

**Hakemus asemakaavan muuttamiseksi rakennustonttien osalta puistoalueeksi Sipovaarassa Suomelan tilalla**

508/51.515/2019

TEKL 08.04.2020 § 30

Kiinteistöyhtymä Elsa Sadinmäki, Eeva Salonen ja Viljo Ruotsala omistaa Suomela kiinteistön Sipovaaran asemakaava-alueella. Ko. kiinteistön osalta on tehty hakemus asemakaavan muuttamiseksi puistoalueeksi 24 tontin osalta Kotijängäntien varrella. Perusteena on esitetty, että ko. tonteista menee aivan turhaan kiinteistövero, kun ko. alueen katua (Kotijängäntie) ei ole rakennettu.

**Liitteenä 6** on asemakaavaote hakemuksen kohteena olevasta alueesta.

Alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto, muttei katua.

Kadun rakentamisesta (kadunpito) on maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetty seuraavaa:

*"Kadunpito käsittää kadun suunnittelemisen, rakentamisen ja sen kunnossa- ja puhtaanapidon sekä muut toimenpiteet, jotka ovat tarpeen katualueen ja sen yläpuolisten ja alapuolisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden yhteen sovittamiseksi. Kadunpidon järjestäminen kuuluu kunnalle.*

*Kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna."*

Yllä olevan perusteella ko. alueelle ei ole ollut tarvetta rakentaa katua, vaikka alueelle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto.

Suomelan tilalla on Kotijängäntien varrella yhteensä 15 kokonaista tonttia ja 4 tontinosaa, joissa toinen omistaja on kaupunki. Suomelan tilan tonttialueiden pinta-ala Kotijängäntien varrella on yhteensä noin 15 000 neliometriä.

Ko. Suomelan tilan alue ei ole ainoa yksityisen omistama asemakaava-alue, jolla on rakentamattomia rakennuspaikkoja, joilla ei tällä hetkellä ole kysyntää. Rakentamattomia yksityisten omistamia asuinrakennuspaikkoja on vapaana asemakaava-alueilla yhteensä n. 180 kpl ja kaupungilla yhteensä noin 150.

Hakemukseen suostumisen myötä tulisi harkittavaksi myös muiden vastaavanlaisten alueiden muuttaminen puistoalueiksi. Ko. kaltaista selvittelyä ei ole tehty.

Ko. asemakaavan muutokseen voidaan vastata seuraavilla tavoilla

- suostutaan hakemukseen kaikilta osin
- muutetaan asemakaavaa niiltä osin, joissa tonttien omistajana on yksistään

ko. kiinteistöyhtymä  
- hakemukseen ei suostuta

Asemakaavan muuttaminen puistoalueeksi vähentää kaupungin kiinteistöverotuloja jonkin verran. Toisaalta, jos myös muita muutoshakemuksia tulee ja niidenkin mukaisesti tontteja vähennetään, pienenee kiinteistöverotulo edelleen vähäisessä määrin.

Tällä hetkellähän kaupungissa ei ole kysyntää hakemuksen kohteena olevista tonteista vaan haetaan rakennuspaikkoja järven rannoilta. Kun otetaan huomioon kaupungin ja yksityisten omistamien vastaavien rakennuspaikkojen lukumäärä, tarvetta nykyisen kaltaiseen tyhjiin rakennuspaikkamäärään ei ole olemassa ja on mahdollista myös muuttaa kaavoitettuja tontteja puistoalueiksi.

Alue on asemakaavoitettu jo vuonna 1977 ja vesi- ja viemäriverkosto rakennettu sen jälkeen, ko. katualue kasvaa nykyisin jo mäntymetsää.

Kun otetaan huomioon, ettei alueelle ole rakennettu katua eikä sen rakentamista kaupungin nykyisessä taloudellisessa tilanteessa ole tapahtumassa lähiaikoinaan, kaupungingeodeetin mielestä pyydetty alue voidaan muuttaa asemakaavalla puistoalueeksi niiltä osin kuin tontit yksistään kuuluvat Suomelan tilaan. Muutos koskisi 14 tonttia, joiden pinta-ala olisi noin 13 000 neliötä.

Muutettava alue ilmenee **liitteestä 7**.

Muualla vastaavanlaisia yksityisten omistamia omakotitontteja, joille katua taikka vesi- ja viemäriverkostoa ei ole rakennettu, on noin 30 kappaletta.

Asiaa selostetaan lautakunnan kokouksessa.

(Kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö puh. 040 525 0924)

**Päätösehdotus (kaupungingeodeetti):** Tekninen lautakunta laittaa haetun muutoksen vireille **liitteestä 7** ilmenevällä alueella.

**Päätös:** Päätösehdotus hyväksyttiin.