

## Tilusvaihto

261/10.00.01.00/2023

### Kaupunginhallitus 24.06.2024 § 194

#### Tila- ja kaavatiedot, hakemuksen kohde

Maanomistaja [REDACTED] on ehdottanut kaupungille tilusvaihtoa 24. heinäkuuta 2023 sähköpostitse. [REDACTED] on pyytänyt mahdollisuutta keskustella maanvaihdosta siten, että kiinteistöstä [REDACTED] (kiinteistötunnus [REDACTED]), jonka kokonaispinta-ala on 4 575 m<sup>2</sup>, vaihdettaisiin yhteensä n. 1 760 m<sup>2</sup> pinta-alan suuruinen maa-alue Kiteen kaupungin omistamaan n. 1 500 m<sup>2</sup>:n (kiinteistötunnus [REDACTED]) maa-alueeseen. [REDACTED] omistama 1 760 m<sup>2</sup> alue koostuu kolmesta palstasta ja kaupungin 1 500 m<sup>2</sup> alue yhdestä palstasta. Tarkemmat sijainnit esitetty oheismateriaalina olevassa tilusvaihtokartassa.

Kohdealue sijaitsee osoitteessa [REDACTED]. Kohteessa ovat Kiteen rakennuskaavan (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.4.1988) mukaiset kaavamerkinnot AL, VP ja pp/t. Merkintöjen selitykset ovat:

AL = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue)

VP = Puisto

pp/t = Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo on sallittu

#### Hakijoiden perustelut

Kiteentie 15 kohdalla on linja-autopysäkki ja talvikunnossapidon takia lumimassat on työnnetty kiinteistön [REDACTED] tontille. Yleisen selkeyttämisen takia olisi parempi, jos kaupunki omistaisi n. 860 m<sup>2</sup> suuruisen alueen Kiteentien ja linja-autopysäkin kohdalta (AL kaavamerkintä).

[REDACTED] kiinteistön alueella kaavamerkinnän VL-alueella on tilusvaihtoa ehdottaneille tarpeeton, n. 550 m<sup>2</sup> suuruinen alue. Lisäksi maanomistajilla on tarpeeton, n. 350m<sup>2</sup> suuruinen alue kaavamerkinnän pp/t alueella.

Näistä alueista muodostuva maa-alue, joka on suuruudeltaan yhteensä n. 1 760 m<sup>2</sup>, vaihdettaisiin kaupungin omistamaan n.1500 m<sup>2</sup> suuruiseen alueeseen.

#### Päätöksen perustelut

Tilusvaihdolla tarkoitetaan Maanmittauslaitoksen mukaan sellaista kiinteistötoimitusta, jossa eri kiinteistöihin kuuluvia alueita vaihdetaan keskenään. Lähtökohtana tilusvaihdossa on, että vaihdettavien alueiden on oltava suunnilleen samanarvoiset. Tilusvaihdolla pyritään parantamaan kiinteistöjen tarkoituksenmukaista käyttöä. Tilusvaihto perustuu yleensä kiinteistöjen omistajien väliseen sopimukseen.

Tässä tapauksessa edellytykset tilusvaihdolle täyttyvät. Alueet ovat suunnilleen samanarvoiset. Tarkoituksenmukainen käyttö paranee, kun

lumimassat pysyvät kaupungin puolella, pp/t alue ja osa VL alueesta siirtyy kaupungille.

Asemakaavan mukainen tonttijaotus puoltaa kiinteistön [REDACTED] [REDACTED] pohjoispuolen rajan siirtoa kaavan mukaiselle alkuperäiselle paikalle.

### **Muut asiat**

Sopijaosapuolet ovat tehneet esitilusvaihtosopimuksen, joka on esityslistan oheismateriaalina. Esitilusvaihtosopimus muuttuu varsinaiseksi sopimukseksi, kun hallituksen päätös on saanut lainvoiman.

Kiteen kaupungin ostaman [REDACTED] määräala [REDACTED] 17.2.2024, josta tilusvaihto tehtäisiin, on lainhuutotodistuksen mukaan vielä Kiteen seurakunnan omistuksessa mutta lainhuutotiedoista löytyy maininta: Lainhuuto vireillä.

Kaupunginhallituksen hyväksyessä tilusvaihdon maankäyttöpäällikkö tekee kiinteistötoimitushakemuksen maanmittauslaitokselle. Tilusvaihdon lainhuudosta ja toimituskustannuksista vastaa maanomistaja [REDACTED]. Maanomistaja vastaa myös lainhuudon kustannuksista, jotka kohdistuvat aikaisempaan omistajanvaihdokseen.

Esityslistan oheismateriaalina on rakennuskaava selityksineen, lainhuutotodistukset, esitilusvaihtosopimus ja tilusvaihtokartta.

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen, puh. 040 105 1232, antti.juntunen@kitee.fi.

Esittelijä: kaupunginjohtaja Pekka Hirvonen, puh. 040 105 1001, pekka.hirvonen@kitee.fi

### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus hyväksyy edellä mainitun tilusvaihdon.

### **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkintä: Maankäyttöpäällikkö Antti Juntunen oli paikalla asian käsittelyn aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.