alueille. Rakentumattoman Kuusitien kadun läheisyydessä on yhteensä 7 rakentumatonta yksityisellä

maalla sijaitsevaa tonttia. Kuusitien rakentamattoman katualueen pituus on noin 240 metriä, jonka lisäksi katualueen rakentamiseksi tulisi rakentaa myös noin 80 metriä aiemmin rakentamatonta Orisseläntien katualuetta. Kokonaisuutena kyseisten katuosuuksien rakentaminen olisi kaupungille mittava investointi. Alueen rakennuskaava on vuodelta 1988. Alueelta ei ole tiedossa, että kaavoituksen yhteydessä olisi laadittu maankäyttösopimusta tai sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista. Alueella vallitsee siten nykytiedon valossa sopimukseton tila kunnallistekniikan kustannusten suhteen.

Lähtökohtaisesti lain mukaan kaupungilla on vastuu asemakaavan mukaisten katujen toteuttamisesta ellei siitä ole toisin sopimuksella sovittu, mutta tilanne on tältä osin epäselvä. Kaupungin nykyisen maapoliittisen ohjelman mukaan kyseisen kaltaista asemakaavaa ei enää laadittaisi ainakaan ilman kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviä sopimuksia. Lisäksi nykyisin lähtökohtana on, että kaupunki asemakaavoittaa ensimmäisellä kerralla kyseessä olevan kaltaista "tavanomaista" raakamaata vain omistamillaan alueilla. Tähän verraten on poikkeava ja taloudellisesti kestävätilanne kaupungin kannalta, että yksityiselle maalle asemakaavoitetun alueen kunnallistekniikan rakentaminen olisi kaupungin vastuulla ilman kustannusten sopimista. Huomattakoon, että vastaavasti samaan aikaan hyödyt ja mahdolliset tontinmyyntitulot kohdistuvat kokonaisuudessaan yksityisille maanomistajille, ilman heidän osallistumistaan rakentamiskustannuksiin. Lähtökohtaisesti tilanne ei ole yhdyskuntataloudellisesti kestävä, ja myös erinäinen lainsäädäntö estää kuntaa investoinneillaan tukemasta suoraan yksittäisiä yksityisiä toimijoita.

Kaupungin suunnitelmissa ei ole toteuttaa alueelle asemakaavan mukaista katuja, eikä sille ole nähtävissä laajempaa yleistä tarvetta. Asemakaavan katsotaan ratkaisuidensa puolesta olevan tältä osin ilmeisen vanhentunut ja edellyttävän päivittämistä. Kuusitien aluetta ei ole myöskään kaupungin kunnallisteknisten investointien budjetissa tai seuraavien vuosien työsuunnitelmassa.

Kaupungilla on kuitenkin olemassa eräänlainen vastuu toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle asuinrakentamiseen osoitetulle tontille tieyhteys. Sen vuoksi tällä sopimuksella sovitaan tieyhteyden toteuttamisesta sekä siihen liittyvistä kustannuksista. Tieyhteys toteutetaan kuitenkin yksityistietyyppisenä, joka ratkaisultaan on olennaisesti edullisempi kuin asemakaavan mukaisen kadun rakentaminen tyypillisen katurakentamisen teknisillä ratkaisuilla.

Maanomistajan tavoitteena on rakentaa alueelle asuinrakennushanke. Hankkeen toteuttaminen sekä alueen käyttäminen asumiseen edellyttää tieyhteyden rakennuspaikalle. Maanomistajan ja kaupungin yhteinen tavoite on mahdollistaa rakennushankkeen toteutuminen. Jotta rakennushanke voisi toteutua, tulee sopia kulkuyhteyden toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista rakentajan kanssa.

Sopimusalueelle on vireillä Kuusitien asemakaavan muutos (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 147). Alueelle on asetettu myös rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi (Kaupunginhallitus 24.6.2024 § 148). Kaavahankkeen tavoitteena on suunnitella alueen kulkuyhteydet uudelleen tarkoituksenmukaisesti, poistaa toteutumattomia ja tarpeettomiksi arvioituja katualuevarauksia, tarkastella alueen tonttien määrää, sijoittumista ja laajuutta sekä päivittää alueen asemakaavaa.

Kaupunginhallitus käsittelee tämän kokouksen erillisenä asiakohtana Kuusitien kaavahankkeen puitesopimusta. Todettakoon, että tieyhteyden

sopimus sekä puitesopimus on järkevää olla allekirjoitettuna samanaikaisesti, jotta alueen rakentamiseen, käyttöön ja suunnitteluun liittyvät asiat ovat riittävällä tavalla sovitut ennen alueen rakennushankkeen toteutumista. Puitesopimuksessa käsitellään tavoitteita ja lähtökohtia alueen asemakaavamuutokseen.

Sopimuksen tavoite sekä kaupungin että maanomistajan näkökulmasta on mahdollistaa suunniteltu rakennushanke sekä mahdollistaa alueelle rakennettavan tieyhteyden toteuttaminen ilman voimassa olevan asemakaavan mukaisen Kuusitien kadun toteuttamista.

Sopimuksen kohdassa 3 on sovittu rakennettavan tieyhteyden määrittämisestä seuraavaa:

"Alueelle voidaan tämän sopimuksen nojalla rakentaa voimassa olevan asemakaavan korttelin 27 tontille 6 johtava enintään 110 metriä pitkä tieyhteys. Viitteellinen karttakuva rakennettavasta tieyhteydestä liitteenä 2.

Tieyhteyden rakentaminen ja sen laadulliset ominaisuudet perustuvat seuraaviin lähtökohtiin:

- Pituus maksimissaan noin 110 metriä alkaen Tähtiniementien rakennetulta osuudelta (liite 2).*
- Ajoradan leveys maksimissaan 3,5 – 4,0 metriä.*
- Rakennettavan rakenteen kokonaisleveys muodostuu ajoradasta (maks. 3,5 – 4,0 m) sekä kuivatuksen vaatimista rakenteista avo-ojin tai avopainantein.*
- Rakennettavan tieyhteyden vaatima kuivatus järjestetään avo-ojin tai avopainantein sekä tarvittavin rumpurakentein.*
- Päälystemateriaalina murske.*
- Tieyhteys toteutetaan kestäväillä ja kantavilla rakenteilla toteutettuna tierakenteena kaupungin antaman ohjeistuksen sekä tämän sopimuksen mukaisesti.*
- Ei sisällä valaistusta tms. muita lisävarusteita.*
- Toteutetaan voimassa olevan asemakaavan mukaiselle katualueelle, jonka kaupunki merkitsee maastoon.*
- Vesiliitynnät, sähköjohdot ja muut tekniset rakenteet voidaan tarvittaessa rakentaa samaan rakenteeseen.*
- Tieyhteyden päähän on mahdollista rakentaa tässä määrittelyssä määritettyä leveämpi ajoneuvojen kääntymistä varten tarkoitettu leveämpi osuus, kääntöympyrä tai T-haara tms. tyyppinen ratkaisu."*

Sopimuksen kohdassa 4 on sovittu siitä, että maanomistaja voi saman urakan yhteydessä rakentaa samaan tierakenteeseen myös sopimuksessa määritetyn rakenteen ulkopuolisia asioita tai lisävarusteita. Niiden osalta kaupunki ei kuitenkaan osallistu rakentamisen kustannuksiin. Tällaisia poikkeamia voivat olla esimerkiksi tieyhteyden pintamateriaalin vaihtaminen (esim. asfaltti), valaistuksen rakentaminen, toteuttaminen leveämpänä tai vesiliityntöjen, sähköjohtojen ja muiden teknisten rakenteiden rakentaminen samaan rakenteeseen. Sopimuksessa todetaan myös, että näiden osalta rakentamiskustannukset tulee erotella selvästi yllä määritellyn tierakenteen rakentamisen kustannuksista.

Sopimuksen kohdassa 5 on tarkennettu hyväksyttäviä kustannuksia sekä näihin liittyviä kirjanpidon käytäntöjä, joita maanomistajan tulee noudattaa sopimuksen mukaisesti.

Kohdassa 6 tieyhteyden rakentamisen kustannusjaosta sovitaan, että kaupunki vastaa rakentamisen kustannuksesta 100 % osuudella lähtökohtaisesti. Kohtaan on kuitenkin kirjattu myös tähän liittyvä

poikkeustilanne, jonka osalta toiminta on määritelty sopimuksessa. Kaupungin kustannusvastuu asiassa perustuu siihen, että alueelle on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu, jota ei kuitenkaan ole toteutettu. Kaupungin vastuulla on toteuttaa kulkuyhteys voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennuspaikalle.

Kohdassa 7 on sovittu tarkemmin tieyhteyden toteuttamiseen, toteuttajaan ja toteuttamisen tapaan sekä kustannuksiin liittyviä seikkoja. Kohdan mukaisesti vaihtoehdot ovat seuraavat: rakentaminen toteutetaan maanomistajan tilaaman työn avulla, kaupunki kilpailuttaa ja tilaa työn tai kaupunki toteuttaa yhteyden rakentamisen omana työnään. Näihin vaihtoehtoihin liittyviä lähtökohtia on tarkemmin määritelty sopimuksessa.

Kohdassa 8 on määritelty tieyhteyden hyväksymiseen ja mahdollisiin virheisiin liittyviä seikkoja.

Kohdassa 9 on määritelty tieyhteyden kunnossapito sen jälkeen, kun se valmistuu:

”Tieyhteys siirtyy valmistumisen jälkeen kokonaisuudessaan maanomistajan ylläpidettäväksi ja huollettavaksi. Ylläpidon ja huollon kustannuksista vastaa maanomistaja täysimääräisesti.

