

Laitalantiellä sijaitsevan korttelin 413 tontin 1 (AO) hinnoittelu ja myyntiin asettaminen

Kaupunginhallitus 25.08.2025 § 196
429/10.00.02.00/2025

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupunki on ostanut rakentamattoman asemakaavan mukaisen asuintontin Laitalantieltä. Tontin kauppa on perustunut maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätökseen 28.3.2025 § 4/2025. Maankäyttöpäällikön päätös on perustunut kaupunginhallituksen päätökseen 7.10.2024 § 196, jolla kaupunginhallitus on linjannut lähtökohdat yksityisessä omistuksessa olevien asemakaavan mukaisten asuintonttien hankkimiseen.

Laitalantien tontti muodostuu määräalasta kiinteistöstä 562-416-3-56. Määräala käsittää voimassa olevan asemakaavan (Mäkitie- Hautakangas-Lehtimäki, 7.6.2021) mukaisen korttelin 413 tontin 1. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO). Tontin kerrosluku on $1 \text{ u } \frac{3}{4}$ ja tonttitehokkuus $e = 0,20$. Määräala noudattaa asemakaavan ohjeellisen tontin rajaa. Määräala on rakentamaton. Määräalan pinta-ala on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti noin 1620 m².

Nykyisellään valtaosa tontista on metsäistä ja kasvaa puustoa. Tontti rajautuu metsäisiin lähivirkistysalueisiin kahdelta sivultaan.

Tontti sijoittuu Lehtimäen alueelle hyvin saavutettavalle sijainnille viihtyisään ympäristöön. Alueelta on noin 1 km matka Oriveden rautatieasemalle. Matkaa kehittymässä olevan Rovastinkankaan koulun alueelle on noin 1,5 km. Matka Oriveden keskustaan on noin 2,5-3,0 km.

Uudelle myyntiin asetettavalle tontille tulee muodostaa hinnoitteluperiaatteet sekä asettaa tontti myyntiin. Kyseiset toimet kuuluvat kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Tontti asetetaan haettavaksi ”Haettavaksi tulevat tontit” – tontinluovutusmenettelyn avulla. Kaupunginhallitus on hyväksynyt menettelyn kuvauksen kokouksessaan 14.4.2025. Menettely on ensimmäistä kertaa käytössä uusien Asemanvainion tonttien sekä Laitalantien tontin kohdalla.

Tonttihaun avautumisen tarkempi aikataulu tarkentuu myöhemmin. Kaupunki tiedottaa tonttihaun avaamisesta mahdollisimman laajasti käytävissä olevissaan viestintäkanavissa. Tavoitteena on avata tonttihaku syksyn 2025 aikana. Haun aikatauluun vaikuttaa kuitenkin kaupungin sisäinen resurssi- ja työtilanne. Haku pidetään auki vähintään 30 päivää.

Kaupungin edelliset uudet tonttialueet sijoittuvat Oriveden keskusta-alueen läheisyyteen. Viimeisin uusi isompi alue on ollut Mattilanniityn alue. Mattilanniityssä ja keskustan lähistössä tonttien hinta on perustunut maapohjan arvoon 15 e/m².

Laitalantien tontti sijoittuu lähelle Oriveden rautatieasemaa ja hyvin saavutettavalle sijainnille suhteessa Oriveden keskustaan. Alue on rauhallinen ja tontti rajautuu lähivirkistysalueeseen. Alueen sijainti ja

saavutettavuus on erinomainen. Rautatieasemalta on junalla matkaa Tampereen keskusta noin 25 min ja Jyväskylään noin 1 h. Lisäksi alueella kulkee myös linja-autoliikennettä, jonka avulla voi kulkea Oriveden keskusta.

Tässä tekstissä esitettyjen seikkojen perusteella valmistelijat esittävät uuden hakuun tulevan Laitalantien tontin hinnoittelun perustuvan lähtökohtaan 15 e/m². Hinnoittelu vastaa kaupungilla myynnissä olevia asuintontteja sekä viimeisiä uudempia tonttialueita, esimerkiksi Mattilanniittyä.

Tontti on rakentamisvalmis. Tontin asettaminen myyntiin ei edellytä kunnallistekniikan toimenpiteitä.

Esityslistan liitteenä on tontin rajausta kuvaava kartta, kaavakartta sekä kaaviokuvat "Haettavaksi tulevat tontit" - ja "Jatkuva haku" – tontinluovutusmenettelyistä.

Toimivalta	hallintosääntö § 23
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää seuraavaa: 1. Korttelin 413 tontti 1 (AO) hinnoitellaan käyttäen maapohjan arvona 15 e/m². 2. Tontin rakentamisvelvoite määräytyy asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten varaus- ja luovutusehtojen mukaisesti. 3. Tämän päätöksen mukainen tontti asetetaan haettavaksi "Haettavaksi tulevat tontit" - tontinluovutusmenettelyä käyttäen, soveltaen kaupungin asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja sekä tämän päätöksen lähtökohtia. 4. Tonttihaun aikataulu tarkennetaan ja viestitään myöhemmin. 5. Mikäli tontista ei ole tullut hakemuksia, siirretään se ilman erillisiä päätöksiä jatkuvaan myyntiin "Jatkuva haku" - tontinluovutusmenettelyn mukaisesti.
Asian käsittely	Kaavasuunnittelija Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.