

Tonttien / maa-alueiden suunnitteluvarauskäytännöt ja Tornion elinkeinotyöryhmän kokoonpano

KH 04.11.2024 § 310

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Tornion kaupungissa on vakiintuneet ja vahvistetut menettelyt tonttien luovutushinnoitteluissa. Viime vuosina on tontinhakijoiden ja rakentajien keskuudessa yleistyneet ns. suunnitteluvarauspyynnöt. Siinä tonttia tai maa-aluetta ei vielä luovuteta hakijalle, vaan hakijalla on yksinoikeus tietyllä aikavälillä suunnitella rakennus- / kehityshanketta kohteelle ja kaupunki toisaalta sitoutuu pitämään kohdetta tämän ajan varattuna. Tässä vaiheessa kohteeseen on usein tarvetta laatia asemakaava tai asemakaavan muutos, jolloin varauksista saattaa muodostua pitkiäkin eli asemakaavaprosessin kestäviä. Myöskään hinnasta ei ole tässä vaiheessa vielä tarkkaa tietoa, vaan hinta selvitetään prosessin aikana ulkopuolisen arvioitsijan toimesta, kuten kuntalaki 130 § määrää, kun kohdetta ei aseteta julkiseen tarjouskilpailuun, vaan luovutetaan taholle, jolle varaus on myönnetty.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on myöntänyt suunnitteluvarauksia Tornion kaupunginhallituksen 1.12.2003 § 627 päätöksen perusteella vuosien aikana. Kaupunginhallitus on tuolloin päättänyt myöntää Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmälle rakennuspaikkojen neuvottelu- ja esisopimusten laadintaoikeus elinkeinon kehittämishankkeissa. Varsinaisia kiinteistökauppojen esisopimuksia ei ole elinkeinotyöryhmän nimissä kuitenkaan tehty, eikä ole tulevaisuudessa tarkoituskaan.

Aiemmin suunnitteluvarauksia pyydettiin harvemmin, mutta niiden yleistyessä on tarvetta määritellä yhtenäiset suunnitteluvarauskäytännöt ja niiden hinnoittelu. Tähän saakka varaukset ovat olleet maksuttomia, mutta varaukset olisi syytä saada maksullisiksi tulevaisuudessa. Näin siitä syystä, koska varausten myötä maa-alueet ovat poissa vapailta markkinoilta pitkänkin ajan ja täten muiden halukkaiden tavoittamattomissa. Lisäksi varausten maksullisuus vaikuttaisi siten, että todennäköisesti potentiaalisimmille hankkeille saataisiin tonttivaraus ja epävarmimmat karsiutuisi pois. Lisäksi varausmaksujen ollessa sidottuna varattavaan pinta-alaan, ei ns. ylivaraamista juurikaan tapahtuisi, vaan varauksia pyydetäisiin tarpeen mukaan.

Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmä on syksyn 2024 aikana kokouksissaan pohtinut suunnitteluvarausten käytäntöjä ja suunnitteluvarauskäytäntöjä on tiedusteltu myös muilta vastaavankokoisilta kaupungilta ja kunnilta. Käytännöt vaihtelevat, mutta suurimmassa osassa suunnitteluvarauksia tehdään ja monissa kunnissa varauksista peritään varausmaksuja. Maksuissa tavallista on, että ne hyvitetään, mikäli varaus johtaa tontin vuokraamiseen tai luovutukseen.

Elinkeinotyöryhmä esittää liitteen mukaisten suunnitteluvarauskäytäntöjen ja -varausmaksujen käyttöönottoa. Ne eivät koske omakoti- tai muiden pientalotonttien (esim. rivitalotontit) varauksia, vaan käytännössä kerrostalo-, liike-, teollisuus- ja muiden yritystonttien tai sellaisiksi tarkoitettujen alueiden suunnitteluvarauksia. Varausmaksuksi esitetään 800 e/vuosi tai yli 4 ha:n varauksissa 0,02 e/m²/vuosi. Verroiksi todettakoon, että omakotitonteissa varausmaksu on 200 e/vuosi ja rivitalokohteissa 400 e/vuosi. Varausmaksu hyvitetään, mikäli

suunnitteluvaraus johtaa tontin vuokraukseen tai luovutukseen. Asemakaavoittamattomilla alueilla ja kaavamuutoskohteissa esitetään varausaikaan pidemmäksi, koska varausajan täytyy kumminkin kattaa asemakaavan lainvoimaisuuteen kuluva aika, koska rakentaminen on vasta silloin mahdollista. Asemakaavoitetuilla alueilla suunnitteluvaraus olisi mahdollista myöntää 6-12 kk:n väliselle ajalle ja kaavoitettavilla kohteilla enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan asemakaavan laadinnan ajan ja tämän jälkeen vuosi kerrallaan kaavan laadinnan ajan ja puoli vuotta kaavan lainvoimaisuuden jälkeen.

Elinkeinotyöryhmä esittää, että kaupunginjohtajalle annettaisiin oikeus myöntää viranhaltijapäätöksellä elinkeinotyöryhmän valmistelun perusteella edellä mainituin ja liitteen mukaisin ehdoin suunnitteluvarauksia kaupungin omistamille tonteille ja maa-alueille. Suunnitteluvaraukset tuodaan kaupunginhallituksen tietoon.

Mikäli hankkeista on tarkoituksenmukaisempaa tehdä jo alkuvaiheessa kiinteistökaupan tai vuokrauksen esisopimus, tulee se tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Näin siinä tapauksessa, jos samassa yhteydessä päätetään myös vuokrauksen tai myynnin hintatasosta.

Elinkeinotyöryhmä esittää myös, että kaupunginhallitus vahvistaisi Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän kokoonpanon. Työryhmään kuuluu kaupunginjohtaja, tekninen johtaja, kehitysjohtaja, Business Tornion toimitusjohtaja, kaupunginarkkitehti ja maankäyttöinsinööri. Työryhmän puheenjohtaja on kaupunginjohtaja ja sihteerinä tekninen johtaja.

Liite	Suunnitteluvarauskäytännöt
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää, että kaupunginjohtajalla on Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän valmistelusta oikeus myöntää viranhaltijapäätöksellä edellä mainituin ja liitteen mukaisin ehdoin suunnitteluvarauksia kaupungin omistamille tonteille ja maa-alueille. Suunnitteluvaraukset tuodaan kaupunginhallituksen tietoon.</p> <p>Kaupunginhallitus vahvistaa myös Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän kokoonpanon; kaupunginjohtaja, tekninen johtaja, kehitysjohtaja, Business Tornion toimitusjohtaja, kaupunginarkkitehti ja maankäyttöinsinööri. Työryhmän puheenjohtaja on kaupunginjohtaja ja sihteerinä tekninen johtaja.</p>
Päätös	Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia valmisteluun.

KH 18.11.2024
5242/10.00.02.01/2024

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

Suunnitteluvarauskäytäntöesitystä on kaupunginhallituksen 4.11.2024 § 310 käsittelyn perusteella tarkennettu tapauksissa, joissa varauksen kohde vaihtuu tai pinta-ala oleellisesti pienenee. Mikäli varaajan tarpeesta johtuen varauksen kohteen pinta-ala oleellisesti pienenee, jää pinta-alojen erotuksen mukainen varausmaksu kaupungille, vaikka varaus johtaisi

tontin luovutukseen. Mikäli varattava alue siirtyy toiseen paikkaan, menetellään em. mukaisesti. Lisäksi menettelyä on muutettu siten, että varauksista ei tehdä erillistä viranhaltijapäätöstä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että kaupunginjohtajalla on Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän valmistelusta oikeus myöntää edellä mainituin ja liitteen mukaisin ehdoin suunnitteluvarauksia kaupungin omistamille tonteille ja maa-alueille. Suunnitteluvaraukset tuodaan kaupunginhallituksen tietoon.

Kaupunginhallitus vahvistaa myös Tornion kaupungin elinkeinotyöryhmän kokoonpanon; kaupunginjohtaja, tekninen johtaja, kehitysjohtaja, Business Tornion toimitusjohtaja, kaupunginarkkitehti ja maankäyttöinsinööri. Työryhmän puheenjohtaja on kaupunginjohtaja ja sihteerinä tekninen johtaja.

Päätös
