

Tontin 563-402-14-63 suunnitteluvarauksen purkamisesitys Kivisenkankaan kaupunginosassa

KHALL § 63
93/10.00.02.03/2022

329/53.10/2021
KHALL § 462

ProIn Konsultit Oy haluaa tehdä suunnittelutarvevarauksen Oulaisiin Nesteen risteyksen tontille, jonka suunnittelutarvevarauksen he tulevat myöhemmin siirtämään perustettavalle KOY:lle. Suunnittelutarvevaraus olisi voimassa ½ vuotta siitä, kun Oulaisten kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän varauksen (varausesitys oheismateriaalina).

Nykyisen asemakaavan mukaisen tontin pinta-alan 19195 m². Alueella on käynnistymässä asemakaavan muutos, jolla päivitetäisiin nykyinen kaava vastaamaan uutta keskustan osayleiskaavaa. Yleiskaavan mukaan asemakaavan muutos voisi mahdollistaa kyseisellä tontilla myös päivittäistavarakaupan. Suunnitteluvarauksilla ei voida etukäteen määrittää tulevan tontin kokoa ja sisältöä, vaan se muotoutuu kaavaprosessin aikana.

Liiketonttien luovutusperiaatteet on hyväksytty valtuustossa 15.11.2006 § 79.

Päätöksen mukaan valtuusto on vahvistanut rakentamisvelvollisuuden kahdeksi vuodeksi sekä sakkomaksuksi 4 % kuukautta kohti, kuitenkin korkeintaan kauppahinta kolminkertaisena.

Lisäksi valtuusto päätti, että luovutettavien liiketonttien käyttötarkoituksen tulee perustua asemakaavaan tai muuhun maankäyttösuunnitelmaan. Tonttien varauspäätökset tekee kaupunginhallitus. Varausmaksu on sekä teollisuus- että liiketonttien osalta 10 % tontin kauppahinnasta. Mikäli liiketontin luovutuksessa ei voida edellä mainittuja luovutusperusteita noudattaa, tontin luovuttamisesta päättää kaupunginvaltuusto.

Nykyisen hinnoittelun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 31.3.2021 § 16. Voimassaolevan hallintosäännön mukaan tekninen johtaja allekirjoittaa kauppakirjat, mikäli kauppa tehdään valtuuston hyväksyminen periaatteiden mukaisesti.

Esityksen tonttivaraus voidaan tässä vaiheessa tehdä vain voimassa olevalle asemakaavan mukaiselle tontille. Kyseisen liiketontin myyntihinta tällä hetkellä on 2,5 €/m². Jos mahdollinen tontin toteuttaja haluaa vaikuttaa kaavan sisältöön, tulee tontin olla sitovasti varattu tai ostettu omistukseen. Kaavamuutoksen lähtökohtana on voimassa oleva Keskustan osayleiskaava, jonka mukaan nykyinen tontti tulee laajenemaan kantatielle päin.

Oheismateriaalina on voimassa oleva asemakaavaote ja yleiskaavaote kaavamääräyksineen.

Vt. kaupunginjohtaja: Päätösesitys esitetään kokouksessa keskustelun perusteella.

Kaupunginhallitus: Keskustelun päätyttyä vt. kaupunginjohtaja teki seuraavan päätösesityksen: Kaupunginhallitus tekee suunnitteluvarauksen Kivisenkankaan kaupunginosassa sijaitsevalle tontille 563-402-14-63 ehdollisena siihen saakka, kunnes kaupunginvaltuusto hyväksyy päivitettyt liike- ja teollisuustonttien luovutusperusteet. Suunnitteluvaramaksu on 1.000 €/suunnitteluvaraus. Varaus on voimassa 6 kk. Suunnittelutarvevarauksen maksimikesto on 2 vuotta.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vt. kaupunginjohtajan päätösesityksen.

Elinkeino- ja kehitysjohtaja on käynyt keskusteluja ProIn Konsultit Oy:n kanssa. Keskusteluissa on käynyt ilmi, että yritys olisi valmis luopumaan suunnitteluvarauksesta välittömästi ja esittävät, että Oulaisten kaupunki palauttaisi suunnitteluvaramaksun neljän kuukauden osalta. Palautettava summa olisi 666 €.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2021 112 § suunnitteluvarauksen ehdot. Varausehdoissa ei ole määritelty maksun palauttamiseen liittyviä ehtoja.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Riikka Moilanen
Päätösehdotus	Päätösesitys esitellään kokouksessa.
Päätös	Keskustelun päätyttyä kaupunginjohtaja teki seuraavan päätösesityksen: Kaupunginhallitus päättää, että suunnitteluvaramaksua ei palauteta. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösesityksen.