

**Määräalojen n. 3250 m2 ja 8670 m2 ostaminen Mäkilä 224-409-1-225 tilasta**

Kaupunginhallitus 19.04.2021 § 92

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija: vs.kaupunkikehitysjohtaja Tapio Jokela

Vattolan asemakaavan valmistelun yhteydessä syksyllä 2019 kaupunkikehityksen toimiala aloitti keskustelut Mäkilä 224-409-1-225 tilan omistajan kanssa ns. Hiirenmetsän puiston maapohjan hankkimisesta kaupungin omistukseen. Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Ojakadun ja Hiisimetsänkadun sekä Hakomäntien rajaamalla alueella. Alue on yleiskaavassa AP asuinpientaloaluetta ilman rakennusoikeutta, mutta sisältää odotusarvoa.

Mäkilän tilan omistaja tarjosi Hiirenmetsän aluetta yhdessä Mäkilänpuiston kanssa edulliseen 50 000€:n hintaan.

Vattola II:n asemakaavamuutoksessa alueelle osoitettiin 8 noin 500m<sup>2</sup> omakotitonttia 0,2:n aluetehokkuudella. Tonteista 2,3 on jo kaupungin omistuksessa ja 5,7 kuuluu Mäkilän tilaan.

Vattola II:n asemakaavan mukaan myös Hakomäntien 340 m<sup>2</sup> katualueen osa voidaan siirtää kaupunginomistukseen myönnettyä rakennusoikeutta vastaan MRL 104§:n mukaisena menettelynä, koska katualueen pinta-ala jää alle 20%:n asemakaavan mukaisen maanomistajan omistamasta maaalueen pinta-alasta ja alle maanomistajan alueelta saaman rakennusoikeuden määrän. Samassa yhteydessä on perusteltua neuvotella myös yhdyskuntateknisiä laitteita varten varatun n. 140 m<sup>2</sup> ET-alueen omistusoikeus kaupungille. Tarvittaessa kaupunki voinee käyttää myös MRL 100§ mukaista lunastusmenettelyä. Määräalan pinta-ala on n. 3250 m<sup>2</sup> ja maa on ollut maatalouskäytössä eikä siinä ole tiedossa maaperän puhtautta vaarantavia tekijöitä.

Samaan tilaan 224-409-1-225 kuuluva ns. Mäkilän puisto muodostaa AO-kortteleiden 17,18,20 ja 21 ympäröivän kortteliryhmän keskisen VP/s virkistysalueen. Mäkilän puistosta on inventoitu museoviraston tutkimuksissa historiallisia arvoja sisältäviä arkeologia löytöjä. Nämä rajoittavat merkittävästi maanomistajan mahdollisuutta hyödyntää maaomaisuutta tarkoittamallaan tavalla. Tällaisessa tilanteessa on perusteltua ostaa maa-alue kaupungin omistukseen yleiseksi virkistysalueeksi. Määräalan pinta-ala on n. 8670 m<sup>2</sup>. Maaperä on puhdasta metsämaata, missä on myös vielä alueen tyypillinen elinvoimainen puusto.

Kaupunki on allekirjoittanut Mäkilän 224-409-1-225 omistajan kanssa ehdollisen kauppakirjan 26.3.2021, missä kaupunki on saamassa n. 3 250 m<sup>2</sup> asemakaavan mukaista AO-4 pientalorakentamiseen, ET-yhdyskuntateknisille laitteille ja katualueeksi tarkoitettua maata ja

asemakaavassa 8670 m2 puistoksi ja lähivirkistämiseen tarkoitettua maata. Kaupan kokonaishinta 50 000 euroa perustuu raakamaan hinnoitteluun, mikä sisältää odotusarvoa.

Määräalojen hakintaan on yleisesti varattu talousarviovuodelle määrärahaa, josta kauppahinta voidaan kattaa.

Valmiiksi katujen rajaamalle aluelle ei tarvitse rakentaa katuja ja vesihuoltoverkoston kytkennät pystytään tekemään ilman investointikustannuksia.

Taloudelliset vaikutukset  
- ostohinta 50 000 euroa  
+ myöhemmin saatava pientonttien myyntihinta

Esityslistan liite  
- ehdollinen kauppakirja 26.3.2021

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi kauppakirjalla 26.3.2021 Mäkilän tilasta 224-409-1-225 kaupungille ehdollisesti ostettujen n. 3 250 m2 ja 8 670 m2 määräalojen kauppaa 50 000 euron kauppahinnalla.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esityksen mukaan.

Täytäntöönpano: valtuusto