

Tontin vuokraaminen kaavasta poikkeavalla käyttötarkoituksella

Kaupunkikehityslautakunta 27.11.2025 § 48
247/10.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohdaja Rantanen Marja
Valmistelija: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö Jani Hallenberg

Karkkilan kaupunki omistaa kaupunginosassa 9 Pitkälässä maa-alueen, jonka asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on varastorakennusten korttelialue. Tonttia ei kuitenkaan nyt pysty luovuttamaan kyseiseen käyttötarkoitukseen, koska alueella tiedetään olevan vanha yhdyskuntajätteen kaatopaikka, jota ei ole suljettu. Kaatopaikan todellista ulottuvuutta ei tällä hetkellä tiedetä, vaan tätä on tarkoitus selvittää. Kaupunki ei voi ottaa riski, että tontti luovutetaan ja tuleva haltija/omistaja rakentaa mahdollisen kaatopaikan päälle kiinteitä rakenteita.

Kaupunkikehitystä lähestyttiin ja esitettiin, että olisi halukkuutta vuokrata kyseinen alue, mutta eri käyttötarkoitukseen. Kyseisen käyttötarkoituksen mukaan alue toimisi konttien ja rekkojen väliaikaisparkkina. Tällöin alueelle ei rakenneta mitään kiinteää rakennetta, joka voisi myöhemmässä vaiheessa aiheuttaa kaupungille vahingonkorvaus vaateita.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan alue voisi toimia tässä käyttötarkoituksessa siihen asti kunnes alue on tutkittu ja kaatopaikan ulottuvuus tiedetään. Alueelle voisi tehdä vuokrasopimuksen toistaiseksi voimassaolevana 6 kuukauden irtisanomisajalla. Tällöin jää mahdollisuus siihen, että alue voidaan irtisanomisajan jälkeen ottaa asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, jos kaatopaikka ei ulotu tälle alueelle. Alue voidaan maankäytöllisesti vuokrata edellä mainitulla käyttötarkoituksella. Vuosivuokra alueella voisi olla sama kuin asemakaavan mukaisella käyttötarkoituksellakin on. Tällöin kaupunki saisi alueesta vuokratuloja ja alueelle saadaan sinne soveltuvaa käyttöä.

Alueen koko on 2683m². Hinnoittelu varastorakennuksen korttelialueelle lasketaan luovutettavan rakennusoikeuden mukaan. Yksikköhinta luovutetulle rakennusoikeudelle on 15€/k-m². Asemakaavansa korttelin rakentamisen tehokkuuden ollessa $e=0,5$, on alueella rakennusoikeutta 1341 k-m². Tontin vuosivuokra on 5% tontin myyntihinnasta, joka on 1006 euroa.

Jos tutkimuksissa ilmenee ettei alue sijaitse yhdyskuntajätteen kaatopaikalla, kannattaa vuokrasopimus irtisanoa ja myydä kohde asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen rakentamisvelvoitteella.

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohdaja Rantanen Marja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1) pyytää ennen tontin vuokraamista kaavoituspäälliköltä sekä ympäristöpäälliköltä kirjalliset lausunnot tontin soveltuvuudesta ko. toimintaan

2) hyväksyy lausuntojen perusteella sen, että pykälän karttaliitteeseen merkitty alue voidaan vuokrata asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poiketen 6 kuukauden irtisanomisajalla.

3) käynnistää alueella tehdyn maaperäselvitystyön (vanha yhdyskuntajätteen kaatopaikka-rajauksen selvittäminen) jälkeen neuvottelut alueen myymiseksi asemakaavan mukaisella käyttötarkoituksella.

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: Mittaus- ja kiinteistöpäällikkö