

Ennalta hinnoittele mattoman maan ostotarjous

Tekninen lautakunta 19.10.2022 § 70

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Kiinteistön 224-409-1-202 (Jussinraitti 21) omistajilta on tullut Karkkilan kaupungille tarjous päivämäärällä 18.12.2020 kaupungin omistaman maa-alueen ostamisesta. Maa-alue on noin 2500 m², joka on rajattuna tarjouksen liitteenä olevaan karttaan. Rajatulla alueella on puustoa ja tämä sijaitsee kaupungin omistamalta kiinteistöltä 224-409-1-255 (Stenbacka).

Alueella ei ole asemakaavaa, mutta yleiskaavassa tämä on maa- ja metsätalousaluetta, joka ei toisi nykyiselle rakennuspaikalle lisää rakennusoikeutta. Ostotarjouksessa esitetään maa-alueen hinnaksi 1€/m², joten kiinteistön sisältämän alueen ostohinnaksi muodostuisi näin ollen 2500 €.

Kaupunkikehityksen selvitysten mukaan asia on kiinteistön edustajalle edelleen ajankohtainen. Lisäksi Karkkilan kaupunki on myynyt viimeksi vuonna 2021 samaiselta alueelta 580 m² peltopalan neliöhinnalla 2,5 € / m². Tällä samalla hinnoittelun perusteella ja tasa-arvoisen kohtelun periaatteella alueella olevia muita kiinteistöjä myydä. Nyt kyseessä oleva kiinteistö tunnuksella 224-409-1-255 voidaan myydä 2,5 € /m² yksikköhinnalla, jolloin kauppahinnaksi muodostuu 6250 €. Lisäksi maanmittaus- ja -lohkomiskustannukset kuuluvat ostajan maksettavaksi.

Liitteet: Yleiskaava, karttaote kiinteistörajat

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
1) maa-alue 224-409-1-255, pinta-alaltaan 2500m² myydään neliöhinnalla 2,5€/m², ja
2) maanmittaus- ja -lohkomiskustannukset kuuluvat ostajan maksettavaksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 286

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

Ptk tark.

Kiinteistön esittämän tarjouksen sisältämä yksikköhinta on edullisempi kuin Karkkilan kaupungin hinnoittelun mukainen yksikköhinta.

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Kaupunginhallitus päättää, että maa-aluetta 224-409-1-255, pinta-alaltaan 2500m² ei myydä tarjotulla hinnalla.

Päätös: Hyväksyttiin.

Merkittiin, että Mika Tallgren poistui kokouksesta klo 20.33.

Tekninen lautakunta 04.05.2023 § 36
490/10.00.02/2022

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Jani Hallenberg

Asia on ollut aikaisemmin esillä teknisessä lautakunnassa ja kaupunginhallituksessa vuoden 2022 lopulla, jolloin kaupunginhallitus päätti, että maa-aluetta 224-409-1-255, pinta-alaltaan 2500m² ei myydä tuolloin käsittelyssä olleella tarjotulla hinnalla.

Tarjoaja on esittänyt uuden tarjouksen 5.4.2023 lähetetyllä sähköpostilla ja uusi tarjous on sisällöltään sellainen, joka oli teknisen lautakunnan käsittelyvaiheessa kaupungin hinnoittelun mukainen, eli 2,5 € /m², jolloin kauppahinnaksi muodostuisi 6250 €. Lisäksi tarjoaja suostuu maksamaan maanmittaus- ja -lohkomiskustannukset. Uusi ostotarjous on liitteenä, jossa on mukana karttaote kyseessä olevasta maa-alasta.

Karkkilan kaupunki on myynyt viimeksi vuonna 2021 samaiselta alueelta 580 m² peltopalan neliöhinnalla 2,5 € / m². Tällä samalla hinnoittelun perusteella ja tasa-arvoisen kohtelun periaatteella alueella olevia muita kiinteistöjä voidaan myydä.

Asiasta on pyydetty myös kaavoituspäällikön näkökanta ja lausunto asiassa (alla oleva kursivoitu teksti):

Kaavatilanne

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (Uusimaa-kaava, 2023) kaupan kohteena oleva kiinteistön osa lähialueineen sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen ulkopuolelle. Alue on merkitty pohjavesialueeksi.

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa (2014) alueen rakennetut asuinkiinteistöt on merkitty kyläasutusalueeksi (AT-1), jolle saa sijoittaa pysyvää asutusta ja loma-asutusta. Uuden rakennuspaikan koko on vähintään 0,5 ha ja vähintään 0,2 ha, mikäli rakennuspaikka liitetään vesihuoltoverkkoon. Rakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin asuinrakennukselle enintään 300 kerrosneliötä ja talousrakennuksille enintään 100 kerrosneliötä.

