

lähettäjä	Muistutus, ehdotusvaiheen kuuleminen 10. - 23.11.2023	vastine/ toimenpide
<p>Kaupunki- lainen 21.11.2023</p>	<p>KORTTELIN 70 LIIKETONTTIEN RAKENNUSTEHOKKUUS PIENENEE MERKITTÄVÄSTI</p> <p>Lampelan alueen voimassa olevassa asemakaavassa liiketonttien rakennustehokkuudet ovat välillä $e=0,5 - 2,0$. Asemakaavan muutoksessa korttelin 70 kahden liiketontin rakennusoikeudet on määritetty kiinteillä luvuilla. Kun kiinteät rakennusoikeusluvut muutetaan rakennustehokkuusluvuiksi, niin asemakaavan muutoksessa korttelin 70 liiketontin 3 rakennustehokkuus on $e=0,23$ ja liiketontin 4 rakennustehokkuus $e=0,68$.</p> <p>Liiketontin 3 rakennustehokkuus vain omakotitontin rakennustehokkuuden suuruusluokkaa</p> <p>Tontti 3 sijaitsee valtatie vieressä, tontti näkyy hyvin valtatielle ja liikenneyhteydet ovat kunnossa. Ei ole mitään perusteltavaa syytä, miksi liiketontin rakennustehokkuuden pitäisi olla omakotitontin rakennustehokkuuden tasolla näin lähellä keskustaa. Etenkin kun osoitteessa Aittatie 8 on vastaavanlainen liiketontti, jonka rakennustehokkuus on $e=0,7$.</p> <p>Liiketontin rakennusoikeus vaikuttaa suoraan tontin arvoon ja maanvuokraan - korttelin 70 maan arvo laskee yli 1,04 milj. euroa</p> <p>Asemakaavan muutoksella pienennetään koko korttelin rakennusoikeutta 5666 krs-m². Rakennusoikeuden pienentäminen vaikuttaa suoraan tontin maan arvoon. Koko korttelin 70 maan arvo laskee n. 1,04 milj. euroa kaavan muutoksen johdosta. Asemakaavan muutoksella pienennetään tontin 3 rakennusoikeutta 3294 krs-m²:a, joten tontin 3 maan arvo laskee n. 0,6 milj. euroa. Lampelan liiketonttien yleisen rakennustehokkuustason $e=0,7$ mukaan tontin 3 maanvuokra olisi n 22.000 e/v, kun kaavaehdotuksen mukainen maanvuokra on n 7.380 euroa, ($e=0,23/800$ krs-m²). Vuositasolla ero on n 14.660 euroa.2 Tällä hetkellä tontti 3 vain vuokrataan, mutta kaupunginhallitus voi päättää toisinkin. Tällöin on merkitystä, mikä on tontin rakennusoikeus, sillä se määrittää tontin myyntihinnan.</p> <p>Asemakaavan muutoksessa ei tutkittu vaihtoehtoja</p> <p>Perusteluna näin merkittävälle rakennusoikeuden laskemiselle on kerrottu, ettei ole näköpiirissä, että alue toteutuisi voimassa olevan kaavan mukaisesti järkevissä ajassa. Kaavaprosessissa ei ole kuitenkaan tutkittu muita vaihtoehtoja kuin tonttien luovutuksissa määritetyt ehdot. Asemakaavan muutoksessa ei ole tutkittu tehokkaampaa vaihtoehtoa kortteliin 70 kuin nähtävillä oleva vaihtoehto.</p>	<p>Asemakaavamuutoksella edistetään kaupunkistrategian mukaisesti yrittäjyyttä ja investointien onnistumista aktiivisella maankäytöllä ja markkinoinnilla.</p> <p>Kaavamuutoksessa kerrosluvun ja rakennustehokkuuden pienentämisessä ei ole kyse laajemmasta käytännöstä tai maapoliittisen ohjelman periaatteiden muutoksesta vaan asiaa on tarkasteltu tapauskohtaisesti.</p> <p>Kaavoituksen mukaan muistutuksessa ei ole arvioitavana seikkoja siten, että ne liittyisivät maanomistuksellisiin- tai -hallinnallisiin eturistiriitoihin tai huomattaviin vaikutuksiin asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin.</p>

YHTEENVETONA

Liiketontin 3 rakennustehokkuus liian alhainen, muita vaihtoehtoja ei tutkittu

Liiketontin 3 rakennustehokkuus ei ole linjassa Lampelan alueen muiden liiketonttien kanssa; etenkin kun kyseessä on liiketontti lähellä keskustaa, näkyvällä paikalla ja hyvien kulkuyhteyksien varrella. Tällaisella paikalla liiketontin rakennustehokkuus pitäisi olla vähintään $e=0,7$. Asemakaavan muutoksessa ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja kuin nyt esitetty.

Asemakaavan muutos olisi pitänyt laatia ennen tonttien luovutuksia

Jostain syystä tonttien 3 ja 4 luovutuksissa ei ole noudatettu kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteita, jonka mukaan tonttien luovutuksista olisi pitänyt sopia vasta asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Menettely näiden tonttien luovutusten osalta on nurinkurinen: ensin määritettiin tonttien luovutusehdot tulevan asemakaavan mukaisiksi; sitten tontti 3 vuokrattiin ja tontista 4 tehtiin esisopimus ja vasta sitten muutetaan asemakaava vastaamaan luovutusehtoja. Mistään ei ilmene, miksi näin on ollut pakko menetellä. Tämä menettelytapa antaa ulospäin sellaisen kuvan, että asemakaavan muutos on läpihuutojuttu ja se on sovittu etukäteen ennen ensimmäistäkään luottamuselinkäsittelyä. Kaupunkistrategian 2030 mukaan kaupungin linjauksiin voi luottaa ja että kaupunki toimii pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti. Tämä prosessi antaa kuitenkin toisenlaisen kuvan kaupungin toiminnasta.