Omakotitalotonttien 562-416-8-161 ja 562-413-8-163 (Arosillantie 2 ja Arosillantie 4) varaaminen

Kaupunginhallitus 16.11.2026 § 249
493/10.03.02.03/2026

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar

Yksityishenkilö on hakenut 30.10.2026 kaupungin omakotitalotonttien 562-416-8-161 (Arosillantie 2) ja 562-413-8-163 (Arosillantie 4) varaamista kuuden kuukauden ajaksi. Varauksen edellytyksenä on, että tonteista voidaan muodostaa yksi rakennuspaikka.

Kiinteistön 562-416-8-161 (Arosillantie 2) pinta-ala on 1 500 m² ja kiinteistön 562-413-8-163 (Arosillantie 4) pinta-ala 1 317 m². Kiinteistöjen muodostaman rakennuspaikan yhteenlaskettu pinta-ala olisi 2 817 m².

Tontit sijaitsevat Rovastintien eteläpään ympäristön asemakaavamuutoksen alueella. Asemakaavassa rakennuspaikat on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla on ohjeellinen tonttijako. Tonttien yhdistäminen yhdeksi rakennuspaikaksi ei siten ole asemakaavan vastaista, vaan asemakaava mahdollistaa sen.

Arosillantien tontteihin ei ole kohdistunut merkittävää kysyntää, ja kaupungin tavoitteena on saada tontit myytyä tai vuokrattua. Näillä perusteilla tonttien varaamisen yhtenä rakennuspaikkana arvioidaan olevan perusteltua.

Koska tontit varataan yhtenä rakennuspaikkana kuuden kuukauden ajaksi, on perusteltua soveltaa varaukseen asemakaava-alueen yleisiä varaus- ja luovutusehtoja (kaupunginhallitus 14.4.2025 § 94) siten, että myös varausmaksu määräytyy yhden rakennuspaikan mukaisesti. Yleisten varausehtojen mukaan rakennuspaikan varausmaksu on 300 euroa kuuden kuukauden varausajalta.

Hakijan kanssa on keskusteltu myös varauksen jälkeen mahdollisesti toteutettavasta tonttien ostamisesta tai vuokraamisesta. Hakija on lähtökohtaisesti kiinnostunut ostamaan molemmat kiinteistöt yhden rakennuspaikan muodostamiseksi. Osana tonttien varaamista hakijan kanssa on keskusteltu myös kiinteistöjen kauppahinnasta.

Kiinteistö 562-416-8-161 (Arosillantie 2) on ollut myynnissä 12 000 euron ja kiinteistö 562-413-8-163 (Arosillantie 4) 10 500 euron hintaan muun muassa kaupungin verkkopalvelussa. Kiinteistöjen yhteenlaskettu myyntihinta on siten ollut 22 500 euroa, mikä vastaa noin 8 euron neliöhintaa.

Hakija on esittänyt, että mikäli varaus johtaa kiinteistöjen ostamiseen, niiden yhteenlaskettu kauppahinta olisi 18 000 euroa. Tällöin kiinteistöjen keskimääräiseksi neliöhinnaksi muodostuisi noin 6,4 euroa/m². Koska tontit ovat olleet myynnissä usean vuoden ajan eikä niihin ole kohdistunut merkittävää kysyntää, voidaan pitää perusteltuna, että kiinteistöt myydään varaajalle 18 000 euron yhteishintaan, mikäli varaus johtaa kauppaan.

Kaupunki on aiemmin lohkonut omakotitalotontit 562-416-8-161 (Arosillantie 2) ja 562-413-8-163 (Arosillantie 4) erillisiksi kiinteistöiksi, mistä on aiheutunut kaupungille kiinteistönmuodostamiskustannuksia. Kaupunki on perinyt osana valmiiksi muodostetujen kiinteistöjen myyntiä

ostajalta 1 200 euroa kiinteistöä kohden. Näin ollen nyt kyseessä olevien kahden kiinteistön osalta kiinteistönmuodostamiskustannuksia laskutettaisiin kaupanteon yhteydessä yhteensä 2 400 euroa.

Hakijan kanssa on keskusteltu mahdollisuudesta periä kiinteistönmuodostamiskustannus vain yhden kiinteistön osalta sillä perusteella, että kiinteistöt tulevat muodostamaan yhden rakennuspaikan. Huomioiden kuitenkin hakijan esittämä, kaupungin voimassa olevia myyntihintoja alempi kauppahinta, ei kiinteistönmuodostamiskustannuksen alentamista tältä osin arvioida perustelluksi.

Liitteenä kokoukseen osallistuville varaushakemus, josta henkilötiedot on osittain poistettu.

Toimivalta

hallintosääntö 23

Esittelijä

kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää;

1) Varata omakotitalotontit 562-416-8-161 (Arosillantie 2) ja 562-413-8-163 (Arosillantie 4) varausta hakeneelle yksityishenkilölle yhden rakennuspaikan muodostamista varten kuuden kuukauden ajaksi 300 euron varausmaksua vastaan.

2) Varata tontit muuten soveltuvin osin asemakaava-alueen yleisten varaus- ja luovutusehtojen (kaupunginhallitus 14.4.2025 § 94) mukaisesti sekä,

3) Valtuutta maankäyttöpäällikön myymään tontit yhdeksi rakennuspaikaksi tarkoitettuna omakotitalotonttina hintaan 18 000 € asemakaava-alueen rakennuspaikkojen yleisten luovutusehtojen (kaupunginhallitus 14.4.2025 § 94) mukaisesti.

Asian käsittely

Maankäyttöpäällikkö Dennis Somelar oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

- - - - - - - - - - -