

Katu- ja yleiselle alueelle tulevat rakenteet, hinnoittelun muutos (2020)**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut****Yleistä**

Katu- ja yleisille alueille halutaan sijoittaa tai on sijoitettu tarkoituksella tai tietämättömyyden tai piittaamattomuuden vuoksi erilaisia pysyviä rakenteita, joista voi olla haittaa alueen asemakaavan mukaiselle käytölle tai katujen saneeraukselle. Osa maanpäälle sijoitetuista rakenteista voivat aiheuttaa jatkuvaa haittaa kadun talvikunnossapidossa sekä haittaa yleiselle kululle.

Asemakaavan mukaista kaupungin omistamaa puistoa tai katuja otetaan usein omaan käyttöön tontin lisäalueeksi. Yleiset alueet ovat kaikille kuntalaisille tarkoitettua aluetta ja näiden alueiden kunnossapitovastuu on lain mukaan kaupungilla. Suurimmalla osalla kiinteistöjä rakenteet mahtuvat omalle tontille eikä rakentamisenkaan aikana levittäytyä oman tontin ulkopuolelle.

Taustaa hinnoittelulle

Tekninen lautakunta on tehnyt päätöksen katu- tai yleiselle alueelle tulevista rakenteista perittävistä hinnoista 3.6.2009 (191§). Päätös tehtiin, koska pysyvät rakenteet aiheuttavat usein haittaa ja lisäkustannuksia kaupungin toiminnoille ja tästä haitasta piti saada korvaus. Lisäksi hinnoittelulla haluttiin ohjata suunnittelua ja rakentamista. Rakentajat haluavat maksimoida myytävän rakennusalan ja sen vuoksi osa rakenteista sijoitetaan katu- tai yleiselle alueelle. Osin kyseessä on myös suunnittelutyön laatu tai kiire suunnittelussa, jossa ei etsitä toisenlaisia ratkaisuja, jotta rakenteet pysyisivät oman kiinteistön puolella.

Omakotitalo- ja rivitaloalueilla asukkaat ovat laajentaneet pihapiiriä puiston puolelle, joko tietämättömyyttään tai välinpitämättömyyttään. Puistoalueille on rakennettu vajoja, leikkimökkejä sekä puistoaluetta käytetään puutarhajätteen kaatopaikkana aiheuttaen haittakasvien leviämistä ja pahimmissa tapauksissa rottaongelmia. Kerros- ja rivitalokohteissa maksimoidaan rakennettava ala ja osa rakenteista sijoitetaan katualueille. Luiskia halutaan sijoittaa puistoalueelle, jolla vältetään tukimuurin rakentamiselta tontin rajalle.

Nykyinen toimintatapa

Johtosäännön mukaan maaomaisuudenhallintapalvelut tekee päätöksen sijoitettavista rakenteista. Hakemuslomakkeessa on lupaehdot rakenteiden sijoittamiseksi (liite). Maanomistajan lupaan voidaan lisätä tarvittavia kohteesta riippuvia lisäehtoja. Kesäkuusta 2014 alkaen on toiminut yleisten alueiden työryhmä, joka käsittelee saapuneita hakemuksia ja ennakkotiedusteluja. Työryhmä kokoontuu kahden viikon välein. Työryhmässä on edustus:

- kunnallistekninen suunnittelu

- viher- ja virkistysaluesuunnittelu
- strateginen maankäytön suunnittelu
- asemakaavoitus
- kunnossapito
- rakentaminen
- ympäristönsuojelu
- maaomaisuudenhallinta
- rakennusvalvonta

Työryhmätyöskentely takaa paremmin hakemusten yhdenvertaisen käsittelyn sekä pitää eri tahoja ajan tasalla meneillään olevista hankkeista.

Nykyinen hinnoittelu on ehtinyt olla käytössä 10 vuotta. Käytännössä on todettu, että joissain kohteissa hinnoittelu ohjaa hankkeita kuten on ollut tarkoitus, mutta joidenkin kohteiden osalla hinnoittelu ei kuitenkaan toimi. Nykyisen hinnoittelun mukaan maksu on sama, riippumatta siitä ulottuuko rakenteet katualueelle 10 cm tai yhden metrin. Haitan suuruus on kuitenkin erilainen.

Kaupungin vuokraamien tonttien rakentamishankkeiden edistyessä pidetään suunnittelun aloituskokous, jossa suunnittelijalle ja rakennuttajalle korostetaan, että rakenteiden tulee pysyä omalla tontilla. Mikäli ylityksiä on tulossa, niistä on neuvoteltava hyvissä ajoin. Myös rakentamisen aikana tulee pysyä oman tontin puolella.

Hinnoittelun muutos

Hinnoittelulla ei ole tarkoitus estää eikä hankaloittaa kiinteistön ja kaupungin kehittämistä. Uuden hinnoittelumallin lähtökohtana on kunnossapidolle tai alueen nykyiselle tai tulevalle käytölle aiheutuva haitta ja haitasta aiheutuvat lisäkustannukset. Maanpinnalle tai maanpinnan yläpuolelle tulevat rakenteet (esim. savunpoistoluukut, portaat) voivat haitata kunnossapitoa etenkin talviaikaan. Lisäksi rakenteet voivat haitata yleistä kulkua ja ne voivat olla jopa vaarallisia näkövammaisia ajatellen. Maanpinnan alapuolelle tulevat rakenteet (esim. salaojat, lämpöeristeet) puolestaan voivat haitata kadulla tai yleisellä alueella tehtäviä rakentamis- ja saneeraus töitä.

Hinnastossa huomioidaan Kuopion kaupungin rakennusjärjestyksen (1.1.2019) 18 §:n mukaiset ylitykset: *mikäli rakennuksen saa rakentaa tontin kadun tai muun yleisen alueen vastaiselle rajalle, se saa yleensä ulottua tontin rajan yli tietyin edellytyksin. Näistä ylityksistä pitää kuitenkin aina saada maanomistajan lupa (liite).*

Toisaalta hinnoittelulla halutaan ohjata kiinteistön omistajia ja haltijoita huolehtimaan siitä, että rajojen ylityksiä ei tehtäisi. Kaupungin omistamat yleiset alueet on tarkoitettu kaupungin ja kuntalaisten yleiseen käyttöön. Maankäytön suunnittelulla voidaan ennaltaehkäistä turhaa kadun ja puiston käyttöä. Tapauskohteisesti harkitaan tutkintapyyntöön tai rikosilmoituksen tekemistä.

Yleishyödyllisten rakenteiden, kuten kaukolämpöputkien, vesi- ja viemärijohtojen, sähkö- ja tietoliikennekaapeleiden sijoittamista kaupungin omistamille alueille on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä tietoyh-

teiskuntakaassa. Tietoliikennekaapeleiden osalta lähes kaikkien operaattoreiden kanssa on tehty yhteistoimintasopimus, jossa on sovittu mm. toimintatavoista, johtojen ja laitteiden sijoittamisesta sekä siirtokustannusten jakamisesta. Sopimus on ICT-alan edunvalvojan FiComin ja Kuntaliiton laatiman sopimuspohjan mukainen. Sopimuksen mukaan kaupunki ei peri johtojen ja kaapeleiden sijoittamisesta maksua. Uusia johtojen omistajia tulee alueelle ja kaikkien kanssa tehdään samansisältöinen sopimus. Mikäli johdon omistaja ei suostu muiden johtojen omistajien hyväksymän sopimusmallin mukaisiin ehtoihin, peritään sijoittamisesta erillinen maapohjakorvaus.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että katu- ja yleiselle alueelle tulevien rakenteiden hinnoittelu ja lupaehdot hyväksytään liitteenä olevan aineiston mukaisesti. Uusi hinnoittelu otetaan käyttöön 1.4.2020 alkaen.

Lisäksi esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy, että johtojen omistajilta peritään sijoittamisesta erillinen maksu, mikäli yhteistoimintasopimusta ei saada johdon omistajan kanssa tehtyä. Maapohjan korvauksen suuruudeksi esitetään 30 euroa / kaivantometri. Hinnoittelu otetaan käyttöön, kun päätös on lainvoimainen.

Liitteet

- 17 1483/2020 Uusi hinnoittelu
- 18 1483/2020 Rakennusjärjestys
- 19 1483/2020 Lupaehdot

Viiteaineisto

- 1 1483/2020 Esimerkit hinnoittelusta, ei julkaista internetissä

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

Hanna Myllynen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

puh. +358 44 718 5333

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