Tieyhteys on valmistumisensa jälkeen verrattavissa yksityistiehen.”

Lähtökohta poikkeaa kadusta, jotka tyypillisesti jäävät kaupungin ylläpitoon. Poikkeaminen johtuu siitä, että alueella ei ole laajempaa yleistä tarvetta kadulle, kaupungilla ei ole suunnitelmissa toteuttaa alueelle katuja ja alueen asemakaava ja sen katuratkaisut ovat lähtökohdiltaan ilmeisen vanhentuneita edellyttäen päivittämistä. Näin ollen, sopimuksella sovitaan siitä, että tieyhteyden rakentamisen jälkeen se jää maanomistajan ylläpidettäväksi yksityistien tyypillisesti.

Kohdassa 10 sovitaan mahdollisista muista rakennuspaikoista ja rakennettavan tieyhteyden käyttämisestä niille kulkemiseen. Kohdassa 11 on tarkennettu kustannusten laskuttamiseen ja maksamiseen liittyviä lähtökohtia.

Kohdassa 12 on kirjattu toteavasti alueen asemakaavamuutokseen, rakennuskieltoon ja puitesopimukseen liittyviä seikkoja.

Kaupunginhallitus on 24.6.2024 § 148 asettanut alueelle rakennuskiellon. Rakennuskiellon päätöksen esittelytekstissä on kirjattu seuraavaa:

”Alueen nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu tontteja yksityisten omistamille alueille. Alueella on runsaasti rakentamatonta tonttivarantoa. Myös alueen asemakaavan mukaisia katuja ei ole rakennettu. Alueella ei tiettävästi ole sopimusta kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista.

Kaupunki suhtautuu lähtökohtaisesti positiivisesti rakentamiseen, mutta kyseisessä tapauksessa maanomistajan kanssa tulee ennen rakentamista sopia kulkuyhteyteen liittyvistä asioista. Kaupungin lähtökohta on se, että yksityisellä maalla olevan tontin kulkuyhteyden järjestäminen kuuluu yksityiselle maanomistajalle, ellei asiasta toisin ole sopimuksellisesti sovittu.

Rakennuskielto on mahdollista poistaa kaupunginhallituksen päätöksellä kokonaan tai rakennuskiellon aluetta on mahdollista muuttaa, mikäli alueen

maanomistajan kanssa sovitaan alueen rakentamiseen sekä mahdollisten kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyvistä kysymyksistä sopimuksella.”

Kohdassa 12 todetaan myös seuraavaa:

”Todetaan, että tässä sopimuksessa on kyse kaupunginhallituksen päätöksen 24.6.2024 § 148 mukaisesta sopimisesta alueen rakentamiseen ja kulkuyhteyksien järjestämiseen liittyen. Todetaan myös, että tällä sopimuksella on siten tavoitteena sopia kulkuyhteyteen ja muihin seikkoihin liittyvistä asioista niin, että kaupunginhallituksella olisi edellytykset muuttaa alueelle asetettua rakennuskieltoa tai poistaa se niin, että maanomistajan suunnittelema rakennushanke voi toteutua.”

Lisäksi alueen lupatilanteeseen liittyen on kirjattu seuraavaa:

”Tämä sopimus ei suoraan salli sopimuksen mukaisen tieyhteyden, tai minkään muunlaisenkaan rakentamisen aloittamista sopimusalueella. Rakentamisen aloittaminen sopimusalueella edellyttää mm. rakennuskiellon poistamista tai siitä poikkeamista (edellyttää kaupunginhallituksen erillisen päätöksen) sekä muiden rakentamiseen tarvittavien lupien hakemista ja saamista. Rakentamiseen tarvittavat luvat käsitellään erillisessä prosessissa, eikä tällä sopimuksella oteta niihin kantaa. Sopimuksella ei ole vaikutusta myöskään rakennusvalvontaviranomaisen toimintaan.”

Lisäksi sopimukseen on kirjattu mm. sopimuksen voimassaoloon ja sitovuuteen liittyviä seikkoja, sopimuksen siirtämisestä, sopimusalueiden luovuttamisesta ja erimielisyyksien ratkaisemisesta.

Sopimuksessa liitteinä löytyvät sopimusalueen kartta sekä viitteellinen karttakuva suunnitellusta tieyhteydestä.

Maankäyttöpäällikkö sekä kunnallistekniikan päällikkö esittelevät kokouksessa sopimuksen luonnoksen sekä karkean tason alustavan arvion sopimuksen mukaisen tieyhteyden toteuttamisen kustannuksesta.

Toimivalta	hallintosääntö 23 §
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan sopimuksen sekä valtuuttaa maankäyttöpäällikön tekemään siihen vähäisiä teknisiä muutoksia ja allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin puolesta.
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Asian käsittely	Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

- - - - -