

Anomus lisämaan ostosta Nilsbyinkaarella Nilsbyssä

701/10.00.02.04/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 11.11.2020 § 179

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

██████████ anovat noin 3 000–7 000 m²:n lisämaan ostoa Nilsbyssä [Nilsbyinkaaren](#) varrella sijaitsevaan asuinkiinteistöönsä. Syy anomukseen on se, että heidän asuntonsa sijaitsee hyvin lähellä kiinteistön takarajaa, ja he haluavat lisätilaa siihen suuntaan.

Hakijoiden asuinkiinteistö on vuodesta 1989 ollut Nilsby-Lielahden osayleiskaavan alueella, joka sisältää Nilsbyn ja Lielahden keskeiset osat. Kaava on suhteellisen täsmällinen osayleiskaava, jossa rakennusaloja on sijoitettu olemassa olevalle asutukselle ja muille mahdollisille rakennuspaikoille. Jokaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on noin 180–400 m² riippuen kaavan mukaisesta tontin koosta. Kaupungin omistama maa sijaitsee Nilsbyinkaaren ympäristössä, jossa kaupunki on omistanut yhtenäisen alueen, joka koostuu omakotitalotonteista ja maa- ja metsätalousalueista. AO-rakennuspaikat on myyty vuosina 1990–2005 kaavan mukaisesti ilman lisäalueita. Nyt kaupunki omistaa asuinkortteleiden väliset viheralueet. Verrattuna muihin kaupungin myymiin tontteihin Nilsbyn tontit ovat paljon isompia. Kaupungin Nilsbystä myymien asuinkiinteistöjen keskikoko on 6 100 m² ja Paraisten kunnanosan isoimpien asemakaavoitettujen tonttien keskikoko on noin 1 150 m².

Hakijoiden asuinkiinteistö on noin 6 000 m²:n kokoinen ja se rajautuu muihin asuinkiinteistöihin pohjoisessa ja kaakossa sekä Nilsbyinkaareen idässä. Hakijoiden asunto sijaitsee kiinteistön länsiosassa, joka on tontin korkein kohta. Useimmat muut saman tien varrella sijaitsevat asunnot on sijoitettu vastaavalla tavalla. Alue, jota anomus koskee, sijaitsee tontin lounaispuolella ja sillä on MT-2-merkintä. Lähin kiinteistöraja sijaitsee pienellä kallionnyppylällä, ja sen jälkeen alue viettää vahvasti alaspäin kohti rantaan johtavaa tietä. Anomuksen mukaan kiinteistön länsipuolella sijaitsevan metsäkiinteistön 445-472-2-57 ja asuinkiinteistön välille jätettäisiin noin 10 metriä leveä MT-alue. Suunnitellulla lisämaalla kasvaa tiheää nuorta metsää, joka on karsimisen tarpeessa. Metsätaloussuunnitelman mukaan alue ja muutama muu kuvio Nilsbyinkaaren varrelta karsitaan vuosien 2019–2021 aikana. Alueet pyritään saamaan hoidettua ensi vuoden aikana.

Rakennus- ja ympäristölautakunnalla on oikeus myydä lisämaata yleiskaavoitetulla alueella kaupunginvaltuuston määrittämien kehysten puitteissa. Kaupunginvaltuuston 22.3.2011 §:ssä 17 tekemän päätöksen mukaan yleiskaavoitetuilla alueilla jo olemassa olevien rakennuspaikkojen yhteydessä olevan lisämaan hintahaarukka on 2–6 euroa/m². Eriyisen arvokkaiden alueiden,

kuten esimerkiksi rantaan rajautuvien alueiden, kohdalla rakennus- ja ympäristölautakunta voi päättää korkeammasta hinnasta. Kaupunki on aikaisemmin myynyt samaan yleiskaavaan kuuluvan 2 000 m²:n kokoisen AO-tontinosan hintaan 5 €/m² henkilölle, joka oli tontin toisen osan haltija, mutta MT-2-aluetta ei ole aikaisemmin myyty.

Myynti ei antaisi hakijoille lisää rakennusoikeutta, ja maa- ja metsätalousmaan myynti yksityishenkilöille ei sinänsä estä kaavan toteuttamista, mutta ei ehkä myöskään edesauta sitä. Hakijoilla olisi oikeus aidata lisämaa, toisin kuin jos kyseessä olisi puistoalue tai muu yleinen alue. Jos heille myönnetään oikeus ostaa tähän osayleiskaavaan kuuluvaa lisäaluetta, tulisi muillakin kaupungin myymillä asuinkiinteistöillä olla oikeus samaan, mikä saattaisi olla vaikea toteuttaa.

Vaikka metsät nykytilanteessa eivät ole kaavoitettuja lähivirkistysalueiksi, ne on kaavoitettu yleisiksi alueiksi, joilla on kävelypolkuja. Myös kyseisen alueen maastossa on polkuja. Virkistysarvo voitaisiin menettää, jos ne olisivat yksityisiä.

Taloudellisesta näkökulmasta myynti olisi ehkä suositeltava, koska kaupunki saisi tietyn korvauksen alueista ja hiukan enemmän kiinteistövero. Pidemmällä aikavälillä saattaisi kuitenkin olla parempi säilyttää alueet kaupungin omistuksessa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta varten.

Liite

23. Kartta
24. Kaavaote Nilsbyn-Lielahden osayleiskaavasta.

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta hylkää [REDACTED] ja [REDACTED] sen perusteella, että hakijat omistavat yhtenäisen rakennuskelpoisen tontin, jonka koko ja muoto vastaavat kaavan vaatimuksia ja tavoiteltua kokoa. Kaupungin lähimetsät Nilsbynkaaren varrella ovat laaditun kaavan mukaan tärkeitä lähivirkistysalueita. Maa- ja metsätalousalueet voivat sitä paitsi olla tärkeässä asemassa tulevassa kaavoituksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Hakijat