

Kiinteistön 562-413-2-254 (Riihivainiontie 11) myyntiin asettaminen

Kaupunginhallitus 23.06.2025 § 179
389/00.02.01/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupungilla on ollut pitkään myynnissä osoitteessa Riihivainiontie 11 sijaitseva tontti (kiinteistö 562-413-2-254). Kyseessä on keskustan läheisyydessä sijaitseva suurikokoinen tontti. Tontin pinta-ala on 5866 m², voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoitus AP (asuinpientalojen korttelialue) ja rakennusoikeutta tontille on osoitettu 1200 k-m². Tontin suurin sallittu kerrosluku on (1/2) II. Alueella on voimassa asemakaava (Kössinpelto ympäristöineen), joka on hyväksytty 13.2.2012. Tontti on ollut myynnissä hintaan 71 773 euroa.

Asemakaava ei ole tontin kohdalla toteutunut. Muilla osilla alueesta se on suurelta osin toteutunut, ja Riihivainiontien varsi on muutoin rakentunut asemakaavan mukaisesti.

Tontti sijaitsee keskustan lähellä ja sille on osoitettu verrattain suuri rakennusoikeus, 1200 k-m². Käytännössä kyseisen kaltaisen laajemman asuinrakentamisen toteutuminen tontille edellyttäisi yhtiömuotoista rakentamista tai jonkin muun vastaavan kaltaisen hallintamallin kautta tapahtuvaa rakentamista.

Tonttiin on viime vuosina kohdistunut kiinnostusta ja kyselyjä. Kiinnostus on kohdistunut siihen, voisiko tontille rakentaa yhden omakotitalon ja laajan pihan. Käytännössä valmistelussa on arvioitu, että kyseinen tontti on pinta-alan ja keskeisen sijaintinsa vuoksi liian suuri luovutettavaksi yhdelle omakotitalon rakennushankkeelle. Kyseinen ratkaisu myös poikkeaisi alueen voimassa olevasta asemakaavasta ollen vähemmän tehokas ratkaisu sekä tonttiin lähtökohtaisesti kohdistuvasta rakentamisvelvoitteesta. Tonttia koskee verrattain korkea rakentamisvelvoite nykytilanteessa, joka puolestaan perustuu alueen asemakaavaan ja kaupungin tonttien luovuttamisen lähtökohtiin. Tämän vuoksi tontin luovuttaminen yhdelle omakotihankkeelle ei ole ollut mahdollista. Lisäksi, koska kyseessä olisi ollut tontin myyntiehdosta poikkeava ratkaisu, olisi se edellyttänyt kaupunginhallituksen päätöstä. Lisäksi olisi ollut hyvä taata useiden eri kysyjien tasapuoliset mahdollisuudet hankkia kyseinen tontti sen myyntilähtökohdista poikkeavilla lähtökohdilla.

Kaupunkikehityspalvelut ovat arvioineet mahdollisuuksia tontin myymiseen sekä alueen rakentumiseen. Valmistelussa on arvioitu, että yksi hyvä vaihtoehto voisi olla jakaa tontti kahteen pinta-alaltaan silti laajaan tonttiin sekä asettaa nämä tontit avoimesti myyntiin kaupungin päättämien ehtojen mukaisesti. Ratkaisulla alueelle on mahdollista saada toteutumaan rakentamista kohtalaisesti verrattuna asemakaavaan, joskin on samalla huomioitava rakentamisen määrän todennäköisesti jäävän melko merkittävästi asemakaavan mahdollistamasta.

Esityslistan liitteenä on kartta ehdotettavasta tontin jakamisesta kahdeksi pienemmäksi tontiksi.

Tonttien hankkimisen tasapuolisten lähtökohtien varmistamiseksi on arvioitu, että tässä tapauksessa käyttökelpoisin vaihtoehto kyseisten tonttien myymiseen olisi avoin huutokauppa. Kaupunki on käyttänyt

huutokaupat.com – palvelua joidenkin kohteiden myymiseksi. Useat kunnat hyödyntävät palvelua säännöllisesti.

Kaupunkikehityspalvelut ovat myös valmistelleet lähtökohdat ja esitykset myyntiehdoksi. Nämä on esitetty päätösehdotuksessa.

Tonteille on tarpeen asettaa rakentamisvelvoite. Velvoitteella taataan se, että tontit rakentuvat. Valmistelussa on arvioitu, että rakentamisvelvoite kannattaa asettaa kohtuullisen suureksi, mutta kuitenkin kohtuulliseksi suhteessa omakotitalohankkeen rakentamiseen. Tulee kuitenkin huomata, että molempien tonttien rakentamisvelvoitteet yhteenlaskettuina jäävät merkittävästi alemmaksi kuin tällä hetkellä myynnissä olevan tontin rakentamisvelvoite. Rakentamisvelvoite on minimilähtökohta ja tontille on mahdollista rakentaa enemmän asemakaavan asettamissa lähtökohdissa.

Toimivalta hallintosääntö 23 §, kohta 10

Esittelijä kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää, että:

1) kiinteistö 562-413-2-254 asetetaan myyntiin kahtena erillisenä määräalana (pinta-alat 3600 m² ja 2040 m²) liitekartan mukaisesti.

2) kohdan 1) määräalat asetetaan avoimeen huutokauppaan.

3) määräaloille on mahdollista rakentaa pientalo (esim. omakotitalo, paritalo, rivitalo) asemakaavan asettamissa lähtökohdissa.

4) Määräalojen rakennusoikeudet ovat seuraavat: Määräala 1: 735 k-m², Määräala 2: 415 k-m².

5) määräalat myydään seuraavin myyntiehdoin:

- Rakentamisvelvoite:

Ostaja sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisesti rakennuspaikalle asemakaavan mukaisen asuinrakennuksen kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä, jolloin valmiusasteen tulee olla sellainen, että rakennus voidaan katselmuksessa hyväksyä käyttöön. Ostaja sitoutuu siihen, että edellisen mukaisella aikataululla rakennuspaikalle rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 150 k-m². Rakennuslupaa tulee hakea vuoden kuluessa kaupan allekirjoittamisesta.

- Muilta osin noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä yleisiä tonttien varaus- ja luovutusehtoja.

6) määräalojen huutokaupan pohjahinnaksi asetetaan 15 e/m² (Määräala 1: 54 000 e, Määräala 2: 30 600 e).

7) kaupunkikehityspalvelut valtuutetaan järjestämään huutokauppa.

8) kohteet pidetään huutokaupassa vähintään 21 vuorokautta.

9) kaupunki pidättää oikeuden hylätä tai hyväksyä tarjoukset.

10) tarjoukset tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn.

11) mikäli kohdan 1) mukaisesta määräalasta tai määräaloista ei synny sellaista tarjousta, jonka kaupunki hyväksyy, asetetaan kyseessä oleva

määräala tai määräalat varattavaksi ja myytäväksi avoimesti "Jatkuva haku" - tontinluovutusmenettelyn mukaisesti hintaan 15 e/m2.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - -