

Valtuustoaloite 26.9.2024: Perussuomalaisten valtuustoryhmä/Juha Koski - Korkeampien rakennusten rakentaminen

Khall 14.10.2024 § 382

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Liite: Valtuustoaloite 26.9.2024: Perussuomalaisten valtuustoryhmä/Juha Koski - Korkeampien rakennusten rakentaminen

Valmistelija

Hallintojohtaja p. 040 344 7201

Perussuomalaisten valtuustoryhmä/Juha Koski ovat jättäneet valtuustoaloite 26.9.2024 Korkeampien rakennusten rakentaminen.

Rakennuskustannusten nousu ja inflaatio sekä korkeat korot ovat lähes lamaannuttaneet uusien asuntojen rakentamisen sekä myynnin.

Perussuomalaisten valtuustoryhmä/ Juha Koski esittävät, että selvitetään mahdollisuutta kaavoittaa korkeampia tai jopa korkeuden suhteen rajoittamattomia ”tornitaloja” Nivalaan.

Korkeammalle rakentamalla saataisiin rajoitettua rakennuskustannuksia ja näin ollen se aktivoisi myös mahdollisia asuntosijoittajia sijoittamaan asuntorakentamiseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Karikumpu Päivi

Päätösesitys

Kaupunginhallitus merkitseen aloitteen tietoon saaduksi ja antaa sen edelleen teknisen lautakunnan valmisteltavaksi.

Päätös

Hyväksyttiin.

OTE:

Aloitteen jättänyt, tekninen johtaja, vt. rakennustarkastaja

Tek 21.11.2024

9/00.01.03.02/2024

Ennakkovaikutusten arviointi laadittu: Kyllä [] Ei []

Valmistelija

Maankäyttöpäällikkö p. 040 344 7285

Nivalassa on vapaita kerrostalotontteja tällä hetkellä, sekä yksityisten omistamia, että kaupungin omistamia, yhteensä yli 10 kappaletta. Asemakaavassa korkein sallittu kerroskorkeus on viisi, joka sijaitsee asematien ja Kalliontien risteyksessä. Suurin osa kerrostalotonteista on neljä- ja kolmekerroksisia. Tonttien rakentamiseen vaikuttaa moni asia. Tärkein lienee sijainti, sitten tulee hinta ja rakennuksen suunnittelun onnistuminen. Myös suhdnteilla on iso vaikutus. Asuntolainan korot ovat olleet korkealla, samoin inflaatio on laukannut. Onneksi korot ja inflaatio ovat laskusuunassa, joka helpottaa rakentajia ja hankkeiden etenemistä. Nivala on maaseutukaupunki, mihin pilvenpiirtäjät eivät sovellu. Ely-keskus on myös pitänyt huolen, että kerrostalo asemakaavoissa ei lähdetä liian korkeisiin rakennuksiin. Asemakaavoituksessa ei myöskään voida mennä sellaiseen malliin, jossa kerroskorkeus olisi tontilla rajaton. Tämä tarkoittais lähes samaa, kuin että ei oli rakennusoikeus määrään mitään rajaa.

Nivalan asemakaava-alueella viisi kerrosta on riittävä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä voi toki hakea poikkeamista kerroskorkeudesta esim yhdellä kerroksella, jonka sitten lupajaos aikanaan ratkaisee.

Meijerin alueella oli rakennusliikkeellä yritys aloittaa nelikerroksisen rakennuksen rakentaminen, joka tyrehtyi varausten vähyteen.

Tähän varmaan vaikutti eniten huoneistojen hinta. Rakennushanke ajoittui kalliiseen aikaan, olloin rakennustarvikkeet ja raha oli kallista. Rakennukseen oli suunnitteilla 15 asuntoa, koot välillä 48,5 – 68,5 m². Hankkeet yleensä lahtevät toteutumaan, kun noin puolilla asunnoista on kirjallinen varaus. Jos kerrostalossa olisi enemmän kerroksia, pitäisi varauksia olla suhteessa enemmän hankkeen toutumiseksi.

Esittelijä

Maankäyttöpäällikkö Peltomaa Juha

Päätösesitys

Nivalan kaupunki harkitsee tapauskohtaisesti asemakaavaprosesseissa kulloiseenkin hankkeeseen soveltuvia kaavallisia ratkaisuja, kerroskorkeus mukaan lukien. Aloite on loppuun käsitelty.

Päätös

OTE:

Aloitteen jättänyt, kaupunginhallitus, maankäyttöpäällikkö, tekninen johaja