

Keikanniementie 15 asemakaavamuutos; maankäyttösopimus, maakaupan esisopimus ja kaavamuutoksen käynnistämispäätös

Kaupunginhallitus 09.03.2026 § 52
940/10.02.03/2026

Yksityishenkilöt, jäljempänä tilaaja on lähestynyt kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluita lisämaanostotarpeen vuoksi. Tilaaja omistaa erillispientalotontin osoitteessa Keikanniementie 15. Tontin pohjoispuolella sijaitsee kaupungin omistama n. 15 metriä leveä kaistale lähivirkistysaluetta, joka on tarkoitus liittää kaavallisesti ja myöhemmin lohkomistoimituksella tilaajan tonttiin.

Alueidenkäytön suunnittelu kuuluu kunnan perustehtäviin ja kunnat kaavoittavat sekä myyvät maata rakentamisen tarpeisiin. Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa katsotaan, että tämänkaltaiset ja ennakkoon mahdollisiksi harkitut hankkeet tukevat kaupunkirakenteen kehittymistä ja luovat asukkaille ja yrittäjille mahdollisuuksia kehittää omaa asumistaan ja toimintaansa.

Tilaaja on sitoutunut maksamaan maankäyttösopimuksessa sovitun hinnan tonttiinsa liitettävästä maa-alueesta, jonka hinta muodostuu sen arvosta erillispientalojen korttelialueeksi kaavoitettuna. Kaavanlaatimisesta ei peritä erikseen kustannuksia, sillä kaavoitetusta maasta saatava hinta on riittävä. Kun maan arvo kaavoituksen myötä ylittää selkeästi kaavanlaatimisen taksan mukaisen hinnan, tulisi tilaajalle päällekkäistä maksettavaa, mikä ei ole kunnan kaavoitustoimintaa ja sen tarkoitusta ajatellen mielekäästä. Kunta tavallisesti jalostaa kaavoittamalla maata tonttimaaksi ja kattaa kaavoittamisen kuluja niiden myynnillä.

Kaavamuutoksen sisältö ratkaistaan tarkemmin lain mukaisessa kaavoitusmenettelyssä. Kaupunki ei voi tässä vaiheessa sopia sitovasti tavoitteista ja molemmat sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että sopimuksen mukainen asemakaavahanke ei välttämättä johda lainvoimaisen asemakaavan valmistumiseen. Maankäyttösoimuksessa on sovittu, että tilaaja maksaa puolet kaavoituksen toteutuneista kustannuksista, mikäli kaavamuutos ei saa lainvoimaa. Tällainen menettely tulee kysymykseen kun kyse on maakauppaan johtavasta kaavamuutoksesta. Esisopimus maan myynnistä myös raukeaa, mikäli asemakaavamuutos ei saa lainvoimaa ja lähivirkistysalueeksi kaavoitettu maa-alue jää silloin kaupungin omistukseen. Kaava laaditaan kaupungin omana työnä, joten suurin osa kaavan laatimisen kustannuksista muodostuu kaupunkisuunnittelupäällikön työpanoksesta ja kustannukset lasketaan voimassa olevan taksan mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelu- ja lupapalveluissa on laadittu maankäyttösopimusluonnos sekä esisopimus liitteineen maan myynnistä, jotka ovat tämän kokousasian liitteenä.

Lisätiedot ja valmistelu:
kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola
pinja.ahola(at)taidekaupunki.fi, puh. 044 035 432

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Anne Heusala

Päätösesitys

Kaupunginhallitus päättää
1. hyväksyä maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen liitteiden mukaisesti ja valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan ne; sekä

2. käynnistää Keikanniementie 15 asemakaavamuutoksen kaavaprosessin.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Käsittely kokouksessa Kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola selosti asiaa kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.