Kyläasutusaluetta täydentäen ja sen läheisyydestä osayleiskaavassa on osoitettu alueet pientalovaltaisille asuntoalueille uudisrakentamiseen (AP). Kyläasutusalue ja pientalovaltaiset uudisalueet liittyvät kaupunkirakenteeseen rakennettuun pientalovaltaiseen alueeseen (AP). Alue rajautuu lännessä, etelässä ja idässä maa- ja metsätalousalueeseen (M), joka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön ja hajarakentamiseen. Pohjoisessa aluetta rajaa Vattolantie ja tämän pohjoispuoliset maa- ja metsätalousalueet (MU), joilla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta, maatalousalue (MT), palvelujen ja hallinnon alue (P) ja kyläasutus- ja pientalovaltaiseen alueet (AT-1, AP). Kaupan kohteena oleva määräala on osayleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta (M).

Kaupan kohteena oleva kiinteistön osa sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella. Asemakaavoittamattoman alueen itäpuolella on Taka-Vattolan pientalovaltainen alue, jossa on voimassa asemakaava vuodelta 1990.

Alueelle on suunnitteilla asemakaava ja asemakaavamuutos (Vattola III), jonka tarkempi aluerajaus ja sisältö määrittävät selvitys- ja suunnittelutyön edetessä. Karkkilan kaupungin viimeisimmässä kaavoituskatsauksessa vuodelta 2021 on tiedotettu alueen suunnittelun vireilletulosta seuraavasti: "Vattolan kaavakokonaisuuteen liittyvään kolmanteen osa-alueeseen eli Taka-Vattolaan siirrytään I ja II vaiheiden valmistuttua, aikaisintaan vuonna 2023." Kaavoituskatsaus 2023 on parhaillaan laadittavana ja alueen kaavoituksen aikataulua tarkennetaan katsaukseen. Asemakaavatyön tarkoituksena on osayleiskaavaan pohjaten uusien pientalovaltaisten alueiden rakentamisen mahdollistaminen ja rakentamisen tarkempi ohjaaminen alueen rakennetuissa kiinteistöissä, päivittäen tarpeellisilta osin myös Taka-Vattolan rakennetun pientaloalueen voimassa oleva asemakaava.

Kaavoituspäällikkö toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kiinteistön osan myynti ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kaupan kohteena oleva määräala ei sijoitu osayleiskaavassa määritellyllä rakentamiselle kehitettävällä alueella. Kaavoituspäällikkö puoltaa kiinteistön osan lohkomista ja myyntiä.

Näillä edellä mainituilla tarkennetuilla perusteilla kaupunkikehitystoimiala esittää hyväksyttäväksi asiaan liittyvää uutta ostotarjousta ennalta hinnoitteleemattoman maa-alueen 224-409-1-255, pinta-alaltaan 2500 m² ja hinnaltaan 2,5 € / m² yhteensä 6250 €. Ostaja suostuu maksamaan myös maanmittaus- ja lohkomiskustannukset, jotka ovat noin 1000€.

Ehdotus:

Kaupunkikehitysjohdaja Esko Vuolukka
Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että
1) maa-alue 224-409-1-255, pinta-alaltaan 2500m² myydään neliöhinnalla 2,5€/m², yhteensä 6250€ ja
2) ostaja maksaa maanmittaus- ja -lohkomiskustannukset noin 1000 € ja
3) pöytäkirja tarkistetaan pykälän osalta kokouksessa.

Päätös:

Teija Hallenberg ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Evästyksenä kirjataan, että tutkitaan mahdollisuutta maan vuokraukseen.

Puheenjohtaja totesi, että Teija Hallenbergin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Ptk tark.

Hyväksyttiin.

Teija Hallenberg jätti seuraavan eriävän mielipiteen:

Kaupan kohteena oleva määräala sijoittuu Karkkilan kaavoitusohjelmassa Taka-Vattola III nimetyksi jatkossa asemakaavoitettavaksi alueeksi. Siten on selvää, että kiinteistön osan myynti aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Myynnin tueksi ei ole esitetty mitään erityisiä syitä, joiden perusteella maapoliittisessa ohjelmassa ja kaavoitusohjelmassa alueelle vahvistetut tavoitteet ja päätökset voidaan sivuuttaa. Määräalan myynti esitetyin ehdoin ei ole kaupungin edun mukaista.

Täytäntöönpano: