

PÄIVÄKIRJAMUOTOINEN OPINNÄYTETYÖ
TYÖSTÄ TONTTIEN MYYNNISSÄ

Karhu Tarja

Opinnäytetyö
Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

2022

Maanmittaustekniikka
Insinööri (AMK)

Tekijä	Tarja Karhu	Vuosi	2022
Ohjaaja(t)	Katja Palo		
Työn nimi	Päiväkirjamuotoinen opinnäytetyö työstä tonttien myynnissä		
Sivumäärä	111 + 0		

Tämän päiväkirjamuotoisen opinnäytetyön tarkoituksena oli antaa mahdollisimman kattava kuva siitä, mitä pientalotonttien myynnistä ja vuokraamisesta vastaavan viranhaltijan työ Seinäjoen kaupungilla pitää sisällään. Päiväkirjamerkintöjen avulla oli tarkoitus kuvata kattavasti tehtävien eri vaiheita, työn monipuolisuutta ja työssä pohdittaviksi nousevia asioita.

Päiväkirjaseuranta ajoittui vuoden 2022 ensimmäiselle kymmenelle viikolle. Seurantajaksolla kirjattiin työpäivien merkittävimmät työtehtävät ja työpäivän päätyttyä tarkastettiin, tulivatko päivälle asetetut tavoitteet täytettyä sekä luotiin tavoitteet seuraavalle päivälle. Viikon päätteeksi laadittiin viikkoanalyysi, jossa pohdittiin viikkotasolla merkittävimpiä tapahtumia ja havaintoja. Haastetta päiväkirjamerkintöihin toi asiakaspalvelutyö, jonka vuoksi päiväkirjamerkinnöissä täytyi olla erityisen huolellinen, ettei asiakkaiden tietosuoja vaarantuisi.

Opinnäytetyötä tehdessä pohdittiin työhön vaikuttavia säädöksiä ja vakiintuneita toimintatapoja. Havaintojen pohjalta tehtiin joitakin muutoksia työtappoihin. Päiväkirjamerkintöjen avulla kävi ilmi työtehtävien todellinen määrä ja niihin kuluva aika. Merkintöjen perusteella oli havaittavissa, että niinäkin päivinä, kun ennalta asetetut tavoitteet jäivät kokonaan täyttymättä, oli työpäivä pitänyt sisällään merkittävän määrän muita työtehtäviä. Opinnäytetyön tekemisen aikana käytetyistä menetelmistä jäi pysyvään käyttöön tavoitteiden asettaminen päivä- ja viikkotasolle.

Avainsanat

asiakslähtöisyys, asiakaspalvelu, kauppa- ja maanvuokraus, myynti, tontit, vuokrasopimukset

Study Programme in Land Surveying
Engineering
Bachelor of Engineering

Author	Tarja Karhu	Year	2022
Supervisor	Katja Palo		
Subject of thesis	Work in the Sale of Detached House Plots		
Number of pages	111 + 0		

The purpose of this thesis was to describe the daily work tasks in the sale of detached house plots in the City of Seinäjoki. The aim was to describe the tasks and the versatility of the work and issues to be considered in the work.

The method of the thesis was diary-based. The diary report included descriptions of assignments in the form of journal entries for a period of 10 weeks. The entries were analysed in a weekly summary. In the analysis it was considered whether the tasks were based on law, instructions or habit.

On the basis of this study some changes were made to the working methods. The actual number of tasks and the time spent on them were seen on the basis of the diary entries. It was noticeable that the daily goals could not always be achieved, because of more urgent tasks.

Key words contract of sale, customer orientation, customer service, land leasing, lease, plots

SISÄLLYS

1 JOHDANTO	7
2 LÄHTÖKOHDAT	9
2.1 Organisaatio ja työympäristö	9
2.2 Työtehtävät ja niissä vaadittavat ominaisuudet.....	9
2.3 Tehtävien hoidossa tarvittava ohjelmisto-osaaminen	10
2.4 Tavoitteita ja tilastoja pientalotonttien luovutuksista	11
2.5 Sidosryhmät.....	12
3 PÄIVÄKIRJAMERKINNÄT / VIIKKOANALYYSI.....	13
3.1 Seurantaviikko 1	13
3.2 Seurantaviikko 2	19
3.3 Seurantaviikko 3	30
3.4 Seurantaviikko 4	37
3.5 Seurantaviikko 5	43
3.6 Seurantaviikko 6	53
3.7 Seurantaviikko 7	61
3.8 Seurantaviikko 8	68
3.9 Seurantaviikko 9	81
3.10 Seurantaviikko 10	96
4 POHDINTA	107
LÄHTEET	110

KÄYTETYT MERKIT JA LYHENTEET

AKR	kaavamerkintä, asuinkerrostalojen tai rivitalojen kortteli- alue
AO	kaavamerkintä, erillispientalojen korttelialue
ELY-keskus	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
eTontti-palvelu	Trimble Locuksen sähköinen tonttien esittely- ja haku- palvelu
KTP	kiinteistötietopalvelu
KVP	kiinteistövaihdannan palvelu
L1-suunnitelma	luonnosvaiheen suunnitelma
Laari	Triplan Oy:n asianhallintaohjelman (Tweb) nimi Seinäjo- ella
Locus	Trimblen paikkatietojärjestelmä
Locus Cloud	Trimblen pilvipohjainen ratkaisu kuntatietojen hallintaan
Luokitteluryhmä	hakijoiden ryhmät tonttihaussa (ensirakentajat, yli viisi vuotta sitten rakentaneet, myyntiin rakentajat, suunnitel- mien perusteella hakevat)
Luonnostelupalvelu	Suomen Asiakastieto Oy:n sovellus, jossa luonnostel- laan sähköiseen kiinteistökauppaan liittyvät asiakirjat
MML	Maanmittauslaitos
PTV	Suomi.fi-palvelutietovaranto, johon organisaatiot tuotta- vat tietoa tarjoamistaan palveluista
QGIS	paikkatieto-ohjelmisto
Raindance	CGI Suomi Oy:n reskontranhallintaohjelmisto

Rondo	CGI Suomi Oy:n osto- ja myyntilaskujen käsittely- ja arkistointiohjelmisto
Sedu	Seinäjoen koulutuskuntayhtymä
TOS	tiedonohjaussuunnitelma
Tupa	kiinteistö- ja paikkatietopalveluiden tulosaluepalaveri
Tweb	Triplan Oy:n asianhallintaohjelma
UDP-raportointi	CGI Suomi Oy:n taloushallinnon raportointijärjestelmä
Valmu	Triplan Oy:n sovellus viranhaltijapäätösten laadintaan sekä kokoushallintaan
VL-alue	lähivirkistysalue
WebArkki	Triplan Oy:n tiedonohjausjärjestelmä
Webinfo	Trimble Locuksen ohjelmisto-osio
Webmap	Trimble Locuksen ohjelmisto-osio
Virre	Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämä tietopalvelu
YTJ	yritys- ja yhteisötietojärjestelmä

1 JOHDANTO

Opinnäytetyö kertoo päiväkirjamuotoisesti työstäni palveluvastaavana tonttien myynnissä Seinäjoen kaupunkiympäristön toimialan kiinteistö- ja paikkatietopalveluissa. Olen toiminut palveluvastaavan virassa huhtikuusta 2019 lähtien. Aikaisemmalta koulutukseltani olen merkonomi ja ennen siirtymistäni nykyiseen virkaani, olen tehnyt toimistotöitä Seinäjoen kaupungin teknisellä sektorilla toimitosihteerinä ja johdon sihteerinä yhteensä kymmenen vuoden ajan sekä sitä ennen Nurmon kunnan eri osastoilla yli kuusi vuotta. Siirryin Seinäjoen kaupungin palvelukseen vuonna 2009 kuntaliitoksen myötä. Tuolloin maanmittausteknikko vastasi tonttien hakuun ja myyntiin liittyvistä töistä. Toimin hänen apunaan ja välillä myös sijaisena kyseisissä tehtävissä vuodesta 2010 lähtien siihen saakka, kunnes hän jäi pois kaupungin palveluksesta vuoden 2019 huhtikuulla. Tuolloin minut valittiin hänen seuraajakseen näihin tehtäviin palveluvastaavan nimikkeellä. Osaamiseni nykyisiin työtehtäviin on siis kertynyt pääosin työssä oppimalla. Maanmittausalan opinnot aloitin syksyllä 2019. Suoritetut opinnot ovat tuoneet varmempaa ammatillista osaamista työntekoon.

Opinnäytetyön tavoitteena on antaa lukijalleen mahdollisimman kattava kuva palveluvastaavan työn sisällöstä kiinteistö- ja paikkatietopalveluissa, tehtävien eri vaiheista ja työssä pohdittaviksi tulevista asioista. Oppimistavoitteenani on opinnäytetyön laatimisen yhteydessä selvittää, miksi työssäni tietyt tehtävät tehdään niin kuin ne tehdään; onko perusteena jokin säädös tai ohje vai toimitaanko vakiintuneen käytännön pohjalta. Jos kyseessä on vakiintunut käytäntö, pohditaan, onko käytäntö edelleen tämän päivän mukainen vai vaatisiko toimintatapa päivittämistä. Lisäksi opinnäytetyötä tehdessä on mahdollisuus pohtia koulutuksen tuomaa lisäarvoa tehtävien hoitamiselle. Opiskeluaikana on eri opintojaksoilla ollut mahdollista valita esitelmien tai esseiden aiheita vapaavalintaisesti ja tutustua tällä tavoin itseäni kiinnostaviin aiheisiin tarkemmin. Tämän opinnäytetyön kirjoittamiseen olen saanut erityistä hyötyä maankäyttöön ja toimitustuotantoon pohjautuvista harjoituksista sekä projektiraporttien laatimisista. Valitsemalla opinnäytetyön muodoksi päiväkirjaopinnäytetyön, koen saavani isoimman hyödyn oman työni sekä myös itseni kehittämiseen.

Opinnäytetyössä kerrotaan sidosryhmistä sekä työssä vaadittavista ominaisuuksista ja ohjelmisto-osaamisesta. Päiväkirjamuotoisen opinnäytetyön avulla on tavoitteena selvittää, mistä työpäivät täyttyvät ja voisiko paremmalla työn organisoinnilla saada enemmän tulosta aikaan. Haastetta organisointiin tuo asiakaspalvelutyö, jonka vuoksi työtehtäviä ei aina pysty ennakoimaan. Opinnäytetyön tavoitteena on myös kehittää tehtyjen havaintojen pohjalta asiakaspalvelua henkilökohtaisten asiakastapaamisten vähentyessä ja sähköisten palvelujen lisääntyessä.

Päiväkirjaseuranta koostuu kymmenen viikon seurantajaksosta. Jakson jokaisen työpäivän jälkeen raporttiin kirjataan kyseiselle päivälle asetettujen tavoitteiden toteutuminen, työpäivän merkittävimmät työtehtävät, tapahtumat ja havainnot sekä mietitään tavoitteet seuraavalle työpäivälle. Jokaisen seurantaviikon lopussa laaditaan viikkoanalyysi, jossa käydään lyhyesti läpi menneen viikon merkittävimmät asiat, tavoitteiden toteutuminen yleisellä tasolla, onnistumiset, erehdykset ja muut mahdolliset huomiot. Lisäksi viikkoanalyysissä luodaan silmäys tulevaan viikkoon ja asetetaan sille viikkotasolla olevia tavoitteita. Päiväkirjamuotoisessa opinnäytetyössä on erityisen tärkeää kiinnittää huomiota asiakkaiden henkilötietojen suojaamiseen, koska työ on lähes kokonaan asiakaspalvelutyötä ja asiakkaiden yhteydenotoilla on suurin merkitys työpäivien kulkuun.

Opinnäytetyön lopussa on pohdintaosuus, jossa käydään läpi seurannan aikana mahdollisesti huomattua henkilökohtaista kehitystä ja pohditaan, mitä asioita työssä voisi jatkossa tehdä eri lailla tai paremmin.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Organisaatio ja työympäristö

Seinäjoki on nuori ja kasvava kaupunki Etelä-Pohjanmaalla. Asukasmäärä on lähes 65 000 ja kaupungin pinta-ala on 1 469 km². Seinäjoen kaupunki on kasvanut nykyiseen kokoonsa kuntaliitosten myötä. Vuonna 2005 kaupunki yhdistyi ensin Peräseinäjoen kunnan kanssa sekä vuonna 2009 Nurmon ja Ylistaron kuntien kanssa. Seinäjoen kaupunki tunnetaan Alvar Aallon suunnittelema hallinto- ja kulttuurikeskuksesta sekä useista kesätapahtumistaan kuten Provinssista, Tangomarkkinoista ja Vauhtiajoista. Seinäjoen vetovoimaa lisäävät erinomaiset liikenneyhteydet sekä hyvät koulutus- ja työllistymismahdollisuudet. (Seinäjoen kaupunki 2021.)

Opinnäytetyön kirjoittaja työskentelee Seinäjoen kaupungin Kaupunkiympäristön toimialalla Kiinteistö- ja paikkatietopalveluiden tulosalueella, jossa hän vastaa pientalotonttien myynnistä ja vuokraamisesta. Tulosalue työllistää yhteensä 24 henkilöä ja tulosaluejohtajana toimii kaupungingeodeetti. Kaupunkiympäristön toimialalla on henkilökuntaa noin 500 ja koko kaupunki työllistää yli 4000 henkilöä.

2.2 Työtehtävät ja niissä vaadittavat ominaisuudet

Palveluvastaavan viran koulutusvaatimuksena on maanmittausinsinööri (AMK) tai muu soveltuva koulutus. Kaupunkiympäristön toimialan toimintasäännössä on palveluvastaavan ratkaisovaltaan määritelty yleiseen myyntiin osoitettujen omakotitonttien, paritalotonttien ja rakennuspaikkojen varaukset sekä myynnit ja vuokralle luovuttamiset voimassa olevien tontinluovutusehtojen mukaisesti. Palveluvastaava ratkaisee myös rakentamisen peruuntuessa tonttien tai rakennuspaikkojen vuokrasopimuksen purun tai kohteiden takaisinoston kaupungille. Lisäksi palveluvastaava voi jatkaa voimassa olevia varauksia vahvistettujen perusteiden mukaisesti sekä myöntää jatkoaikaa kauppakirjan tai vuokrasopimuksen mukaiseen rakentamisvelvoiteaikaan. (Kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntö 2020, 10.)

Palveluvastaavan keskeisimpiä työtehtäviä ovat lisäksi tonttien luovutukseen liittyvä asiakaspalvelu ja neuvonta, tonttihaun ja erilaisten tonttikampanjoiden suunnittelu ja toteuttaminen, kaupungin eTontti-palvelun sekä tontteja koskevien nettisivujen ylläpitäminen. Lisäksi palveluvastaava laatii tontteja koskevia valmistelutekstejä kaupunkiympäristölautakunnalle ja tarvittaessa kaupunginhallitukseen. Muita palveluvastaavan tehtävänkuvaan kuuluvia työtehtäviä ovat rivitalo- ja teollisuustontteja koskevien varauspäästösten valmistelu kaupungingeodeetille, asiahallintaohjelmistojen (Laari ja Valmu) pääkäyttäjänä toimiminen sekä varausmaksujen, ensimmäisen vuoden tonttivuokrien ja kauppahintojen laskutukset.

Viran menestyksellinen hoito edellyttää hyviä vuorovaikutustaitoja, joustavuutta, asiakaspalveluhenkisyttä, asiakaslähtöisyyttä sekä hyviä tietoteknisiä taitoja. Lisäksi tehtävien hoidossa vaaditaan kiinteistönmuodostus- sekä maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön ja maakaaren riittävää tuntemusta.

2.3 Tehtävien hoidossa tarvittava ohjelmisto-osaaminen

Palveluvastaavan tehtävissä vaaditaan useiden ohjelmistojen osaamista. Tonttien tietoja ylläpidetään ja uudet tontit julkaistaan hakuun Trimble Locuksella. Locuksesta tarkastetaan tarvittaessa myös rakennusluvan voimassaoloaika rakentamisajan jatkamista koskeviin päätöksiin. Vapaat tontit ovat nähtävillä kaupungin karttapalvelussa, jonka kautta myös niiden hakeminen tapahtuu sähköisesti. Saapuneet hakemukset käsitellään Trimblen eTontti-palvelussa, jonka avulla lähetetään myös viestejä tontinhakijoille hakemuksen vastaanottamisesta, mahdollisesta arvonnasta sekä tonttivarauksen hyväksymisestä/hylkäämisestä. Asiakkaille lähetettävät tonttia koskevat lainhuuto-, kiinteistörekisteri- ja rasitus-todistukset haetaan Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta (KTP). Järjestelmästä tarkastetaan tarvittaessa myös vuokraoikeuden omistajat ja kiinnitykset. Yritysten tietoja tarkastetaan Yritystietojärjestelmästä (YTJ) sekä Patentti- ja rekisterihallituksen viranomaistietojärjestelmästä (Virre). Tehtävissä käytetään Trimblen Webinfoa muun muassa väestötietojen tarkastamiseen sekä kiinteistö-tietojen, kiinteistön omistajien ja rakennuslupavaiheen selvittämiseen. Trimblen Webmapia tai Locus Cloudia käytetään puolestaan esimerkiksi kaupungin maanomistuksen, johtotietojen ja asemakaavatietojen selvittämiseen.

Pientalotonttien kauppakirjat ja vuokrasopimukset laaditaan pääosin sähköisenä ja niiden luonnostelussa käytetään Suomen Asiakastieto Oy:n luonnostelupalvelua. Luonnostelupalvelun avulla sopimusasiakirjat siirretään Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palveluun (KVP) allekirjoitettavaksi. Allekirjoitetut sopimukset palautuvat takaisin luonnostelupalveluun, josta ne arkistoidaan sähköiseen arkistoon. Sähköisenä arkistona toimii Triplan Oy:n asianhallintaohjelma Tweb, jolle Seinäjoella on annettu nimeksi Laari. Laarin metatietoja, kuten esimerkiksi asiakirjojen säilytysaikoja ohjataan ja ylläpidetään Triplan Oy:n WebArkki-nimisellä tiedonohjausjärjestelmällä. Viranhaltijapäätökset laaditaan Triplan Oy:n Valmu-sovelluksella, jonka avulla päätökset myös lähetetään asiakkaille tiedoksi. Valmulla valmistellaan myös toimielinten käsittelyyn menevien pykälien valmistelutekstit ja siirretään ne eteenpäin sihteereille lisättäväksi kyseisen toimielimen esityslistalle. Valmu arkistoi valmiit asiakirjat Laariin automaattisesti. Valmun ja Laarin pääkäyttäjänä työni on pääasiassa valmiiksi merkittyjen asiakirjojen vapauttamista takaisin käsittelyyn, uusien käyttäjien lisäämistä sekä käyttööpastusta.

Laskutukset hoidetaan CGI Oy:n Rondo-ohjelmistolla, jota käytetään myös laskujen maksamiseen. Saapuneet maksusuoritukset tarkastetaan CGI Oy:n Raintance-reskontrasta ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoittamista tai varauksen jatkamista. Tontteja koskevia internetsivuja ylläpidetään WordPress-ohjelmistolla. Lisäksi tehtävissä ylläpidetään palvelutietovarannon (PTV) tietoja Suomi.fi-palvelussa. Asiakastietojen hallinnassa käytetään apuna normaaleja toimisto-ohjelmia, kuten Exceliä ja Wordia sekä viestinnässä sähköpostia.

2.4 Tavoitteita ja tilastoja pientalotonttien luovutuksista

Seinäjoen kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki kasvaa vuosittain 600–800 asukkaalla. Tämä merkitsee noin 500 asuntoa vuodessa. Kasvun ehtona on riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta. Maapoliittisessa ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi, että kysynnän kannalta keskeisimmillä alueilla tulisi olla vähintään sadan AO-tontin tonttivaranto. Tämän toteutuminen edellyttää, että kaupunki hankkii keskeisiltä kasvualueilta maata omistukseensa ennen kuin kaa-voitusta aloitetaan. (Seinäjoen kaupunki, 14.)

Vuoden 2021 aikana palveluvastaava allekirjoitti 77 kauppakirjaa ja 18 vuokrasopimusta, joilla kaupunki luovutti omakotitontit tuleville rakentajille. Lisäksi 18 tontinvuokraajan kanssa allekirjoitettiin kauppakirja rakennetun tontin omaksi myynnistä. Edellä mainittujen tonttien lisäksi Seinäjoen koulutuskuntayhtymän (Sedu) kanssa on laadittu hallintasopimus tonteista, jotka ammattioppilaitos rakentaa oppilastyönä myyntiin. Sedu vastaa rakentamisesta, markkinoinnista ja myynnistä. Kun asuinrakennus on käyttöön otettu ja kauppakirja siitä on tehty, kaupunki myy tai vuokraa tontin uusille omistajille. Näitä hallintasopimuksen nojalla rakennettuja tontteja myytiin/vuokrattiin vuoden 2021 aikana yhteensä neljä kappaletta.

Valtaosa viime vuosina myydyistä tonteista sijaitsee kantaseinäjoella olevilla Kärjen, Pajuluoman ja Niemistön asuntoalueilla sekä lähellä Seinäjoen keskustaa sijaitsevalla Nurmon Karhuvuoren asuntoalueella. Suurin osa jatkuvassa haussa olevista tonteista sijaitsee entisten liitoskuntien Peräseinäjoen ja Ylistaron alueilla sekä Nurmon haja-asutusalueilla.

2.5 Sidosryhmät

Keskeisimpiä sidosryhmiä tonttien luovutusprosessissa ovat ulkoiset asiakkaat. Asiakkaista enemmistö on yksityishenkilöitä, joista suurin osa on ensikertaa aloittamassa rakentamisprojektia. Asiakkaina on myös rakennusalan yrityksiä, talotoimittajia, kiinteistönvälittäjiä ja pankkien yhteyshenkilöitä. Kaupungin sisäisistä sidosryhmistä eniten yhteistyötä tehdään oman tulosalueen lisäksi rakennusvalvonnan, kaavoituksen, puistotoimen sekä yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja rakentamisen kanssa.

Kaupungin ulkoisia sidosryhmiä ovat muun muassa energiayhtiöt. Kaupungin alueella toimivia sähköyhtiöitä on kolme, joista Seinäjoen Energia Oy toimii kantakaupungin alueella, Caruna Oy entisen Peräseinäjoen kunnan alueella ja Elenia Oy entisten Nurmon ja Ylistaron kuntien alueilla. Kaukolämpöyhtiöistä Adven Oy toimii entisen Ylistaron kunnan alueella ja Seinäjoen Energia Oy muissa osissa kaupunkia. Vesiyhtiöistä Seinäjoen Veden toiminta-alueeseen kuuluu suurin osa kaupungin asuntoalueista ja lisäksi haja-asutusalueilla toimii yksityisiä vesiyhtiöitä.

3 PÄIVÄKIRJAMERKINNÄT / VIIKKOANALYYSI

3.1 Seurantaviikko 1

Maanantai 3.1.2022

Työt vajaan kahden viikon joululoman jälkeen alkoivat vilkkaasti. Päivän runko muodostui loman aikana saapuneiden sähköpostien läpikäymisestä ja niihin vastaamisesta. Kysymyksiä oli tullut muun muassa tonttivarauksista, tonttihaun ja arvonnän käytännöistä, tontin vuokraamisesta ja vuosivuokran maksamisesta sekä vapaista tonteista. Toimistolla kävi asiakas, joka pyysi varaamaan hänelle tontin alustavasti siihen saakka, kunnes hän ehtii täyttää sähköisen hakemuksen eTontti-palvelussa. Lupasin pitää kyseistä tonttia hänelle varattuna parin päivän ajan. Eräs asiakas oli lähettänyt sähköpostia ja kysyi viestissään Niemistön alueen tonteista. Nettisivuillamme mainittiin alueella olevan vapaita tontteja, mutta karttapalvelussa niitä ei kuitenkaan ollut. Totesin nettisivujen kaipaavan päivitystä, koska viimeiset Niemistön asuntoalueen tontit varattiin joulukuulla. Kävin läpi tontteja koskevat nettisivut ja päivitin vanhentuneet tiedot.

Alkuvuodesta on tulossa haettavaksi Kärjen uudelta asuntoalueelta 17 omakotitonttia, joista neljälle on mahdollista rakentaa paritalo. Näistä tonteista ja tonttihausta oli myös tullut kyselyjä. Tonttihaun tarkka ajankohta on vielä päättämättä, joten lupasin tiedottaa kysyjä tonttihaun aikataulusta, kun se selviää. Loin tiedottamista varten sähköpostiin uuden jakelulistan, johon lisäsin kysyjät. Tutustuin Kärjen asuntoalueen kaavamääräyksiin. Kiinnitin huomiota siihen, että kaavassa ei ole määrätty asuinrakennusten kattomuotoa. Määräyksissä kuitenkin todetaan, että rakennusten tulee kortteleittain tai katujulkisivuittain noudattaa yhteneväistä rakennustapaa (Seinäjoen kaupunki 2018.) Totesin tämän tuovan hankaluuksia tonttien markkinointiin, koska näillä määräyksillä ei voi hakuvaiheessa tietää, mitä tontille on myöhemmin mahdollista rakentaa. Käytännössä ensimmäinen rakentaja päättäisi, mitä kuhunkin kortteliin rakennetaan. Keskustelin asiasta lupainsinööriin kanssa ja totesimme, että rakentamiseen tulee laatia tarkentava ohjeistus ennen tonttihakua.

Ennen joululomaani valmistelin kahdeksalle asiakkaalle tonttikauppaa koskevat asiakirjat tutustuttavaksi, jotta voisimme tehdä kaupat, milloin vain vuoden vaihtumisen jälkeen. Asiakkaan tulee ensin maksaa tontin kauppahinta ja kun suoritus näkyy kaupungin tilillä, voimme allekirjoittaa tonttia koskevan kauppakirjan sähköisesti. Tarkastin reskontrasta maksetut kauppahinnat ja totesin, että tähän mennessä yksi laskuista oli maksettu. Tarkistin vielä valmistelemäni kauppakirjaluonnoksen ja tein pieniä korjauksia hallintaoikeuteen. Kyseessä oli vuokratontin omaksi myynti ja tontin hallintaoikeus oli siirtynyt kauppakirjaluonnoksen valmistelun jälkeen edellisiltä vuokralaisilta ostajille. Siirtäessäni kauppakirjaa allekirjoitettavaksi Maanmittauslaitoksen kiinteistövaihdannan palveluun (KVP) huomasin, että Maanmittauslaitoksen asiointimaksut olivat nousseet hieman 1.1.2022 alkaen. Hintojen korotusta koskeva säädös oli annettu 16.12.2021. (Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuonna 2022 1154/2021 2:4–5 §.)

Allekirjoitimme ostajien kanssa kauppakirjan saman työpäivän aikana. Rakentamattomista tonteista tehdään myynti- ja vuokrauspäätökset varauksen yhteydessä, jolloin kauppakirja tai vuokrasopimus on lainvoimainen yleensä jo allekirjoitettaessa. Nyt kun oli kyse vuokratontin myynnistä, ei myyntipäätöstä ollut tehty etukäteen. Tein kauppakirjasta erillisen hyväksymispäätöksen Valmussa sen jälkeen, kun asiakkaat olivat sen myös osaltaan allekirjoittaneet. Lähetin päätöksen tiedoksi ostajille ja julkaisin sen julkisilta osin kaupungin verkkosivuilla. Lähetin tiedon päättyneestä vuokrasopimuksesta vuokralaskuttajalle sekä tiedon tehdystä kaupasta paikkatietosuunnittelijalle kirjattavaksi kaupungin maaomaisuuteen. Kauppakirjan tallensin sähköiseen arkistoon, Laariin ja lisäsin asiakirjalle hälytyksen muistuttamaan, että tarkastan myöhemmin päätöksen lainvoimaistumisen.

Yksi joulukuulla tehty kauppakirjan hyväksymispäätös oli saanut lainvoiman, joten tein siitä lainvoimaisuustodistuksen, jonka lisäsin KVP:hin asiakkaiden lainhuutohakemuksen täydennysliitteeksi sekä tallensin Laariin. Vuoden ensimmäinen työpäivä oli työntäyteinen. Iltapäivää piristi tontin ostajan lähettämä hyvä palaute antamastani ohjeistuksesta tonttikauppaan liittyen. Asetin itselleni tavoitteeksi tiistaille, että vastaan loppuihin loman ja maanantain aikana saapuneisiin

sähköposteihin, muokkaan tonttivarauksen ylläpitotaulukon uudelle vuodelle ja käsittelen Rondon saapuneen ostolaskun.

Tiistai 4.1.2022

Päivä käynnistyi sähköpostiviestien käsittelyllä. Viesteissä oli tiedusteluja muun muassa tulevien vuosien laajennusalueista. Yhdessä viestissä tiedusteltiin uudella asuinalueella sijaitsevasta rakentamattomasta tontista. Tarkastin tontin rakentamisvelvoitteen. Kauppakirjan ehtona on, että tontille tulee rakentaa asuinrakennus asuttavaan kuntoon kahden vuoden kuluessa ja täysin valmiiksi kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ensimmäinen määräaika on menossa umpeen nyt kevään aikana. Tarkastin Locuksesta rakennusluvan tilanteen ja huomasin, että lupaa ei ole vielä laitettu vireille. Lähetin tontin omistajille sähköpostia ja pyysin ottamaan yhteyttä ennen määräajan umpeutumista. Tarjosin viestissäni vaihtoehtoina lisääjän hakemista rakentamiselle tai tontin takaisinostoa kaupungille. Muistutin myös sopimussakoista, jotka kaupungilla on mahdollisuus periä, jos rakentamisvelvoitetta ei täytetä kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Asiakas otti yhteyttä jo saman päivän aikana ja pyysi jatkoaikaa rakentamiseen. Suunnitelmat olivat jo valmiina, mutta rakentamisen aloittaminen oli viivästynyt. Lupasin tehdä myöntävän päätöksen rakentamisajan jatkamiseksi.

Erään asiakkaan kanssa selvittelin heidän lainhuutohakemuksensa tilannetta. Lainhuuto oli lähtenyt syksyllä vireille kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä, mutta sitä ei ollut vielä myönnetty. Totesin, että koska tontin myyntipäätös oli ollut lainvoimainen kauppakirjaa allekirjoitettaessa ja ostajat olivat hoitaneet varainsiirtoveron maksamisen ja varainsiirtoveroilmoituksen tekemisen, täytyi viivästyksen johtua Maanmittauslaitoksen ruuhkasta. Asia oli siis meidän molempien osalta hoidettu.

Kaupungilla oli loppuvuodesta huutokaupassa kaksi omakotitonttia, joiden kauppa koskeva provisiopalkkiolasku oli tullut minulle asiatarkestettavaksi Rondon. Tarkistin laskun ja korjasin hieman tiliointiä ennen kuin siirsin sen eteenpäin hyväksyjälle. Aiemmin laskutetuista kauppahinnoista oli jälleen tullut yhteen suoritus. Kävin vielä läpi joulukuulla valmistelemani kauppakirjaluonnoksen ja siirsin tarkastuksen jälkeen kauppakirjan luonnostelupalvelusta KVP:hin. Sen jälkeen kirjauduin KVP:hin vastaanottamaan kauppakirjan ja allekirjoitin sen kaupungin

puolesta. Järjestelmä lähettää asiakkaille automaattisesti viestin jaetusta ja allekirjoitettavasta asiakirjasta. Tapanani on siitä huolimatta lähettää ostajille viesti, jossa annan ohjeet allekirjoittamiseen, MML:n asiointimaksun sekä varainsiirtoveron maksamiseen ja varainsiirtoveroilmoituksen tekemiseen. Silloin, kun kyse on lohkotun tontin myynnistä, katsotaan ostajan maksaman lohkomismaksun olevan osa varainsiirtoveron perusteena olevaa kauppahintaa (verohallinto 2022b, 4.3). Tämän vuoksi varainsiirtovero tulee maksaa tontin kauppahinnan lisäksi myös lohkomiskuluista. Koska asiakkailta saattoi olla mahdollisuus hakea ensirakentajan varainsiirtoverovapautusta, laitoin viestiini tietoa myös siitä. Koska kyse on rakentamattomasta kiinteistöstä, tulee ostajien maksaa varainsiirtovero, vaikka rakennettaisiin ensiasuntoa. Maksetun veron voi hakea takaisin verohallinnolta sen jälkeen, kun asuinrakennukseen on muutettu asumaan. (Verohallinto 2022a, 4.) Tällä varmistetaan, että kyse on nimenomaan omaan asumiseen rakennettavasta asunnosta.

Sain viestin KVP:stä, että myös asiakkaat olivat allekirjoittaneet kauppakirjan osaltaan työpäiväni aikana. Kirjauduin uudelleen luonnostelupalveluun ja tallensin KVP:stä palautuneen valmiin kauppakirjan Laariin. Laariin täydennetään kauppakirjaa koskevat metatiedot, joita ovat kiinteistötunnus, ostajat, allekirjoituspäivä ja myyntipäätöstä koskevat tiedot. Lisäsin kauppakirjan metatietoihin myös hälytyksen vajaan kahden vuoden päähän, jotta ohjelma hälyttää minua rakentamisvelvoitteen täyttymisen tarkastamisesta. Lähetin kauppakirjan tiedoksi maaomaisuuteen sekä rakennusvalvontaan liitettäväksi asiakkaan rakennuslu-pahakemukseen. Kyseistä tonttia koskeva myyntipäätös oli lainvoimainen, joten kauppa sai lainvoiman allekirjoituksin eikä erillistä kauppakirjan hyväksymispäätöstä tarvinnut tehdä.

Iltapäivän viimeisinä töinä tein saldospelvityksen kirjanpitoon tonttien varausmaksujen tasetilistä. Kyseiselle tasetilille kirjautuvat asiakkailta laskutetut ja hyvitetty varausmaksut. Tasetili tulee aina vuodenvaihteessa täsmäyttää ja tarkistaa tilin loppusaldo, joka siirtyy seuraavan vuoden alkusaldoksi. Tasetiliin tehtäviä korjauksia ovat varausmaksujen siirto vuokratuloksi, muuksi tuloksi sekä mahdolliset virheellisten kirjausten korjaamiset. Olin ehtinyt ennen joulua käymään saldot läpi

ja tekemään tarpeelliset korjaukset, joten uudelle vuodelle jäi tehtäväksi vain tarkastaa, ettei muutoksia kirjanpidon UDP-raporttiin ollut tullut enää täsmäytyksen jälkeen ja toimittaa tasetilin saldospelvitys kirjanpitoon.

Päivän päätteeksi totesin, että kahden erittäin hektisen työpäivän jälkeen asetan seuraavalle päivälle helpot tavoitteet. Näin ollen keskiviikon tavoitteeksi tuli laatia viranhaltijapäätös asiakkaan kanssa tänään sovitusta rakentamisen jatkoajasta, laskuttaa siihen liittyvä päätösmaksu ja tarkastaa kahden joulukuulla allekirjoitetun kauppakirjan lainvoimaistuminen.

Keskiviikko 5.1.2022

Keskiviikko käynnistyi alkuviikkoa rauhallisemmin. Sähköpostiin ei ollut kertynyt mitään erityistä, joten pääsin heti rutiinien kimppuun. Kaksi joulukuulla tehtyä kauppakirjaa oli saanut lainvoiman, joten tein niistä lainvoimaisuustodistukset ja liitin KVP:hin lainhuutohakemuksen liitteeksi. Lisäsin todistukset myös Laarin arkistoon. Yhden asiakkaan maksama tontin kauppahinta oli kirjautunut reskonttaan, joten siirsin kauppakirjan KVP:hin ja allekirjoitin sen kaupungin puolesta. Olen yksi Laarin pääkäyttäjistä, joten välillä tulee myös muilta käyttäjiltä ohjelman käyttöön liittyviä ongelmia ratkaistavaksi. Tänään tuli muutama pikainen asia selvitettäväksi niissä merkeissä.

Loppuvuodesta selvittelimme asemakaava-alueella, ELY:n tien varressa, sijaitsevan tontin liittymäasiaa. Tuolloin nousi esiin, että liittymän lupa-asiassa saattaisi olla jotain ongelmaa. Tänään sain tiedon yhdyskuntatekniikasta, että asia on kunnossa ja, että asiakkaiden tulisi hakea liittymälupa ELY-keskukselta. Kaupunki ei voi hakea liittymää asiakkaan puolesta, koska tontin tulevista toiminnoista ei ole tietoa ja liittymälupa on määräaikainen. Olin luvannut tiedottaa asiakkaita, kun asia selviää, joten lähetin heille sähköpostia. Tutustuin myös itse ELY:n sivuilta löytyviin hakuehtoihin. Ehtoina liittymäluvan saamiselle on, että tontille ei ole järjestettävissä muuta kulkua ja, että liittymä on välttämätön kiinteistön käyttämiselle. Kyseisen tien nopeusrajoitus on 50 km/h, jolloin liittymisnäkemän tulee olla vähintään 105 metriä molempiin suuntiin. (ELY-keskus 2022.) Mittasin näkemämitat kartalta ja totesin ehtojen täyttyvän.

Päivän päätteeksi laskutin vielä kauppahinnan ja vahvistajan palkkion ensi viikolla tehtävästä määräalan kaupasta. Tässä kaupassa toimin vain laskuttajana ja asiakirjojen välittäjänä asiakkaille. Kauppakirjaluonnoksen laati kiinteistötekniikko ja kauppakirjan allekirjoittaa kaupungin puolesta kaupungingeodeetti. Päivälle asetetuista kolmesta helposta tavoitteesta pystyin täyttämään lopulta kuitenkin vain yhden eli kauppakirjojen lainvoimaistumisen tarkastamisen. Rakentamisajan jatkopäätöksen tekemisellä ei ole kiire, joten sen tekeminen siirtyi ensi viikolle kiireellisempien töiden ajaessa ohi. Huomenna on loppiainen ja perjantaina pidän lomapäivän, joten seuraavat tavoitteet asetetaan sen vuoksi maanantaille. Maanantain työtehtävänä on tänään allekirjoittamani kauppakirjan viimeistely, jos ostajat ovat myös allekirjoittaneet kauppakirjan siihen mennessä. Lisäksi ratkaistavana on alustavassa varauksessa olevan tontin kohtalo. Asiakas ei ole vielä toimittanut hakemusta, mutta jos hakemus on saapunut maanantaihin mennessä, teen siitä varauspäätöksen. Muussa tapauksessa vapautan tontin takaisin kaikkien haettavaksi. Yhtenä tehtävänä on myös joulukuun lopussa päättyneen AP-tonttia koskevan varauksen jatkopäätöksen valmistelu kaupungingeodeetille allekirjoitettavaksi.

Torstai 6.1.2022

Loppiainen, vapaapäivä

Perjantai 7.1.2022

Lomapäivä

Viikkoanalyysi

Vaikka kulunut viikko oli vain kolmen päivän mittainen, oli se lomalta paluun sekä vuoden vaihtumisen vuoksi hektisempi kuin viikot yleensä. Merkittävimpiä huomioita viikolla oli se, että kaavamerkintöihin täytyy jatkossa kiinnittää huomiota myynnin näkökulmasta jo kaavaluonnosvaiheessa ja tarpeen vaatiessa pyrkiä vaikuttamaan määräyksiin. Joka tapauksessa määräyksiin on tutustuttava huolellisesti hyvissä ajoin ennen tonttihaun alkamista, jotta pystyy ohjeistamaan kaikkia hakijoita samalla tavalla ja selvittämään epäselvät asiat ennen hakuajan al-

kamista. Huomasin myös, että tonttihaun ajankohta olisi syytä päättää mahdollisimman pian ja lisätä tieto kaupungin nettisivuille. Tämä vähentäisi saman tiedon toistamista ja epävarman tiedon jakamista asiakkaille.

Jatkossa tulee myös huomioida, että maa- ja metsätalousministeriö päättää mahdollisista Maanmittauslaitoksen maksujen korotuksista vasta juuri joulun alla, joten joulukuulla asiakkaille täytyy korostaa sitä, että kyse on sen hetkisistä hinnoista ja että muutoksia saattaa tulla. Harmitti, että olen antanut väärää tietoa asiakkaille, mutta onneksi hintojen korotukset olivat tällä kerralla kuitenkin pieniä.

Ensi viikolle viikkotasolle asetettuja tavoitteita ovat tonttihaun aikataulun valmistelu, rakentamiseen liittyvien oheiskustannusten tarkistaminen sidosryhmien hintamuutosten osalta, rakentamisvelvoiteaikojen tarkastus hälyttäneiden kauppajen osalta ja tällä viikolla tekemättä jääneen viranhaltijapäätöksen laatiminen.

3.2 Seurantaviikko 2

Maanantai 10.1.2022

Uusi viikko käynnistyi vastaamalla viikonlopun aikana tullessiin sähköposteihin. Eräs asiakas oli kiinnostunut Niemistön asuntoalueen kaavalaajennuksen aikataulusta. Nykyisellä asuntoalueella ei ole enää vapaita tontteja, mutta alue on laajenemassa lähivuosina. Kaava ei ole kuitenkaan ollut vielä luonnoksenakaan nähtävänä, joten kerroin asiakkaalle, että tarkkaa aikataulua ei tässä vaiheessa vielä pystytä sanomaan. Toivottavasti kaava saataisiin tänä vuonna valmiiksi. Eräessä viestissä kysyttiin asuinrakennuksen suurinta sallittua runkosyvyyttä ja rakennusten perustamistapaa. Välitin nämä kysymykset rakennusvalvontaan vastattavaksi. KVP:stä oli saapunut automaattiviestejä valmiiksi allekirjoitetusta kauppakirjasta, joten tallensin kauppakirjan Laariin ja lähetin sen tiedoksi maamaisuuteen ja rakennusvalvontaan. Alustavassa varauksessa olleeseen tonttiin ei ollut tullut vielääkään asiakkaalta hakemusta, joten palautin tontin takaisin haakuun.

Tarkastin avoimet kauppahinnat ja huomasin, että viikonlopun aikana oli taas yksi aiemmin laskutetuista kauppahinnoista maksettu. Tontin myyntipäätös ei ollut vielä lainvoimainen, joten omistusoikeus siirtyi ehdollisena. Kiinteistöä ostaessa

lainhuuto voidaan myöntää vasta sen jälkeen, kun myyntipäätös on tullut lainvoimaiseksi. Kuntalaisella on mahdollisuus tehdä viranhaltijapäätöksestä oikaisuvaatimus 21 päivän sisällä siitä, kun päätös on julkaistu kaupungin verkkosivuilla. Edellä mainitusta ajasta tiedoksisaantiaika on seitsemän päivää ja varsinaisen muutoksenhakuajan seuraavat 14 päivää. (Kuntalaki 410/2015 16:138, 140 §.) Päätöksen saatua lainvoiman siitä laaditaan lainvoimaisuustodistus, joka tulee liittää lainhuutohakemuksen liitteeksi. Ennen todistuksen laatimista tulee tarkastaa, ettei päätökseen ole haettu muutosta ja, että päätös muutoksenhakuohjeineen on annettu tiedoksi asianmukaisesti. Todistuksessa todetaan, että päätökseen ei ole tehty oikaisuvaatimusta määräaikana, sekä päivätään ja allekirjoitetaan todistus. Erillistä todistusta ei tarvita, jos kauppakirjassa on todettu myyntipäätöksen olevan lainvoimainen. (Kuntaliitto 2017a.)

Lainvoimaisuustodistus on ollut tapana tehdä siten, että myyntipäätöksen tai kauppakirjan hyväksymispäätöksen alareunaan on tulostettu teksti päätöksen lainvoimaistumisesta. Kun päätös on tullut lainvoimaiseksi, todistus on päivätty ja allekirjoitettu sekä lähetetty asiakkaalle tai liitetty KVP:ssä lainhuutohakemuksen liitteeksi. Lähettämisen jälkeen se on tallennettu Laariin. Tapanani on ollut tulostaa lainvoimaisuustodistukset valmiiksi odottamaan päätösten lainvoimaistumista ja niin olin nytkin tekemässä. Aloin kuitenkin pohtia käytäntöä ja totesin Kuntaliiton (2017.) ohjeita lukiessani, ettei todistuksen muodosta ollut erityistä määräystä. Päätin valmistella Laariin todistusohjeen, johon tallennan vakiotekstinä toteamuksen siitä, ettei oikaisuvaatimusta ole toimitettu määräaikaan mennessä ja, että päätös on lainvoimainen. Jatkossa täydennän pohjaan yksilöivät tiedot aina kulloisenkin päätöksen mukaan. Laarissa pystyn allekirjoittamaan ja lähettämään todistuksen sähköisesti sekä tallentamaan sen koneelle pdf-muodossa, jolloin voi lisätä todistuksen täydennysliitteenä asiakkaan lainhuutohakemuksen liitteeksi KVP:ssä. Erillistä arkistoon tallennusta ei tarvitse tehdä, jos todistus laaditaan Laarissa.

Päivän aikana tuli muutamia puheluita ja huomasin, miten ne katkaisevat ajatukset siitä, mitä olin tekemässä. Puhelut koskivat muun muassa tontin vuosivuokran määrää, vuokraoikeuden kauppaa ja eri asuntoalueiden tonttitilanteita. Kiinteistötekniikka oli välittänyt viime viikolla sähköpostilla asiakkaan pyynnön AP-tontin

varauksen jatkamisesta. Kyseisten tonttien varauksista päättää kaupungingeodeetti. Valmistelin tonttivarauspäätöksen Valmussa ja lähetin sen kaupungingeodeetille sähköisesti allekirjoitettavaksi. Kun päätös oli allekirjoitettu, lukitsin sen valmiiksi ja lähetin asiakkaalle tiedoksi sekä julkaisin kaupungin verkkosivuille. Jatkoin Kärjen asemakaavaan tutustumista ja huomasin, että kahden tontin välille on merkitty rasite vesijohtoalueesta. Pyysin lohkomispöytäkirjat karttapalvelusta, jotta näen mitä rasitteesta on lohkomisen yhteydessä kirjattu ja saan mahdollisesti lisätietoa tonttien myyntitietoihin.

Maanantaille asetetut tavoitteet tulivat täytettyä. Saapuneen tiukemman koronaohjeistuksen vuoksi päätin siirtyä ainakin loppuviikon ajaksi etätöihin. Suurin osa päivittäin tarvitsemistani tiedoista on sähköisinä, joten etätöihin siirtyminen on sen vuoksi helppoa. Tiistain työtehtäviksi suunnittelin lainvoimaisuustodistuksen muokkaamisen, varausmaksun laskuttamisen ja ellei mitään kiireellisempää aja ohi, niin voisin tehdä huomenna viimeinkin sen jatkopäätöksen rakentamiselle.

Tiistai 11.1.2022

Tämän vuoden ensimmäinen etätöypäivä. En ollut suunnitellut päivälle mitään kiireellisiä työtehtäviä ja hyvä niin. Puhelin soi vilkkaasti koko päivän ja katkaisi kulloinkin meneillään olevat työtehtävät. Tonttiasioiden lisäksi tuli muutama puhelu myös Valmuun liittyen ja niiden myötä pari pientä tehtävää tehtäväksi. Ilta-päivästä tuli useita puheluita rakentamista suunnittelevilta asiakkailta. Puheluissa kyseltiin tulevien vuosien tonttitarjonnasta, Kärjen alueen uusista tonteista, vapaista paritalotonteista ja tonttihakukäytännöistä. Eräs asiakas pyysi, että lähettäisin hänelle jatkossa sähköpostilla tietoa ajankohtaisista tonttiasioista. Kerroin hänelle, että minulla ei ole valitettavasti mahdollisuuksia laatia ja lähettää tiedotteita sähköpostilla. Keskitän tiedottamisen ajankohtaisista asioista tontteja koskeville nettisivuille ja pyrin saamaan sitä kautta saman tiedon tasapuolisesti kaikille rakentamisesta kiinnostuneille. Usean eri järjestelmän ylläpitäminen olisi liian työlästä.

Kiinteistötekniikko oli lähettänyt jo muutamia päiviä sitten sähköpostilla tiedon, että erään AKR-tontin varaus oli peruuntunut. Päivitin Locuksessa karttapalve-

luun julkaistavat tontin hakutiedot ja vapautin tontin takaisin hakuun. Kun tonttivaraus peruuntuu, jäävät maksetut varausmaksut kaupungille korvaukseksi kuluista sekä siitä, että tontti ei ole ollut varausaikana muiden rakennettavissa. Merkitsin Varausmaksut-taulukkoon tiedon varausmaksujen tulouttamisesta kaupungille. Siirrän varausmaksut kirjanpidossa muihin tuloihin sitten kun täsmäytän tasetilin saldoja seuraavan kerran.

Muokkasin lainvoimaisuustodistuksen mallipohjan valmiiksi ja kokeilin sitä ensimmäisen kerran käytännössä. Pohja toimi oikein hyvin nopeuttaen todistuksen laatimista ja muita siihen liittyviä toimenpiteitä. Liitin lainvoimaisuustodistuksen asiakkaiden lainhuotohakemuksen täydennysliitteeksi KVP:ssä. Tarkastin myös Raindancesta maksetut kauppahinnat ja totesin, ettei ollut tullut uusia suorituksia. Sovin tulevista tonttikaupoista asiakkaan kanssa ja tilasin papereiden valmistelua varten tonttikartan valmiiksi. Rondosta tuli automaattiviesti käsittelyä odottavasta laskusta. Lasku koski luonnostelupalvelun ylläpitomaksua sekä asiakirjojen lähetyksmaksuja joulukuulta. Ylläpitomaksusta vastaa kaupungin tietohallinto ja asiakirjojen lähetyksmaksuista kiinteistö- ja paikkatietopalvelut. Tarkastin, että laskutetut määrät vastaavat joulukuun tapahtumia, tiliöin meille kuuluvan osuuden laskusta ja siirsin laskun eteenpäin kaupungingeodeetille hyväksyttäväksi.

Tänään sain kolmesta etukäteen suunnitellusta tehtävästä vain kaksi tuli suoritettua. Pohdin, että ehkäpä olisi hyvä asettaa itselleen päivittäin korkeintaan kaksi tavoitetta puheluihin ja viesteihin vastaamisen lisäksi. Havainnosta huolimatta päätin kuitenkin jatkaa toistaiseksi nykyisellä käytännöllä. Keskiviikolle asetin tavoitteekseni valmistella asiakkaalle kauppakirjaluonnoksen, kerätä tonttikauppaan liittyvät muut asiakirjat sekä laskuttaa kauppahinnan ja tänään laskuttamatta jääneen varausmaksun. Jatkopäätös rakentamiselle jää suosiolla odottelamaan rauhallisempaa ajankohtaa.

Keskiviikko 12.1.2022

Päivä alkoi selvittelemällä asiakkaalle, onko heidän omistamansa vuokratontti ostettavissa omaksi. Sähköpostiviestissä ilmoitettu kiinteistötunnus koski isoa palttaa, jossa oli useita eri henkilöiden hallinnassa olevia määräosia eikä minulla ollut tiedossa vuokratun alueen tarkkaa sijaintia. Selvitin sijainnin etsimällä kiinteistön

laitokset kiinteistötietopalvelusta ja löysin oikean laitostunnuksen asiakkaan nimen perusteella. Laitokselta löytyneen pinta-alatiedon avulla löysin helposti oikean vuokrasopimuksen Locuksen dokumenttien hallinnasta. Tarkastin vuokrasopimuksen ehdot ja ehdoissa ei ollut mainintaa tontin omaksi oston mahdollisuudesta. Katsoin vielä Webmapista kaupungin maanomistuksen alueella ja totesin, että myös ympäröivät alueet näyttivät olevan vuokrattuna. Varmistin asian vielä kiinteistötekniikolta ennen kuin vastasin asiakkaalle. Tämän selvitystyön olisi voinut varmasti tehdä helpomminkin, mutta halusin kokeilla, onnistunko löytämään itse eri ohjelmien avulla vastauksen.

Maanantaina sähköisesti allekirjoittamani kauppakirja oli allekirjoitettu eilen illalla myös asiakkaiden osalta. Tallensin valmiin kauppakirjan Laariin sekä lähetin tiedoksi rakennusvalvontaan ja maaomaisuuteen. Tonttia koskeva myyntipäätös saa lainvoiman vasta huomenna, joten huomiseksi jää tehtäväksi lainvoimaisuustodistuksen tekeminen ja liittäminen lainhuutohakemuksen täydennysliitteeksi.

Tänä päivänä tulleissa puheluissa ja sähköposteissa tiedusteltiin jälleen Niemistön kaava-alueen laajentumisesta sekä tonttien varausehdoista. Eräs kiinteistövälittäjä soitti ja halusi tietää heille myyntiin tulossa olevan kohteen vuokratontin lunastushinnan. Katsoin ensin tontin pinta-alan Webinfosta kiinteistövälittäjän ilmoittaman kiinteistötunnuksen perusteella. Sen jälkeen tarkastin hinnastosta kyseisen alueen vuokratonttien neliöhinnat. Laskin välittäjälle tontin myyntihinnan ja ilmoitin vielä lohkomismaksujen määrän, joka määräytyy kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontin pinta-alan mukaan (Seinäjoen kaupunginhallituksen pöytäkirja 13.5.2019, § 181).

Eräs asiakas tiedusteli naapureiden yhteystietoja rakennusluvan hakemista varten. Tietosuojasäädösten vuoksi annan naapureiden yhteystiedot vain siinä tapauksessa, jos niitä kysyvä asiakas on ostanut tai vuokrannut tontin kauttani ja voin olla varma tietojen käyttötarkoituksesta. Rakentajan tulee kuulla rakennuslupaa varten viereisten, vastapäisten ja kulmittain olevien kiinteistöjen omistajat tai haltijat. Katsoin Webmapista kartalta tontin sijainnin ja naapurikiinteistöt. Sen jälkeen tarkastin Tontit ja varaajat -taulukosta, mitkä kiinteistöistä oli luovutettu

eteenpäin ja sain samasta taulukosta myös omistajien/vuokraajien nimet ja yhteystiedot asiakkaalle. Osa tonteista oli vielä varauksessa, joten niiden osalta rakentajan ei tarvitse suorittaa kuulemista, koska omistus oli edelleen kaupungilla.

Otin valmistettavaa kauppaa varten KTP:stä kiinteistön lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen. Tarkastin, että kiinteistön pinta-ala täsmää myyntipäätöksen tietoihin ja, että lainhuutotodistuksessa on Seinäjoen kaupungin y-tunnus. Lisäksi tarkastin kiinteistörekisteriotteelta, onko tontilla rasitteita tai käyttöoikeuksia. Tarkastin avoimena olevat kauppahinnat ja totesin, ettei niihin ollut tullut uusia suorituksia. Tämän jälkeen aloin luonnostella sähköisesti allekirjoitettavaa kauppakirjaa. Olen laatinut luonnostelupalveluun useita eri mallipohjia erilaisiin tilanteisiin sopiviksi. Merkittävimmät erot niissä koskevat lainvoimaisuudesta, rakentamisvelvoitetta ja kaupan kohdetta. Aluksi tarkastin tonttia koskevalta varaus- ja myyntipäätökseltä, että päätös on lainvoimainen ja valitsin sen mukaan oikean mallipohjan, jolle aloin täydentää asiakkaita sekä tonttia koskevia tietoja. Kiinteistökaupan muodosta säädetään maakaarella. Kiinteistökauppa on tehtävä kirjallisesti ja kauppakirjasta tulee ilmetä luovutustarkoitus, ostaja ja myyjä, kaupan kohde sekä kauppahinta. Ellei edellä mainitut kohdat ole kirjattu kauppakirjaan, ei kauppa ole sitova. Sekä myyjän että ostajan tulee lisäksi allekirjoittaa kauppakirja. (Maakaari 540/1995 2:1 §.)

Luonnostelupalvelussa valmistettavissa luovutuskirjoissa kaupunki on maanomistaja ja toimii näin ollen myyjänä tai vuokraajana. Kaupungin tiedot on tallennettu valmistelemaan mallipohjaan, joten ne tulevat sopimukselle automaattisesti. Sähköisessä kauppakirjassa tarvitaan pakollisina tietoina asiakkaiden nimien, henkilötunnusten ja omistussuosuksien lisäksi myös sähköpostiosoitteet. Kaupan kohteen eli tontin osalta täytän kauppakirjalle kiinteistötunnuksen, hinnan, pinta-alan ja osoitteen sekä kauppahinnassa huomioon otettavan varausmaksun. Kauppakirjassa todetaan myyntipäätöksen lainvoimaisuus ja kirjataan myyntipäätöksen pykälä ja päivämäärä. Kun myyntipäätös on saanut etukäteen lainvoiman, voidaan kauppakirjassa todeta omistus- ja hallintaoikeuden siirtyvän ostajalle allekirjoituksilla. Kauppakirja sitoo molempia osapuolia heti, kun se on allekirjoitettu kaupankäyntijärjestelmässä eli KVP:ssä. Rakentamisvelvoitekohdassa tarkastan, onko kyseisellä tontilla kaavamääräysten lisäksi erillinen rakennustapaohje ja ellei ole, poistan kyseisen vaatimuksen kauppakirjalta. Kaupan muissa

ehdoissa on maininta myös lohkomismaksuista. Lohkomismaksut määräytyvät tontin pinta-alan mukaan, joten maksun määrä täytyy tarkastaa aina kohteittain kauppakirjaa luonnostellessa.

Tontin osalta merkitään luonnokselle vielä, onko kyse koko kohteesta vai määräosasta, määräalasta tai määräalan pidätyksestä. Itse olen valmistellut KVP:ssä tähän mennessä vain koko kiinteistöä koskevia kauppakirjoja. Kauppahintarekisteriä varten tulee merkitä, onko kiinteistöllä rakennuksia ja jos on, kuuluvatko ne luovutukseen, mihin käyttöön kiinteistö on tarkoitettu eli onko kaupan kohteen käyttötarkoitus maa- ja metsätalous, lomarakennuspaikka, kunnan kaavoitettavaksi ostettu maa-alue (raakamaa), asuinrakennuspaikka, muu rakennuspaikka vai onko sillä jokin muu käyttötarkoitus. Kiinteistön kaavan osalta valitaan, sijaitseeko tontti alueella, jossa on asemakaava, ranta-asemakaava, yleiskaava vai ei kaavaa ollenkaan. Lisäksi kauppakirjaan tulee merkitä, jos kyse on sukulaistuovutuksesta tai rantatontista.

Tänään laadittavassa luonnoksessa oli kyse asemakaava-alueella sijaitsevasta asuinrakennuspaikaksi tarkoitusta kiinteistöstä, jolla ei ole rakennuksia. Kauppakirjalle on mahdollista määritellä myös asiamies, joka pystyy hoitamaan tonttiin liittyviä asioita kuten kiinnityksiä sen jälkeen, kun kauppakirja on allekirjoitettu KVP:ssä. Monesti pankit haluavat toimia asiamiehinä. Tässä kaupassa ei ollut ilmoitettu asioidenhoitajaa, joten laitoin yhteyshenkilöksi ostajan. Asiamiehen tiedot eivät tulostu kauppakirjalle, vaan tiedot ovat Maanmittauslaitosta varten, jos siellä tarvitaan asiaan myöhemmin täydennystietoja. Kun tiedot oli täytetty ja tallennettu, tarkastin vielä esikatselussa kauppakirjaluonnoksen ja tallensin sen asiakkaille lähettämistä varten.

Tänään tuli vireille myös seuraavan uuden tontin kauppakirjan valmistelu. Pyysin karttapalvelusta tonttikartan, ja otin Webmapista pdf-tulosteet johtokartoista molempien valmistelussa olevien kauppojen osalta. Tulostin kartat 1:500 mittakaavassa ja valitsin näkyviksi tasoiksi asemakaavan, katunimet ja osoitenumerot, rakennukset sekä johdoista huleveden, veden, jäteveden sekä kaukolämpöputket. Lisäsin Excelissä ylläpitämäni Kauppatilastoon valmistelussa olevat kaupat. Samalla huomasin, että alkukuun kaupoista oli jäänyt täyttämättä sopimusten allekirjoituspäivät, joten täytin myös puuttuvat tiedot taulukkoon. Kauppatilasto on

vuosikohtainen ja sitä käytetään nimensä mukaisesti tilastointiin. Taulukon avulla tarkastan luonnostelupalvelua koskevat ostolaskut ja käytän sitä kauppahintojen ja vuokran määrien laskemiseen sekä tarkastamiseen. Taulukossa on useita välilehtiä, joista ensimmäiselle täytän laskutus-, maksu- ja allekirjoituspäivän. Lisäksi merkitsen, onko kyse myynnistä, vuokraamisesta vai vuokratontin myynnistä, lisään asiakkaan nimen, tontin pinta-alan, kiinteistötunnuksen sekä hyvitetävän vuokran määrän. Lisäksi täydennän laskukaavoihin tontin neliöhinnan sekä vuokratessa vuokrapäivien lukumäärän. Taulukko laskee kauppahinnan tai vuokran määrän, vähentää varausmaksun sekä lisää myynneissä lohkomismaksun. Tonttilaskuja tehdessä tarkastan, että laskun summa on yhtä suuri Kauppatilaston summan kanssa. Taulukon muilla välilehdillä on kaupat järjestetty asiakkaan, allekirjoituspäivän tai kiinteistötunnuksen mukaiseen järjestykseen. Yksi välilehdistä on ollut käytössä kaupanvahvistusten määrän seurantaan vahvistajittain, mutta nyt KVP:n ollessa käytössä, on kyseinen välilehti jäänyt turhaksi.

Päivän päätteeksi laskutin eilen laskuttamatta jääneen varausmaksun sekä molempien valmistelussa olevien kauppojen kauppahinnat. Lähetin ensimmäisenä yhteyttä ottaneille asiakkaille suojatussa sähköpostissa kaupakirjan, tonttilaskun sekä muut tonttia koskevat asiakirjat eli lainhuutotodistuksen, kiinteistörekisteriotteen, rasiustodistuksen, johtokartan, lohkomispöytäkirjan ja tonttikartan. Tonttiasioiden lisäksi tänään tuli myös muutamia Laarin ja Valmun pääkäyttäjätehtäviä hoidettavaksi. Kaikki päivälle asetetut tavoitteet tulivat saavutettua. Huomenna meillä on tulosaluepalaveri ja siihen osallistumisen lisäksi otin työlialle vain lainvoimaisuustodistuksen lähettämisen.

Torstai 13.1.2022

Eilen illalla oli saapunut sähköinen hakemus eTontti-palveluun. Hakemus kohdistui vapaassa haussa olevaan tonttiin, joten se oli mahdollista hyväksyä suoraan varaukseksi. Tarkastin hakemuksen tiedot ja lisäsin tiedot varaustietojen ylläpitämistä varten olevaan Tontit ja varaajat -Excel-tilukoon. Merkitsin hakemuksen hyväksytyksi eTontti-palvelussa, josta lähtee automaattiviesti tontin hakijalle. Tämän jälkeen valitsin toiminnon, jolla varaajan tiedot siirretään eTontti-palvelusta Locukseen alueyksikölle ja siirryin Locuksessa tontin julkaisutietoihin poistamaan tontilta hakumahdollisuuden. Otin viime vuonna käyttöön tavan, että en poista

tonttia heti karttapalvelusta, vaan muutan tontin luokituksen vapaasta omakotitontista luovutetuksi tontiksi ja annan tontin olla näkyvillä karttapalvelussa varauksen jälkeen vielä muutaman päivän ajan. Tänä aikana tontin varaajalla on mahdollisuus ottaa tonttia koskevat myyntitiedot ylös palvelusta, mutta tontti ei kuitenkaan ole enää muiden haettavissa. Kun tiedot oli muutettu, hyväksyin ja tallensin muutokset, minkä myötä tiedot päivittyivät myös karttapalveluun. Varmistin vielä, että myös julkaisussa kaikki näkyi oikein ja, että hakulomake on poistunut kyseiseltä tontilta. Vaikka lähes kaikki hoidetaan nykyään sähköisenä, tulostan silti tonttihakemuksen edelleen myös paperille. Paperiselta tonttihakemukselta on mielestäni helpompi tarkastaa asiakkaan tiedot tonttivarauspäätökseen ja ottaa tiedot kauppakirjaan/vuokrasopimukseen. Virallisen tonttivarauksen päätin tehdä myöhemmin.

Torstai-aamupäivisin meillä on tulosaluelpalaveri (Tupa), jossa käydään läpi ajankohtaisia asioita. Palaveri oli vuoden ensimmäinen ja mukana oli vuoden alussa työnsä aloittanut uusi toimitusinsinööri. Pidimme pienen esittelykierroksen ja kerroimme vuorollamme alkuvuoden kuulumiset. Muita Tupassa käytyjä asioita olivat kaupunkiympäristön johtoryhmän päätökset sekä ensi viikon kaupunkiympäristölautakuntaan menevät asiat.

Tänään tuli useita puheluita Laari-käyttäjiltä. Ongelmat koskivat käyttäjätunnuksia, käyttöoikeuksia, asiakirjojen julkaisua ja yleisesti Laarin toimintaa. Eräs kiinteistövälittäjä kysyi sähköpostilla myytävän kohteen rakennusoikeuden määrästä. Eräs asiakas soitti, että ovat ostamassa vuokratontilla sijaitsevaa omakotitaloa ja haluaisivat ostaa sen jälkeen myös tontin omaksi. Koska tontin hallintaoikeus on siirtymässä pois nykyisiltä vuokralaisilta, pyysin asiakkaita lähettämään minulle suojatussa sähköpostissa kopion vuokraoikeuden kauppakirjasta sen jälkeen, kun se on allekirjoitettu. Tarkastan kopiosta kaupan osapuolet sekä hallinnan siirtymisen. Lisäksi tonttivuokrien laskuttaja tarvitsee kauppakirjalta tiedon, mihin ajankohtaan edellisten vuokralaisten vuokranmaksuvelvollisuus päättyy. Sovin asiakkaiden kanssa, että aloitan jo alustavan kauppakirjaluonnoksen laadinnan ja otin sitä varten asiakkaiden henkilötiedot ylös.

Suorituksia kauppahintoihin ei ollut tullut. Aiemmin tehtyä kauppaa koskeva myyntipäätös oli tullut lainvoimaiseksi, joten tein siitä lainvoimaisuustodistuksen

ja liitin sen KVP:hin asiakkaiden lainhuutohakemuksen liitteeksi. Nyt kun todistus pohja on valmiina, poistui työvaiheista tulostamisen, kynällä allekirjoittamisen, skannaamisen ja erillisen tallentamisen vaiva. Tämä nopeuttaa kivasti työtä. Kuitasin vielä päivän aikana saapuneen AKR-tonttihakemuksen hyväksytyksi eTontti-palvelussa. Huomiselle jää kahden varauspäätöksen ja kauppakirjojen valmistelu sekä Valmu-palaveriin osallistuminen.

Perjantai 14.1.2022

Eilen illalla oli saapunut uusi tonttihakemus, joten valmisteltavia varauspäätöksiä oli kaiken kaikkiaan kolme. Yhdeltä hakemukselta puuttui varausaika, joten lähetin asiakkaalle sähköpostia asiasta. Hakemuksista kaksi oli saapunut rakennusliikkeiltä, joten tarkastin vielä Patentti- ja rekisterihallituksen Virre-palvelusta yritysten taustalla toimivat henkilöt. Kaupungin tonttivarausehtojen mukaan yrityksellä voi olla varattuna vain yksi tontti kerrallaan ja yrityksessä toimiva henkilö voi olla mukana vain yhdessä tonttia varaavassa yrityksessä. Hakemukset olivat kunnossa tuolta osin, joten niiden hyväksymiseen ei ollut estettä. Yksi hakemuksista koski jatkuvassa haussa ollutta AKR-tonttia, joten valmistelin sitä koskevan varauspäätöksen kaupungingeodeetille allekirjoitettavaksi ja muut kaksi koskivat omakotitontteja, joten ne pystyin allekirjoittamaan itse. Lähetin päätökset tiedoksi Valmun kautta sähköisesti asiakkaille ja julkaisin ne kaupungin verkkosivuille.

Osallistuin tänään myös palaveriin, jossa keskustelimme kiinteistöinsinöörin päätösten laatimisesta Valmussa. Kaupunki otti Valmu-sovelluksen käyttöön viime syksynä ja kaikkien viranhaltijapäätösten valmistelu oli tarkoitus siirtää heti Laarista Valmuun. Laari toimisi sen jälkeen päätösten osalta vain sähköisenä arkistona. Kiinteistöinsinöörin päätösten laatimista on kuitenkin jatkettu edelleen Laarissa, koska Valmun ominaisuudet eivät ole taipuneet meidän tarpeisiimme. Tonttijakopäätösten liitteeksi tulevat kartat on allekirjoitettu sähköisesti Laarissa, mutta Valmun puolella liitteiden allekirjoittaminen ei ole mahdollista. Päätimme, että kiinteistöinsinöörin viranhaltijapäätösten valmistelua jatketaan vielä Laarissa ja siirrytään Valmun käyttöön vasta, kun uudet toimintatavat on ratkaistu testiympäristössä. Sovimme seuraavan palaveriajan helmikuulle.

Valmistelin vuokratonttia koskevan kauppakirjaluonnoksen, tein laskun kauppahinnasta ja keräsin muut tonttikauppaan liittyvät asiakirjat asiakkaille sähköpostiin. Tontin hallintaoikeuden siirtymistä koskevan kohdan muotoilu kauppakirjaluonnokselle tuotti hieman päänvaivaa, koska hallintaoikeuden siirtymistä koskevaa kauppaa ei ollut vielä tehty. Tämän tulee kuitenkin olla kunnossa ennen kuin tonttia koskevaa kauppakirjaa voidaan allekirjoittaa.

Päivän yhteydenotot koskivat muun muassa tonttivarauksen vaihtamista koskemaan toista tonttia, tonttihaun aikataulua sekä syksyllä hakuun tulevien Pajuluoman tonttien sijaintia. Lisäksi sovin asiakkaan kanssa vuokrasopimuksen sähköisestä allekirjoittamisesta. Maanantain tavoitteet ovat viikonlopun aikana tullessiin viesteihin vastaaminen, vuokrasopimuksen ja siihen liittyvien papereiden valmistelu sekä tontin vaihtoa koskevan varauspäätöksen tekeminen.

Viikkoanalyysi

Maanantaina sain hyvin tehtyä työni, mutta sen jälkeen loppuviikko oli todella hektinen. Näin siis siitä huolimatta, että olin etätöissä eikä juurikaan ulkopuolisia häiriöitä ollut. Saapuneisiin puheluihin ja sähköposteihin vastaaminen vei suuren osan päivistä ja pystyin täyttämään vain kiireelliset tavoitteet. Ehkäpä tavoitteiden tulisikin olla aina vain ja pelkästään niitä kiireellisiä, koska niistä tehtävistä joustetaan, joiden aikataulussa on varaa.

Useana päivänä kiinnitin huomiota siihen, kuinka puhelut keskeyttävät kulloinkin meneillään olevan työtehtävän ja kestää aina hetken päästä takaisin kiinni siihen, mitä ennen puhelua oli tekemässä. Tonttiasiakkaiden yhteydenotoista on kuitenkin suuri hyöty työhöni, koska niiden pohjalta tiedän, mitkä asuntoalueet kiinnostavat, ja tarvitseeko nettisivuja tai muita antamiani ohjeita täsmentää. Vaikka työt keskeytyvätkin puheluista, en kuitenkaan kaipaa erillistä puhelinaikaa. Viikon merkittävin huomio koski lainvoimaisuustodistuksen laadintaa. Muuttamalla todistuksen omalle kirjepohjalleen sähköiseen järjestelmään, poistui työvaiheista tulostamisen, käsin allekirjoittamisen, skannaamisen ja erillisen tallentamisen vaiva. Ja säästyihän siinä myös paperia.

Viikkotason tehtävät jäivät lähes täysin kiireellisempien tehtävien jalkoihin. Pohdiskelin tonttihaun aikataulua ja suunnittelin sitä alkavaksi joko helmikuun alusta

tai viikon 6 alusta. Ensi viikon aikana tämä täytyy ottaa kunnolla valmisteluun. Lisäksi täytyy selvittää, mitkä AKR-tontit tulevat yhtä aikaa pientalotonttien kanssa haettaviksi ja tuleeko niiden hakukäytäntöön muutoksia. Ensi viikon tavoitteina säilyvät siis samat tavoitteet kuin tälläkin viikolla. Tonttihakuun liittyvät asiat on ratkaistava ensi viikolla, mutta rakentamiseen liittyvien oheiskustannusten tarkistaminen, rakentamisvelvoiteaikojen tarkastaminen hälyttäneiden kauppojen osalta sekä rakentamisen jatkoajan myöntämistä koskevan päätöksen laatiminen ehtivät myöhemminkin. Ehkäpä ne ovatkin paremmin kuukausitason tavoitteita.

3.3 Seurantaviikko 3

Maanantai 17.1.2022

Viikonlopun aikana oli saapunut kolme uutta tonttihakemusta jatkuvassa haussa oleviin tontteihin. Jatkuvaan hakuun asetetaan ne tontit, joita ei ole varattu uusien tonttien hakuajaksi ja myös ne tontit, joiden varaukset ovat peruuntuneet eikä niihin ole varasijalla hakijoita. Jatkuvassa haussa olevat tontit varataan hakujärjestyksessä hakuehdot täyttävälle hakijalle. Saapuneet hakemukset kohdistuivat eri tontteihin, joten estettä niiden vahvistamiselle ei sen puolesta ollut. Yksi hakemuksista jäi kuitenkin vielä tässä vaiheessa selvittelyyn, koska sen osalta oli hieman epävarmaa, haettiin tonttia rakennettavaksi omaan asumiseen vai yksityishenkilönä myyntiin rakennettavaksi. Ehdoissamme on, että myyntiin rakentajana voi tonttia hakea vain yritys, jonka toimialaan kuuluu rakentaminen. Lähetin hyväksytyyn hakemuksen toimittaneille asiakkaille oppaan, johon olen kerännyt ohjeita ja vinkkejä tonttivaraukseen, tontin lunastukseen sekä rakentamisen suunnittelun aloittamiseen liittyen.

Asiakkaiden yhteyshenkilö pankista tiedusteli sähköpostilla, miten vuokraoikeuden kauppa ja vuokratontin ostaminen käytännössä tapahtuu. Selvitin hänelle käytännön eli ensin tulee tehdä kauppakirja asuinrakennuksesta sekä vuokraoikeudesta ja sen jälkeen voidaan tehdä kaupat myös tontista. Vuokraoikeutta ei tarvitse kirjauttaa Maanmittauslaitoksella, jos tontti ostetaan heti omaksi. Lainhuuto korvaa vuokraoikeuden kirjaamisen.

Asiakas pyysi tietoa varaamansa tontin mitoista, joten etsin Laarista korttelin tonttijakokartan ja lähetin sen sähköpostilla asiakkaalle. Ilmoitin heille, että suunnitteluun tarvittavan karttapaketin voi tilata myöhemmin karttapalvelusta. Selvitin asiakkaille myös varauksen jatkamiseen liittyvää käytäntöä sekä sitä, miten toimitaan, jos voimassa oleva varaus peruuntuu. Myyntiin palautuneita tontteja tarjotaan ensi sijassa tonttihaussa varasijalle jääneille. Jos varalla ei ole ketään tai varasijalla oleva hakija ei halua kyseistä tonttia, laitetaan se julkiseen hakuun karttapalveluun. Varasijalistalle ei ole mahdollista päästä sivusta, koska se ei olisi oikein niitä asiakkaita kohtaan, jotka seuraavat tonttitilannetta itsenäisesti karttapalvelusta. Yksi laskutetuista kauppahinnoista oli maksettu, joten siirsin kauppakirjan KVP:hin. Myös asiakkaat allekirjoittivat kauppakirjan työpäiväni aikana, mutta en ehtinyt arkistoida sitä vielä tänään, joten se jää huomisen tehtäväksi.

Kiinteistövälittäjä ilmoitti, että heidän asiakkaanaan oleva rakennusliike on täyttänyt rakentamisveloitteen ja olisi myymässä kiinteistöä eteenpäin, mutta vallintarajoituksen vuoksi ei pysty tekemään kauppvoja. Lähetin sähköpostilla tiedon Maanmittauslaitoksen kirjaamispalveluihin, että kyseisen asuinrakennuksen loppukatselmus on suoritettu ja näin ollen myös rakentamisvelvoite täytetty, joten estettä kiinteistön eteenpäin myymiselle kaupungin puolelta ei enää ole ja vallintarajoituksen voisi poistaa. Tätä asiaa selvitellessäni havahduin, että en ollut huomioinut perjantaina valmistelemassani vuokratontin myyntiä koskevassa kauppakirjaluonnoksessa rakentamisvelvoitetta kunnolla. Aiemmin allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaisesti asuinrakennuksessa tulee suorittaa loppukatselmus ennen kuin sitä voidaan myydä eteenpäin. Tontin vuokraoikeuden voi luovuttaa eteenpäin osittain rakennettuna vain kaupunginhallituksen luvalla. Nykyisissä vuokrasopimuksissa ei enää edellytetä loppukatselmuksen suorittamista ennen tontin luovuttamista kolmannelle, joten kohta oli jäädä sen vuoksi huomioimatta. Keskustelin asiasta vielä kaupungingeodeetin kanssa ja totesimme, että aiemmin tehdyn vuokrasopimuksen ehtoja tulee noudattaa, eikä vuokraoikeuden kauppaa voida tehdä ennen kuin asuinrakennuksen loppukatselmus on suoritettu tai kaupunginhallitus on myöntänyt luvan myyntiin. Ilmoitin tilanteesta kohteen rakentajalle, kiinteistövälittäjälle sekä ostamista suunnitelleille asiakkaille. Pahoittelin tilannetta ja ohjeistin rakentajaa tekemään hakemuksen kaupunginhallitukselle ja kerroin, mitä hakemukselta täytyy käydä ilmi.

Tiistaille asetin tavoitteeksi tänään valmiiksi allekirjoitetun kauppakirjan arkistoinnin ja tiedoksiannon, varauspäättösten laatimisen sekä vuokrasopimuksen valmistelun.

Tiistai 18.1.2022

Tänään vastailin kysymyksiin, jotka koskivat syksyn tonttihaun tontteja, varausmaksukäytäntöä, mahdollisesti peruuntuvia tonttivarauksia sekä tällä hetkellä jatkuvassa haussa olevia Pajuluoma III alueen tontteja. Arkistoin ja lähetin tiedoksi eilen allekirjoitetun kauppakirjan sekä laskutin laskuttamatta olleet varausmaksut.

Valmistelin tontin vuokrasopimuksen luonnostelupalvelussa. Maakaassa säädetään vuokrasopimuksen osalta, että jos se koskee sellaista kiinteistöä, jolle vuokralaisella on mahdollista rakentaa hänelle kuuluvia rakennuksia, tulee vuokrasopimus kirjata ja sopimuksen sisällöstä tulee ilmetä maakaaren 2 luvun 1 §:n 3 momentin mukaiset tiedot (maakaari 540/1995 4:4.2 §). Vaaditut tiedot ovat samat, mitkä kauppakirjallakin eli luovutettava kiinteistö, luovutustarkoitus, osapuolet sekä vastikkeen määrä (maakaari 540/1995 2:1.3 §). Vuokra-ajan pituudesta puolestaan säädetään maanvuokralaissa. Kun kyse on maa-alueesta, joka on tarkoitettu vuokralaisen rakennettavaksi, tulee vuokrasopimus tehdä määräaikaisena vähintään 30 vuodeksi ja enintään sadaksi vuodeksi (maanvuokralaki 258/1966 3:52 §). Seinäjoella uusien asuntotonttien vuokrasopimukset tehdään 50 vuodeksi. Vuokralaisella on mahdollisuus ostaa tontti omaksi milloin tahansa vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Vuokran määrä on 5 % tontin lunastushinnasta. Ensimmäisen vuoden vuokra maksetaan ennen sopimuksen allekirjoittamista ja se lasketaan sopimuksen alkamispäivästä todellisten päivien mukaisena vuoden loppuun saakka. Vuokrasta hyvitetään aiemmin maksetut varausmaksut. Jatkossa vuosivuokra tulee maksaa kesäkuun loppuun mennessä erikseen lähettävän laskun mukaisesti. Vuokran määrä on sidottu Tilastokeskuksen julkaisemaan viralliseen elinkustannusindeksiin. Perusindeksinä käytetään edeltävän vuoden heinäkuun elinkustannusindeksiä. Koska valmistelussa ollut vuokrasopimus oli vuoden ensimmäinen, tarkastin indeksiluvun Tilastokeskuksen sivulta. Totesin vuoden 2021 heinäkuun elinkustannusindeksin olevan 2015. Nousua edelliseen vuoteen verrattuna oli reippaasti, sillä heinäkuulla 2020 indeksiluku oli ollut 1976. (Suomen virallinen tilasto SVT

2022.) Jatkossa vuosivuokran määrää nostetaan tai lasketaan samassa suhteessa kuin edellisen vuoden heinäkuun elinkustannusindeksi on sopimukselle kirjattua perusindeksiä suurempi tai pienempi.

Vuokrasopimusta valmistellessa tulee luonnostelupalvelussa merkitä sopimukselle myös, onko kyseessä uusi maanvuokrasopimus vai edellistä sopimusta korvaava tai jatkava maanvuokrasopimus ja onko vuokrauspäätös lainvoimainen. Sopimukseen merkitään myös, onko kohteen käyttötarkoitus asuntoalueen, maatalousmaan vai muun maan vuokrasopimus ja, onko vuokraajalla oikeus rakentaa kiinteistölle ja, saako sopimusta siirtää ilman vuokranantajan lupaa. Jos kohteella on useampi kuin yksi vuokralainen, tulee sähköisessä vuokrasopimuksessa valita hakemusluonnokselle vastaanottaja. Tein asiakkaille laskun tämän vuoden vuokrasta ja lähetin sen heille yhdessä vuokrasopimusluonnoksen ja muiden tonttia koskevien asiakirjojen kanssa.

Tarkastin avoimet kauppahinnat reskontrasta ja totesin, että uusia suorituksia ei ollut tullut eilisen jälkeen. Tänään tein viimeinkin sen rästissä olleen rakentamisaajan jatkopäätöksen. Lisäksi laadin neljä tonttivarauspäätöstä, joista yksi meni geodeetin allekirjoitettavaksi ja kolme koski pientalotonttien varauksia, joten ne päätökset allekirjoitin itse. Yhdessä päätöksessä oli kyse tonttivarauksen vaihtamisesta toiseen vapaaseen tonttiin ja muut olivat uusia tonttivarauksia. Tapanani on tehdä viranhaltijapäätökset tonttivarauksista vasta 1–2 päivän päästä tonttihakemuksen saapumisesta. Olen huomannut, että kun eTontti-palvelun kautta lähettää asiakkaalle myönteisen päätöksen tonttivarauksen hyväksymisestä, ottavat monet asiakkaat yhteyttä ja haluavat vielä muuttaa esimerkiksi varausaikaa tai tonttia tai perua kokonaan varauksen. Tämän vuoksi olen todennut, että välttykseni ylimääräiseltä työltä, ei päätösten kanssa kannata hätäillä.

Tiistain työtehtävät tulivat suoritettua ja keskiviikon työtehtäviksi suunnittelin tonttivarauksen laskutuksen, Laariin tulleiden asiakirjahälytysten läpikäymisen sekä Excel-taulukoiden päivityksen tänä päivänä tehtyjen päätösten osalta.

Keskiviikko 19.1.2022

Kävin läpi Laariin tulleet hälytykset rakennusvelvoiteaikojen umpeutumisista. Tarkastamattomia hälytyksiä oli yhteensä yksitoista. Hain Webinforsta kiinteistötunnuksella rakennuslupien tiedot ja tarkastin, löytyykö merkintää käyttöönottokatselmuksen suorituspäivästä. Yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta kaikilla oli vähintään käyttöönotto tehty. Lisäsin Laariin tiedon suoritettua käyttöönotosta niille, joilla se oli tehtynä ja sovin yhden asiakkaan kanssa sähköpostilla rakentamisaajan jatkamisesta. Tein siitä myös päätöksen tällä kertaa saman tien. Tarkastin rakennusluvan päättymispäivän Locuksesta ja jatkoin rakentamisaikaa siten, että asuinrakennuksen käyttöönottokatselmuksen suorittamiseen tuli jatkoaikaa yksi vuosi ja rakentamisen loppuunsaattamiselle aikaa rakennusluvan päättymiseen saakka. Rakentamisvelvoiteaika on näin linjassa uusien kauppakirjojen rakentamisaajan kanssa.

Tänään minulta tiedusteltiin jälleen Pajuluoman uuden alueen tonttien haku-aikaa. Lisäksi asianhoitajana toimiva pankin yhteyshenkilö halusi lisätietoja lainhuudon vireille laittamisesta sähköisen kaupan yhteydessä ja lisäksi päivän aikana tuli pari puhelua Valmu-asioihin liittyen. Laskutin varaus- ja päätösmaksut sekä täytelin tiedot Varausmaksut-taulukkoon. Keräsin vuokralaskuttajalle listauksen viime vuonna tehdyistä vuokrasopimuksista sekä vuokratonttien omaksi myyneistä, jotta hän voi tarkastaa, että on saanut kaikista tiedon laskutusta varten. Lisäksi ilmoitin tämän vuoden vuokrasta hyvitetävän summan, jos asiakkaan maksamat varausmaksut olivat viime vuonna olleet suuremmat kuin silloin maksettavaksi tullut vuokra. Loppuviikolle en aseta erityisiä tavoitteita, koska Trimble järjestää virtuaalisena kaksipäiväiset Kuntapäivät ja tarkoitukseni on osallistua niihin.

Torstai 20.1.2022

Ennen Trimblen Kuntapäivien ohjelman alkamista lisäsin valmistelemääni kauppakirjaan asiakkaan ilmoittamat asianhoitajan tiedot ja tein maanantaina saapuneeseen tonttihakemukseen myönteisen varaus- ja myyntipäätöksen. Laskutin siitä myös varaus- ja päätösmaksun. Aamulla oli myös jokaviikkoinen Tupa, jossa kävimme pikaisesti läpi ajankohtaisia asioita. Trimblen Kuntapäivät alkoivat kym-

meneltä ja aiheina olivat muun muassa Espoon kaupunkimalli, Lahden kaupungin kuulumiset siirtymisestä Webmapista CloudVieweriin sekä tekoäly. Päivän ohjelma oli mielenkiintoinen ja esiintyjät hyviä.

Kuntapäivien ohjelman kuuntelun lomassa tarkastin maksetut suoritukset. Tänäpäivänä oli kirjautunut reskontraan suoritukset yhdestä kauppahinnan maksusta ja yhdestä vuokrasta. Siirsin luovutuskirjat KVP:hin. Vuokrasopimuksen osalta prosessi on hieman toisenlainen verrattuna kauppakirjan allekirjoittamiseen. Jos kohteella on useampi kuin yksi vuokralainen, tulee ennen sopimuksen siirtämistä KVP:hin määritellä sopimukselle vastaanottaja. Hänelle tulee automaattiviesti, kun vuokrasopimus on vastaanotettavissa KVP:ssä. Kun hän on vastaanottanut sopimuksen, laajenee katseluoikeudet myös muille osapuolille. Kun vuokralaiset ovat maksaneet KVP:ssä Maanmittauslaitoksen asiointimaksun sekä hyväksyneet ja allekirjoittaneet vuokrasopimuksen, tulee minulle automaattiviesti järjestelmästä ja voin sen jälkeen allekirjoittaa sopimuksen myös kaupungin puolesta. Saimme allekirjoitukset hoidettua saman päivän aikana ja lähetin vuokrasopimuksen tiedoksi rakennusvalvontaan, maaomaisuuteen sekä laskuttajalle tulevien vuosien vuokralaskutusta varten.

Perjantain päätehtävänä on ennen ja jälkeen Trimblen kuntapäivien tarkastaa maksetut kauppahinnat ja viedä mahdolliset kaupat eteenpäin sekä vastata saapuneisiin sähköposteihin.

Perjantai 21.1.2022

Kävin aamulla läpi verkkoyhtiöiden nettisivuilta sähkö- ja vesiliittymien hinnat ja päivitin tiedot Rakentamisen oheiskulut-taulukkoon. Taulukko antaa hieman suuntaa siihen, paljonko tontin hinnan lisäksi tulee muita pakollisia menoja ennen kuin varsinainen rakentaminen on vielä päässyt alkuun. Totesin, että vesiliittymän hintaan oli tullut useamman sadan euron korotus, mutta muut hinnat olivat ennallaan edelliseen tarkastuskertaan nähden. Julkaisin päivitetyn taulukon nettisivuille.

Tänäpäivänä ei ollut tullut suorituksia kauppahintoihin. Myös sähköposti sekä puhelin olivat tänäpäivänä hiljaisia. Vain pari yhteydenottoa tuli iltapäivästä. Pitkästä aikaa ky-

syttiin tontteja Peräseinäjoen Kalajärveltä. Opastin puhelimesta asiakasta tonttien hakemisesta ja sovimme, että lähetän hänelle alueen rakennustapaohjeen sähköpostilla tutustuttavaksi.

Päivän pääohjelmana minulla oli Trimblen kuntapäiviin osallistuminen. Itseäni kiinnosti eniten eTontti-palvelun kehittämiseen ja kiinteistövaihdannan palvelun hyödyntämiseen liittyvät esitykset. eTontti-palveluun on tulossa suuria ja toivottuja muutoksia, mitkä parantavat etenkin saavutettavuutta ja tonttien lajittelua eri kriteereiden perusteella. Kiinteistövaihdannan palvelu olisi Locuksen oma rajapinta Maanmittauslaitoksen KVP:hin. Jos ottaisimme käyttöön Locuksen palvelun, pienentyisi inhimillisen virheen riski, kun tietoja ei tarvitsisi tallentaa käsin eri ohjelmien välillä. Myös lopullisten kauppakirjojen ja vuokrasopimusten siirto Laarin arkistoon tapahtuisi automaattisesti rajapinnan kautta.

Muut luennot koskivat enimmäkseen Locus Cloudin ominaisuuksia ja tietojen ylläpitämistä sen avulla. Hämeenlinnan, Turun ja Lappeenrannan kaupunkien edustajat kertoivat heidän toimintatavoistaan ja kokemuksistaan tietojen viemisestä maastosta tietokantaan, drone-pistepilvestä saaduista tarkoista tekstureista kaupunkimalleihin sekä kohteiden mallinnuksesta. Myös perjantain esitykset olivat mielenkiintoisia ja havainnollistavia. Maanantain työtehtäviksi suunnitelin viikonlopun aikana tullessiin viesteihin vastaamisen sekä kauppakirjan arkistoinnin, jos asiakkaat ovat sen omalta osaltaan allekirjoittaneet.

Viikkoanalyysi

Viikolta 3 jäi päällimmäisenä oppina mieleen, että ei pidä hätäillä tarkkuuden kustannuksella. Jos valmistelussa jokin mietityttää, täytyy ottaa aikalisä. Tämä tuli havaittua vuokratontin kauppakirjan luonnostelusta, mikä aiheutti jo edellisellä viikolla päänvaivaa. Huomioni keskittyi hallintaoikeuden siirtymistä koskevaan kohtaan ja sanamuotojen pyörittelyyn. Samalla ohitin puolihuolimattomasti vuokrasopimuksella olleen rakentamisveloitteen. Onneksi kyse oli kuitenkin vain luonnoksesta, joten virhe oli vielä helposti korjattavissa, eikä mitään peruuttamatonta tapahtunut.

Tämän viikon tavoitteet tulivat täytetyiksi. Tonttihaun alkamisajaksi olen suunnitellut helmikuun toista viikkoa ja päättymisajankohta varmistuu ensi viikon aikana

pidettävissä palavereissa. Sain päivitettyä rakentamiseen liittyvät oheiskustannukset sidosryhmien hintojen osalta sekä tarkastettua rakentamisveloitteiden täyttymisen hälyttäneiden kauppojen osalta. Sain jopa tehtyä sen pari viikkoa vuoroaan odottaneen rakentamisajan jatkopäätöksen. Ensi viikon tavoitteena on valmistella hakuun tulevien tonttien tietoja Locuksen julkaisuun sekä luonnostella hakuilmoitusta, kuulutusta ja nettisivuja.

3.4 Seurantaviikko 4

Maanantai 24.1.2022

Maanantaina tuli ensimmäisenä pohdittavaksi jälleen vuokratontin omaksi myyntiin liittyvä tilanne. Asiakkaat ovat tehneet kaupan vuokraoikeudesta, mutta asuinrakennuksen omistus- ja hallintaoikeus ovat siirtymässä vasta, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Asiakkaiden pankki toivoisi kuitenkin, että asuinrakennuksen ja tontin kaupat tehtäisiin samanaikaisesti. Pohdin erilaisia vaihtoehtoja kuten, voiko tonttia koskevaa kauppakirjaa tehdä ehdollisena ennen kuin tontin omistus on siirtynyt, vai tuleeko tonttikaupan kanssa odottaa niin kauan, että myös asuinrakennusta koskeva kauppahinta on maksettu ja kuitti maksusta esitetty. Keskustelin asiasta kiinteistötekniikon kanssa ja tulimme siihen tulokseen, että varmintä on odottaa, että kauppahinta on maksettu ennen kuin tonttikauppoja tehdään kolmannen osapuolen kanssa.

Luonnostelin tonttihakua koskevaa nettisivua sekä lehti-ilmoitusta ja aloitin täydentämään Locuksen julkaisuun tonttien tietoja. Locuksessa oli valmiina tonteista kiinteistötunnukset, osoitteet, rakennusoikeudet sekä pinta-alat. Kopioin tiedot Excelliin ja laskin tonteille myyntihinnat. Tonttien hinnoittelusta on päätetty kaupunginvaltuustossa 20.12.2021. Tarkastin, että hinnoittelupäätökset ehtivät saavat lainvoiman ennen tonttihaun alkamista. Kärjen alueen omakotitonttien hinnoiksi on vahvistettu 25 euroa neliöltä, kun tontti ei rajoitu puistoon ja 27 euroa neliöltä, jos tontti rajoittuu puistoon. Paritalotonttien hinnat ovat 42 €/m² ja AKR-tonttien hinnat ovat 150 €/k-m².

Viime viikolla allekirjoittamani kauppakirja oli allekirjoitettu myös asiakkaiden osalta, joten sain tälle päivää asetetun tavoitteen täytettyä ja kauppakirjan arkistoitua sekä lähetettyä tiedoksi. Toisena tavoitteena oli viikonloppuna tulleisiin

sähköposteihin vastaamisen. Viestejä ei ollut juurikaan tullut ja myös tämä päivä oli todella hiljainen, joten toinenkin tavoite oli helposti täytetty. Rauhallisen päivän ansiosta pystyin keskittymään hyvin tehtäviini ja suunnittelemaan tulevaa tonttihakua. Tiistain ohjelmassa minulla on kaupungingeodeetin ja kiinteistötekniikon kanssa sovittu palaveri tonttihaun ehdoista ja hakuun tulevista tonteista. Sen lisäksi tavoitteeni on syöttää tonttihinnat ja tonttien muut tiedot Locukseen.

Tiistai 25.1.2022

Aloitin työpäivän laskuttamalla asiakkaalta luovutuskirjan mukaiset lohkomismaksut maakauppojen vastikkeena luovutetuista tonteista. Vein tonttihakuum tulevien omakotitonttien myyntitietoja Locukseen. Osan tiedoista pystyin lisäämään masapäivityksellä, mutta esimerkiksi tontin myyntihinta, lämmitystapa, neliöhinta ja kaavamääräykset täytyi viedä yksitellen jokaisen tontin tietoihin. Tässä vaiheessa jäi vielä täydentämättä julkaisuaika, hakuajat sekä tonttikohtainen huomautuskenttä, johon voi kirjoittaa vapaata tekstiä esimerkiksi kaavamääräyksistä tai hakuehdoista.

Iltapäivällä oli palaveri kaupungingeodeetin ja kiinteistötekniikon kanssa tonttihaun yksityiskohdista. Päätimme aikataulut ja hakuun tulevat AKR-tontit. Luonnostelin kaupungin nettisivuilla julkaistavia tonttikuulutuksia. Aiemmin pientalotonttien ja AKR-tonttien hakuajasta on kuulutettu yhdellä kuulutuksella. Tonttien hakuehdot ja -menetelmät kuitenkin poikkeavat merkittävästi toisistaan, joten väärinkäsitysten välttämiseksi, päätin jakaa ne tällä kerralla omiin kuulutuksiinsa. Molempien tonttien haku aika on sama, mutta pientalotonttien saajat arvotaan, kun taas AKR-tonttien saajat päätetään L-1-suunnitelmien perusteella. Suunnitelmien jättämiselle on kuukauden lisäaika tonttihaun päättymisen jälkeen.

Myös tämä päivä on maanantain tapaan hiljainen ja päivän tavoitteet tulivat hyvin täytettyä. Keskiviikon ohjelmassa on päätöksen lainvoimaistumisen tarkastaminen, asiakastapaaminen Teamsin välityksellä sekä nettisivujen päivitystä.

Keskiviikko 26.1.2022

Kävimme aamulla kaupungininsinöörin kanssa tänä vuonna rakennettavien uusien alueiden yhdyskuntatekniikan aikatauluja ja aluerajauksia läpi. Tavoite on,

että rakentajat aloittaisivat työt tonteillaan vasta sen jälkeen, kun alueen yhdyskuntatekniikka on saatu rakennettua valmiiksi. Helmikuulla alkavan tonttihaun tonteille rakentajat pääsevät arviolta touko-kesäkuulla. Syksyllä hakuun tulevien alueiden yhdyskuntatekniikan rakentaminen alkaa elokuulla ja valmistuu tämänhetkisen arvion mukaan vuoden loppuun mennessä. Pohdin, että jälkimmäisen tonttihaun voisi ajoittaa marraskuulle, jolloin rakentaminen olisi jo pitkällä. Tonttien ostajat pääsisivät aloittamaan työt tonteillaan keväällä 2023 kunhan lumet ovat sulaneet.

Asiakas oli kiinnostunut kahdesta myynnissä olevasta mökistä, mitkä sijaitsivat myynti-ilmoituksen mukaan vuokratonteilla. Hän halusi tietää, olisiko tonttien omaksi ostaminen mahdollista. Tarkastin tonttien lainhuudot ja luovutuskirjat. Näiden perusteella totesin, että vain toinen mökeistä sijaitsi kaupungin omistamalla vuokratontilla. Tonttia ei kuitenkaan ole mahdollista ostaa omaksi.

Kauppakirjan hyväksymistä koskevan päätöksen muutoksenhaku-aika oli päättynyt, joten tarkastin päätöksen lainvoimaisuuden. Päätökseen ei ollut haettu muutosta, joten tein lainvoimaisuustodistuksen KVP:hin asiakkaiden lainhuutohakemuksen liitteeksi. Eräs asiakas perui Karhuvuoren alueella sijaitsevan tontin varauksen. Karhuvuori on ollut viime vuosina suosituin uusista asuntoalueistamme, eikä tontteja ole ollut tarjota kaikille halukkaille. Alueen tontteja odottelee varasijoilla vielä useita kymmeniä hakijoita, joten tulen tarjoamaan tonttia ensimmäisellä varasijalla oleville.

Päivällä oli Teams-palaveri asiakkaan ja maankäyttöinsinöörin kanssa haja-asutusalueella sijaitsevan määräalan kaupasta. Määräala sijaitsee alueella, jonne on 80-luvulla laadittu palstoitussuunnitelma. Kävimme palaverissa läpi asiakkaan toivetta sekä kohteen rajausta. Asiakkaan toivoma määräala olisi hieman palstoitussuunnitelman mukaista rakennuspaikkaa suurempi, joten määräalakauppa vietiin kaupungingeodeetin ratkaistavaksi.

Tänään kyseltiin jälleen alkavasta tonttihausta sekä myös syksyn tonttihaun tonteista ja aikataulusta. Jatkoisin myös nettisivujen luonnostelua, mutta en vielä julkaissut sivua. Eräs asiakas halusi tietää tarkemmin kauppakirjan ehdoista. Allekirjoitettaessa kauppakirjat paperisena, on kauppakirjan ehdot käyty läpi allekirjoitustilaisuudessa. Sähköiseen kiinteistöväihdantaan siirryttiin kesällä 2021,

jonka jälkeen kauppakirjan ehtoihin perehtyminen on jäänyt asiakkaan vastuulle. Ehdosta on ollut mahdollista kysyä, mutta yhteydenottoja on tullut erittäin vähän. Kävin asiakkaan kanssa läpi rakentamisvelvoitteen sekä luovuttamisrajoituksen. Lisäksi avasin kauppakirjasta muutamia ehtoja, mitkä yleensä herättävät eniten kysymyksiä silloin, kun kauppakirjaa käydään läpi kasvotusten allekirjoitustilaisuudessa.

Tämän päivän tavoitteet tulivat täytettyä helposti ja sain myös suunniteltua hyvin asioita eteenpäin. Huomenna meillä on taas tulosaluepalaveri. Sen lisäksi päivän ohjelmassa olisi tilastojen kerääminen perjantaiamulla pidettävään tonttityöryhmän kokoukseen.

Torstai 27.1.2022

Tämän viikon tulosaluepalaverissa kävimme läpi ajankohtaisten asioiden lisäksi myös työtyytyväisyyskyselyn tuloksia. Osastomme tulokset olivat hyvät. Kehitettäviksi kohteiksi nostettiin kuitenkin perehdyttäminen ja työntekijöiden mahdollisuus vaikuttaa pidemmän tähtäimen suunnitteluun.

Pienempiä työtehtäviä olivat tänään ylimääräisten varausmaksujen palautus tonttivarauksen peruneelle, tontin tarjoaminen sähköpostilla varasijalaiselle, maksettujen kauppahintojen tarkastus sekä tiedotteen laatiminen ja lähettäminen alkuuusta tonttihaun aikataulua kysyneille. Keräsin myös tilastot huomiseen tonttutuotantotyöryhmään. Kokouksessa käydään läpi vapaiden ja varattujen tonttien määrät sekä kuluvana vuotena allekirjoitettujen kauppakirjojen ja vuokrasopimusten määrät. Koska kyseessä oli vuoden ensimmäinen kokous, otin tilastot tehdyistä kaupoista myös viime vuoden osalta. Tänä vuonna on kokoukseen mennessä allekirjoitettu viisi rakentamattomien tonttien kauppakirjaa ja yksi vuokrasopimus. Lisäksi yksi vuokratontti on myyty omaksi.

Päivän tavoitteet tulivat täytettyä ja aikaa oli päivittäisten rutiinien lisäksi myös suunnitteluun ja toimintatapojen kehittelyyn. Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet ovat toivoneet liitekartoihin lähestymiskarttaa näyttämään alueen sijaintia. En ole töissä käyttänyt QGIS:iä, mutta nyt päätin kokeilla. Kartan teko onnistui ohjelman vähäiseen käyttökokemukseen nähden mielestäni ihan hyvin. Tänä tekemäni kartta ei kuitenkaan pääse vielä pykälän liitteeksi, vaan täytyy jatkaa

harjoittelua. Huomisen tehtävänä on tonttityöryhmän kokoukseen osallistuminen ja muistion laatiminen. Lisäksi nettisivujen päivitystä, jos aikaa jää.

Perjantai 28.1.2022

Tämä päivä käynnistyi tonttituotantotyöryhmän kokouksella. Työryhmään kuuluu edustajia kiinteistö- ja paikkatietopalveluista, kaavoituksesta, yhdyskuntatekniikan suunnittelun ja rakentamisen yksiköistä, ympäristönsuojelusta, rakennusvalvonnasta, puistotoimesta sekä Seinäjoen Vedeltä. Työryhmässä seurataan tonttituotantoprosessin etenemistä maanhankinnasta kaavoittamiseen, katujen suunnitteluun ja rakentamiseen sekä tonttien myyntiin ja rakentamiseen saakka. Pääpaino on kaupungin omalla tonttituotannolla, mutta kokouksissa sivutaan myös yksityisten hankkeita.

Tällä kertaa kokous pidettiin Teamsin kautta ja läsnä oli 14 henkilöä. Kävin läpi eilen keräämäni tilastot omakotitonttien varaus- ja myyntitilanteesta. Keskustelimme tulevista tonttihauista, tonttien markkinoinnista, yhdyskuntatekniikan ja kaavoituksen aikatauluista sekä meluasioista. Pisimpään keskustelimme Kärjen alueen kaavamääräyksistä, joissa on pelkästään yleismääräys siitä, että kattojen tulee olla muodoltaan ja väriltään samanlaiset kortteleittain. Koska kaavassa ei ole tarkempia määräyksiä, voi ensimmäinen rakentaja päättää, mitä kortteliin rakennetaan ja muut rakentajat saavat tiedon liian myöhään. Lupainsinööri oli laatinut esityksen suositeltavista kattomuodoista kortteleittain/korttelinosittain. Hyväksyimme lupainsinöörin esityksen ja päätimme, että ohjeistuksesta tiedotetaan tonttihaun yhteydessä ja lisäksi se kirjataan tonttien varaus- ja myyntipäätöksiin. Päätimme myös, että asuinkerrostalot ohjeistetaan suunniteltavaksi harjakattoisina, jotta kaikki laatisivat omat L1-suunnitelmansa samalla kattomuodolla. Toimin työryhmän sihteerinä, joten aloitin muistion laadinnan kokouksen jälkeen. Ehdin kirjoittaa kokouksen pääkohdat muistioon, mutta viimeistely ja oikoluku jäi ensi viikolle.

Myös tämä päivä noudatti samaa mallia kuin muutkin päivät tällä viikolla: puhelin ei juurikaan soinut ja sähköpostia tuli vain vähän. Suuri osa päivästä meni tonttityöryhmän kokouksessa ja muistion laatimisen parissa. Sen lisäksi selvitin asiakkaalle tonttien varauskäytäntöä ja suunnittelin tonttihaun vaiheita. Nettisivuja en

ehtinyt päivittää, mutta riittää, että saan ne ensi viikon aikana tehtyä. Maanantaina on sovittuna palaveri markkinointiviestinnän kanssa kevään tapahtumista ja tiedottamisista. Omina tavoitteinani olisi viimeistellä tonttityöryhmän muistio ja nyt kun tonttien rakentamissuositukset on päätetty, voin viedä tonttihaun valmisteluja taas eteenpäin.

Viikkoanalyysi

Viikko alkoi kauppakirjojen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä koskevien ehtojen pohtimisella. On selkeää, jos tontista tehdään kaupat heidän kanssaan, joille vuokraoikeus on kirjattu Maanmittauslaitoksen rekisteriin ennen kaupantekoa. Monesti tilanne on kuitenkin se, että tonttia ovat ostamassa uudet omistajat eli asuinrakennuksen/vuokraoikeuden ostajat haluavat ostaa samanaikaisesti myös tontin itselleen. Vuokraoikeuden kauppakirjoissa tuntuu olevan käytössä lähes yhtä monta erilaista lauseketta omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä kuin kauppakirjoilla on tekijöitä. Pohdin, olisiko vuokratontin myyntiin mahdollista laatia tarkkaa, yliselitteistä ohjeistusta minkälaisilla hallinta- ja omistusoikeuden siirtymisehdoilla kauppakirjan allekirjoittaminen on mahdollista heti ja milloin täytyy odottaa.

Toisena kokonaisuutena pohdin sähköistä asiointitapaa. KVP:n käyttöönoton jälkeen lähes kaikki asiakkaat ovat halunneet hyödyntää sähköistä palvelua. Palvelu on nopeuttanut prosessia, kun yhteistä aikaa allekirjoittamiselle ei tarvitse sovittaa usean henkilön kalenteriin. Samalla se on kuitenkin tuonut myös uusia haasteita, kun asiakkaiden henkilökohtainen tapaaminen on jäänyt pois. Valtaosa asiakkaista on ensimmäistä ja ainutta kertaa rakentamassa, joten heitä pitäisi pystyä neuvomaan ja ohjaamaan projektin alkutaipaleella mahdollisimman hyvin. Informoitavaa asiaa on paljon ja yhteen sähköpostiviestiin kirjoitettuna sitä tulee liikaa. Kasvotusten tehdyissä kaupoissa sopimuksen sisältöä on käyty yhdessä läpi ennen allekirjoittamista ja asiakkaiden on ollut helppo kysäistä lisätietoa ehdoista samalla. Sähköisessä kiinteistövaihdannassa sopimuksen ehtoihin perehtyminen jää asiakkaiden omalle vastuulle ja heidän tulisi ottaa yhteyttä, jos ehdoissa jokin kohta mietityttää tai on kysyttävää. Tämä on ehdottomasti sähköisen kiinteistövaihdannan huono puoli. Sopimusta selventävät seikat tulisi saada yhtä lailla asiakkaiden tietoon allekirjoitettiin sopimus sitten paperisena tai sähköisenä.

Asetin tälle viikolle tavoitteeksi valmistella hakuun tulevien tonttien tietoja Locukseen sekä hakuilmoituksen, kuulutuksen ja nettisivujen luonnostelun. Tehtävät tulivat suoritettua ja olen erittäin hyvin aikataulussa. Tonttihakuun on 1,5 viikkoa aikaa, joten ihan kaiken ei tarvitse olla valmiina vielä ensi viikollakaan. Viikolla 5 täytyy saada laadittua valmiiksi lehti-ilmoitus sekä hakua koskevat nettisivut. Lisäksi viimeistään viikon 6 alussa tulee tonttien olla julkaistuna karttapalvelussa, kuulutusten sähköisellä ilmoitustaululla sekä lehdistötiedotteen ja nettitiedotteen jakelussa. Kaikki mitä näistä ehdin tehdä tulevalla viikolla, vähentävät kiirettä seuraavan viikon alusta. Lisäksi maaliskuun kaupunkiympäristölautakuntaan tulisi valmistella tonttien hinnoittelupäätöksiä jo syksyn tonttihakuja silmällä pitäen. Pykälän tulisi olla valmis viimeistään viikon 6 puoliväliin mennessä, joten olisi hyvä, jos senkin valmistelun ehtisi aloittaa ensi viikon aikana.

3.5 Seurantaviikko 5

Maanantai 31.1.2022

Viikko alkoi osallistumisella markkinointiviestinnän järjestämään Teams-palaveriin, joka koski asumisen markkinointia Seinäjoella. Palaverissa oli osallistujia kaupunkiympäristön ja elinvoiman toimialoilta. Markkinointiviestintä ilmoitti ostaneensa kolme mainosaukeamaa ilmoitustilaa tämän vuoden aikana ilmestyvistä maakuntalehden asumista koskevista liitteistä. Keskustelimme ideoista ja kohteista, joita he voisivat tuoda esille mainoksessa. Ehdotimme, että yhdelle aukeamalle voisi nostaa esille Hallilanvuoren uuden kaava-alueen ja haastatella siitä kaavoitusarkkitehtiä. Alueen kaava on mielenkiintoinen ja tiukempien kaavamääräysten vuoksi erilainen kaupungin nykyisiin asuntoalueisiin verrattuna.

Markkinointiviestintä ilmoitti myös varanneensa osaston huhtikuun alussa järjestettävälle Pytinkimessuille. Pytinkimessut on Seinäjoella järjestettävät rakentajamessut. Keskustelimme kaupungin osaston tulevasta messuteemasta. Koronan vuoksi on vieläkin olemassa riski, että messut peruuntuvat, joten päätimme, että pyrimme pitämään osaston suunnittelukustannukset mahdollisimman pienenä. Osastolla esillä oleva materiaali on tavattu laatia kaupunkisuunnittelu- ja kaavoituksen osastolla. Sen vuoksi sovimme erillisestä Pytinki-palaverista, johon kutsutaan myös kaavoituksen edustaja.

Palaverissa tuli yllättäen tietooni myös, että Seinäjoen keskussairaalan läheisyyteen ollaan parasta aikaa kaavoittamassa aluetta, johon saattaa tulla asuinkerrostalojen ja rivitalojen lisäksi myös pientalotontteja. En ollut kuullut asiasta aiemmin, eikä se noussut mitenkään esille myöskään viime perjantaina pidetyssä tonttituotantotyöryhmässä. Kaavaa toki vasta luonnostellaan, joten vielä ei tiedetä varmasti, mitä alueelle tulee ja millä aikataululla. Siitä huolimatta harmitti, että olen antanut virheellistä tietoa useille asiakkaille kertomalla, ettei sairaalan lähisöllä ole eikä sinne ole tulossakaan tontteja.

Viime vuoden puolella asetimme huutokauppaan päivähoidon käytöstä poistuneen omakotitalon. Kiinteistötekniikko ilmoitti sopineensa korkeimman tarjouksen jättäneen kanssa kaupat kohteesta, joten laskutin asiakkaalta myyntihinnan sekä vahvistajan palkkion. Kaksi asiakasta tiedusteli vuokratonttiensa lunastushintaa ja tontin ostokäytäntöä. Erään asiakkaan kanssa sovin puhelimesta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja lupasin ottaa paperit valmisteluun. Viikonlopun aikana oli saapunut uusi tonttihakemus, joten hyväksyin sen eTontti-palvelussa. Jätin vielä virallisen päätöksen odottamaan valmistelua huomiseksi. Eräs asiakas tiedusteli, miten voisi saada jatkoaikaa rakentamiselle. Projekti on vasta alkamassa, vaikka luovutuskirjan mukaan asuinrakennuksen tulisi olla pian jo käyttöönottoaiheessa. Sovimme, että teen rakentamiseen vuoden jatkoajan. Pyysin ottamaan yhteyttä, jos työt ovat vielä vuoden päästä kesken, niin voimme katsoa tilannetta silloin uudestaan.

Tarjosin viime viikolla peruutustonttia varasijalle jääneille asiakkaille. Tontti on ollut karttapalvelussa nähtävillä lisämerkinnällä, että se on tarjolla varasijalla oleville eikä ole muiden haettavissa. Tontti on herättänyt kiinnostusta myös muissa ja olen saanut siitä muutamia puheluita. Puheluissa on tiedusteltu muun muassa, miten tontteja tarjotaan varasijalaisille, voiko varasijalistalle päästä ja mitä sitten tapahtuu, jos ketään ei ole varasijalla. Iltapäivällä sain puhelun niiltä asiakkailta, jotka ovat varasijalla juuri tähän tonttiin ja joille olen sitä tarjonnut. Asiakkaat ilmoittivat varaavansa tontin. Kohdistin heidän hakemuksensa kyseiseen tonttiin eTontti-palvelussa ja siirsin hakijoiden tiedot Locukseen. Poistin tontin julkaisusta, koska asiakkaat kertoivat ottaneensa siitä jo tarvitsemansa tiedot ylös.

Tänään sain myös pari Laariin liittyvää tehtävää. Toinen pyynnöistä koski käyttäjätunnusten avaamista uudelle viranhaltijalle. Yleensä käyttäjätunnukset lisätään vain Laariin, mutta koska kyseessä oli esimiesasemassa oleva henkilö, tuli tiedot lisätä myös WebArkin puolelle. Käyttäjän lisääminen WebArkin puolelle tuo henkilön nimen ja nimikkeen metatietona valintalistalle, josta sen voi poimia Laarissa ja Valmussa esimerkiksi sopimuksen tai viranhaltijapäätöksen allekirjoittajaksi ja vastuuhenkilöksi.

Jatkoin vielä perjantaina kesken jääneen tonttityöryhmän muistion kirjoittamista, mutta se jäi edelleen vielä hieman kesken. Huomiselle jäi siis muistion viimeistely ja jakelu, samoin kuin varauspäätösten tekeminen. Huomiselle on sovittuna myös palaveri sähköisestä allekirjoituksesta.

Tiistai 1.2.2022

Tänään sain viimeistelyä tonttityöryhmän muistion ja lähetin sen tiedoksi sovituille vastaanottajille. Lähetin myös kalenterikutsun seuraavaan kokoukseen ja liitin muistion siihen asialistaksi. Asiakas ilmoitti haluavansa ostaa vuokratontin omaksi. Lupasin valmistella kauppaa koskevat asiakirjat tämän viikon aikana. Tein eiliseltä siirtyneet varauspäätökset ja lähetin ne asiakkaille tiedoksi. Kiinteistönvälittäjä tiedusteli kahden vuokratontin lunastushintoja. Laskin hinnat ja välittäjän pyynnöstä lähetin hänelle myös kartat johtojen sijainnista.

Tänään tuli muutamia yhteydenottoja Valmun käyttäjiltä. Lähinnä tarvittiin vain pientä käyttöopastusta. Meillä oli myös kokoushallintaa hoitavien henkilöiden kanssa Teams-palaveri pöytäkirjojen sähköisestä allekirjoittamisesta. Päätimme palaverissa yhteisistä toimintatavoista pöytäkirjojen arkistoinnissa ja niiden tallentamisessa Laariin.

Aiemmin vastavalmistuneesta paritalosta asunnon ostanut asiakas soitti ja pohti, voiko hän hakea tonttia ensirakentajana rakennettavaksi omaan asumiseen vai onko hänen ensirakentajastatuksensa jo käytetty. Lisäksi hän kyseli lisätietoja varauskäytännöstä. Selvitin asiakkaalle tonttien hakuehdot. Kaupunki päättää aina uusien asuntoalueiden hinnoittelujen yhteydessä myös myyntitavasta. Ensirakentajana voi hakea tonttia henkilö, joka ei ole itse, eikä myöskään hänen perheenjäsenensä ole koskaan ostanut tai vuokrannut tonttia Seinäjoen kaupungilta

oman kodin rakentamiseen. Kerroin asiakkaalle, että vastavalmistuneen asunnon tai asuinrakennuksen ostaminen ei näin ollen vie häneltä ensirakentajastatusta.

Tämän päivän tavoitteet tulivat täytettyä. Huomiselle aikataulutin vuokrasopimuksen valmistelun, tonttihaun lehti-ilmoituksen laatimisen sekä nettisivun viimeistelyn.

Keskiviikko 2.2.2022

Asiakas soitti ja kertoi olevansa kiinnostunut rakentamisesta, mutta ei tiennyt miten se onnistuisi, kun itsellä ei ole tietoa eikä osaamista. Hänellä oli erittäin hyviä kysymyksiä, jotka varmasti mietityttävät monia muitakin. Hän pohti muun muassa, mistä löytäisi rakentajan, joka rakentaisi heidän varaamalleen tontille talon tai jolla olisi jo tontti ja rakentaisi heille. Lisäksi hän pohti, paljonko tontin hinnan päälle saattaa tulla yllätyskuluja. Keskustelimme pitkään edellä olevien asioiden lisäksi eri asuntoalueista, perustamistavoista ja hakukäytännöistä. Kerroin, että tontin hinnan lisäksi voi arvioida tulevan noin 11 000 euron edestä muita kuluja, joita ovat esimerkiksi lohkomiseen, lainhuutoon, rakennuslupa- ja sijaintimerkintöihin liittyvät maksut sekä sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien maksut. Neuvoin myös, että jos itse aikoo rakentaa, niin ulkopuolisen pääsuunnittelijan ottamista suositellaan kaikille rakennuttajille. Pääsuunnittelijan rooli olisi toimia ikään kuin rakennuttajan edunvalvojana ja voisi toimia samalla myös vastaavana työnjohtajana. Pääsuunnittelija selvittää tontin perustamisolosuhteet ja voi olla apuna, kun talopaketteja vertaillaan. Maallikon on vaikea ymmärtää, mitä kaikkea paketti pitää sisällään, joten luotettava suunnittelija on myös siinä korvaamaton apu. Hyvä suunnittelija keventää omaa taakkaa, kun ei tarvitse murehtia ja osata kaikkea.

Iltapäivällä sain puhelun asiakkaalta, joka olisi halunnut tontin joltain loppuunmyydyltä alueelta. Kaupungin tarjoamat vapaat tontit eivät joko kiinnostaneet tai olivat liian kaukana keskustasta. Koska minulla ei ollut tarjota hänelle haluaansa tonttia, asiakas totesi etsivänsä tontin naapurikunnasta. Itse en osaa ottaa henkilökohtaisesti näitä ”uhkauksia”, joita kuulen muutamia kertoja vuodessa. Itse asiassa ne vievät mielestäni uskottavuuden koko tonttitarpeelta. Jos Seinäjoen asuntoalueet ovat liian kaukana kaupungin keskustasta, niin ei se naapurikunnan tontti ainakaan lähempänä Seinäjoen keskustaa ole. Mielelläni myisin jokaiselle sen heidän haluamansa tontin. Tontteja on kuitenkin vain yksi kappale

kutakin ja kun se on myyty, niin uutta ei samaan paikkaan tule. Toisaalta onhan se myös Seinäjoen etu, että myös maakunta pysyy asuttuna.

Päivän muina töinä sain omakotitonttien hakua koskevan nettisivun kirjoitettua valmiiksi ja julkaistua. Lähetin tonttihaun lehti-ilmoituksen kiinteistötekniikolle ja kaupungingeodeetille kommentoitavaksi. Tänään tuli taas myös pari Valmu-ky-symystä ratkottavaksi. En ehtinyt valmistella vuokrasopimusta vielä tänään. Olin jo sulkemassa konetta, kun muistin vasta tarkastaa kauppahintoihin tulleet suoritukset. Huomasin, että yksi avoimena olleista kauppahinnoista oli maksettu. Kyse oli siitä vuokratontista, jonka hallintaoikeuden siirtymistä koskeva kohta oli aiemmin tuottanut päänvaivaa ja, jonka rakentamisvelvoitetta ei ollut vielä täytetty kauppakirjaluonnosta laadittaessa. Sittemmin olen saanut sekä ostajilta että rakennusvalvonnasta tiedon, että myös asuinrakennuksen loppukatselmus on suoritettu ja estettä kaupanteolle ei enää sen osalta ole. Halusin kuitenkin käydä kauppakirjaluonnoksen vielä kerran ajatuksen kanssa läpi, joten jätin KVP:hin siirron ja allekirjoittamisen huomiseksi. Huomisen työtehtäviä on lisäksi vuokratontin kauppakirjan valmistelu sekä osallistuminen kahteen eri palaveriin.

Torstai 3.2.2022

Eilen oli kirjautunut suoritus maksetusta kauppahinnasta ja tänään aloitin työpäivän lukemalla vielä kerran ajatuksella läpi vuokratontin kauppakirjan ennen sen siirtämistä KVP:hin. Allekirjoitin siirron jälkeen kauppakirjan kaupungin osalta ja myöhemmin päivän aikana myös asiakkaat allekirjoittivat sen osaltaan. Koska kyseessä oli vuokratontin omaksi myynti, tein siitä vielä hyväksymispäätöksen ja lisäsin hälytyksen muistuttamaan lainvoimaistumisen tarkastamisesta. Lähetin päätöksen tiedoksi asianosaisille. Kuntalain mukaan viranhaltijapäätökset tulee julkaista netissä, elleivät ne ole salassa pidettäviä. Päätöksissä julkaistaan vain välttämättömät henkilötiedot. (Kuntalaki 410/2015 16:140 §.) Vaikka viranhaltijapäätös on julkinen asiakirja, se ei kuitenkaan tarkoita välttämättä sitä, että se olisi kaikilta osin myös nettijulkinen. Kuntaliitto on antanut yleiskirjeen 15/2017, jossa käsitellään kunnan lakisääteisiä velvollisuuksia toiminnasta tiedottamisessa. Yleiskirjeen luvussa 2.5.4 todetaan, että kuntalain mukaan yleiseen tietoverkkoon tulee julkaista kaikki julkiset viranhaltijapäätökset, joista kuntalaisella on muutoksenhakuoikeus. Ellei päätöstä ole julkaistu, ei myöskään muutoksenhakuaika

lähde käyntiin, eikä päätös saa lainvoimaa. (Kuntaliitto 2017b.) Vuokratonttien omaksi myyntiä koskevissa päätöksissä kuntalaisille olennaisia tietoja ovat, että kaupunki myy omaisuuttaan sekä kaupan kohde ja kohteen myyntihinta. Kuntalainen ei voi hakea muutosta siihen, kenelle rakennettu tontti myydään. Tästä syystä nettijulkisessa päätöksessä ostajan henkilötiedot eivät ole välttämättömiä tietoja, joten julkaisin päätöksen nettiin ilman ostajien nimitietoja.

Aamupäivällä oli viikoittainen Tupa-palaveri, jossa kävimme läpi ajankohtaiset asiat. Kerroin alkavasta tonttihausta ja haasteista alueen kaavamääräysten suhteen. Osallistuin tänään myös palaveriin, joka koski kiinteistöinsinöörin päätösten tekemisen siirtämistä Laarista Valmuun. Kiinteistön laadun muutoksia koskevien päätösten laatimista on testattu Valmussa ja keskustelimme tähänastisista huomioista. Kävimme läpi prosessia ja pohdimme toimintatapojen muutoksen vaikutuksia. Päätimme jatkaa vielä testaamista ja sovimme, että lisäksi Valmun testi- ja tuotantopuolelle tarvittavat muutoksenhakuohjeet ja muutoksenhakukiellot. Lisäsin ne heti palaverin jälkeen.

Alkuviikosta asiakas soitti ja tiedusteli vuokraamansa määräosan lunastushintaa. Ohjasin kysymyksen tuolloin kaupungingeodeetille, koska kyseessä ei ole omaan ratkaisovaltaani kuuluva kohde. Tänään sain geodeetilta tiedon hinnasta välitettäväksi asiakkaalle. Kyseinen määräosa on osuus tontista, joka on hallinnanjakosopimuksilla jaettu useammalle eri taholle. Osakkailla on ollut mahdollisuus ostaa tai vuokrata omat osuutensa tontista. Tutustuin vielä vuokrasopimuksen tietoihin ja kauppahinnan laskukaavaan ennen kuin lähetin sähköpostia asiakkaalle. Viestin muotoilu asiakkaalle oli helpompaa, kun oli ensin itse sisäistänyt asian. Lisäksi jos asiakkaalla tulisi uutta kysyttävää, olisi siihen helpompi vastata, kun olen itsekkin perehtynyt hieman asiaan.

Eilen illalla oli tullut uusi hakemus jatkuvassa haussa olevaan tonttiin. Kuittasin hakemuksen hyväksytyksi eTontti-palvelussa ja poistin tontin haettavista tonteista. Toimistolla käväisi asiakas tiedustelemassa tonttien hakemisesta ja rakentamisesta yleensä. Annoin hänelle mukaan kartan hakuun tulevista tonteista ja niiden hinnoista sekä tulostin myös tutustuttavaksi vihkosen, jota yleensä jaan tontin varanneille henkilöille.

Olemme saaneet käyttöömmme päättyneistä tonttihuutokaupoista analytiikkaa, jonka mukaan Seinäjoen kaupungin myymistä tonteista ollaan erityisen kiinnostuneita myös Tampereen seudulla. Ilmoitin markkinointiviestintään summan, jonka olisimme olleet valmiit sijoittamaan Tampereen seudulle kohdistuvaan so-memainontaan ja tiedustelin, minkälaista mainontaa sillä summalla olisi mahdollista saada. Sain kuitenkin vastauksen, että mainonta ei onnistu noin vain, joten ideasta oli luovuttava. Muina töinä tein pieniä tarkennuksia nettisivuille, muokkasin lehti-ilmoituksen saatujen kommenttien mukaisesti ja lähetin sen eteenpäin sihteerille, joka huolehtii sen ajallaan lehteen (Kuvio 1).



Seinäjoki

Uusia tontteja haettavana

Kärki

- 17 omakotitonttia, joista neljälle mahdollista paritalon rakentaminen
- 5 asuinkerros-/rivitalotonttia

Karhuvuori

- 2 asuinkerros-/rivitalotonttia

Tonttihaku päättyy tiistaina 1.3.2022.
Tietoja tonteista ja hakuehdoista: www.seinajoki.fi/tonttitori

Kuvio 1. Seinäjoen Sanomissa 9.2.2022 julkaistava lehti-ilmoitus tonttihausta

Aloitin vuokrasopimuksen luonnostelun, mutta en ehtinyt saada valmiiksi. Tänään jouduin jättämään tonttihaun valmistelun muilta osin taka-alalle, koska palaverit veivät aikaa ja muut normaalit päivätyöt olivat alkaneet kasaantua. Huomenna jatkuu rästitöiden tekeminen. Tuolloin täytyy saada vuokrasopimusluonnos muine papereineen valmiiksi, samoin vuokratontin ostajalle tulee saada paperit lähetettyä. Lisäksi täytyy tehdä varauspäätös tänään kuittaamastani tonttihakemuksesta. Sen jälkeen, jos aikaa jää, jatkuu tonttihaun valmistelu.

Perjantai 4.2.2022

Asiakas ilmoitti, että haluaisi vuokrata varaamansa tontin ennen varausajan päättymistä. Viestittelimme asiasta ja sovimme sähköisestä allekirjoittamisesta. Tänäpäin jäi vielä avoimeksi vuokrasopimuksen alkamisaika. Toinen asiakas tiedusteli, mistä alkaen vuokrattu tontti on heidän eikä enää kaupungin. Hallintaoikeuden siirtyminen on kirjattu vuokrasopimuksen ehtoihin. Pääsääntöisesti vuokratontin hallinta siirtyy asiakkaille sen jälkeen, kun vuokrasopimus on allekirjoitettu molempien osapuolten osalta. Niin myös tässä tapauksessa. Sähköisesti allekirjoitetun vuokrasopimuksen viimeinen allekirjoitus tapahtuu kaupungin puolesta. KVP:stä lähtee automaattinen viesti asiakkaille, kun sopimus on allekirjoitettu ja lopullinen sopimus on tulostettavissa. Päätin, että alan jatkossa lähettää myös itse viestin asiakkaille ja kertoa hallinnan siirtymisestä sen jälkeen, kun olen allekirjoittanut sopimuksen kaupungin puolesta. Tähän saakka olen kertonut hallinnan siirtymisestä jo siinä vaiheessa, kun olen lähettänyt ohjeet vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Viestissä on kuitenkin ollut niin paljon tekstiä, että asia on voinut jäädä huomioimatta.

Kiinteistötekniikko oli lähettänyt tiedot tulevasta teollisuustontin myynnistä laskuttamista varten. Laskutin kauppahinnan ja vahvistajan palkkion sekä lähetin laskut kauppakirjaluonnoksen kanssa sähköpostilla ostajalle. Nämä laskutukset ovat minulla sen vuoksi, että pystyn seuraamaan varausmaksuja ja tekemään helpommin tasetilien saldospelvitykset vuosittain. Laskutin myös alkuvuokalla tehtyjen tonttivarauksen varausmaksut sekä valmistelussa olevista luovutuskirjoista kauppahinnan ja vuokran. Vein loppuun eilen kesken jääneen vuokrasopimuksen valmistelun, otin KTP:stä rekisteriotteet valmisteltavaan kauppaan ja vuokrauksiin sekä tulostin pdf-muotoiset johtokartat Webmapista. Tarkastin vuokraoikeuden siirtymisen KTP:stä vuokraoikeustodistukselta ja valmistelin vuokratontin kauppakirjan. Lähetin vuokrasopimus- ja kauppakirjaluonnokset laskuineen ynnä muine papereineen asiakkaille. Rondon oli saapunut yksi ostolasku asiatarkastettavaksi. Lasku koski KVP:n käyttöä tammikuulla sekä palvelun vuosimaksua. Tarkastin tilastostani, että lähetettyjä asiakirjoja oli seitsemän kuten laskulla ja tiliöin laskun omalta osaltani. Tietohallinto oli käsitellyt laskun käyttömaksujen osalta, mutta vuosimaksu oli vielä tiliöimättä, joten palautin laskun tarkastuksen jälkeen sinne takaisin.

Tein tonttivarauspäätöksen eiliseen tonttihakemukseen. Päätöstä tehdessä huomasi ensimmäisen kerran hyödyntää toimintoa, jolla pääsen Valmista suoraan Laarin puolelle muokkaamaan kyseisen päätöksen hälytyspäivän ja muuttamaan muita päätöstä koskevia tietoja. Tähän saakka olen avannut päätöksen teon jälkeen erikseen Laarin ja etsinyt hakutoiminnolla kyseisen päätöksen tarvittavien toimenpiteiden tekemistä varten. Tämän toiminnon käyttäminen nopeuttaa eri vaiheiden suorittamista jatkossa.

Pääsin vasta myöhään iltapäivällä tonttihakuun liittyvien tehtävien kimppuun. Lisäsin rivitalotontteja koskeville nettisivuille tiedon tulossa olevasta tonttihausta. Muistin sivua päivittäessäni, että viime viikolla pidetyssä palaverissa oli puhetta L1-suunnitelmien täsmentämisestä, mutta niihin ei ollut sen jälkeen palattu. Mahdolliset tarkennukset suunnitelmiin täytyy selvittää heti alkuvuokosta. Lisäsin pientalotonteille ohjeistuksen kattomuodosta, lisäsin tonteille hakuajan ja julkaisin ne jo nyt nähtäville nettiin, vaikka hakuaja alkaa vasta ensi viikolla. Tällä vältän puhelut, joissa tiedustellaan tonttien julkaisun ajankohtaa. Lisäämällä vuosiluvun asuntoalueen eteen, sain tontit nostettua karttapalvelussa hakulistan alkuun (Taulukko 1).

Taulukko 1. Haettavat pientalotontit

Osoite	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Hinnat	
			Myynti (€)	Vuokra (€)
Omakotitontit				
2022 KÄRKI				
Aateliskatu 6	1372,00	430,00	57 624,00	2 881,20
Aateliskatu 8	1279,00	430,00	53 718,00	2 685,90
Aateliskatu 10	1390,00	430,00	58 380,00	2 919,00
Aateliskatu 12	1391,00	430,00	58 422,00	2 921,10
Säätykatu 1	1093,00	300,00	29 511,00	1 475,55
Säätykatu 2	1085,00	300,00	27 125,00	1 356,25
Säätykatu 3	1093,00	300,00	29 511,00	1 475,55
Säätykatu 4	1082,00	300,00	27 050,00	1 352,50
Säätykatu 5	1096,00	300,00	29 592,00	1 479,60
Säätykatu 6	1082,00	300,00	27 050,00	1 352,50
Säätykatu 7	1134,00	300,00	30 618,00	1 530,90
Säätykatu 8	1082,00	300,00	27 050,00	1 352,50
Säätykatu 9	1139,00	300,00	30 753,00	1 537,65
Säätykatu 10	1086,00	300,00	27 150,00	1 357,50
Säätykatu 12	1086,00	300,00	29 322,00	1 466,10
Säätykatu 14	1086,00	300,00	29 322,00	1 466,10
Säätykatu 16	1086,00	300,00	29 322,00	1 466,10

Tämän päivän tavoitteet tulivat täytettyä. Päivä venyi pitkäksi, koska halusin saada tontit julkaistua, jotta voin jäädä hyvillä mielin ja ilman suurempaa stressiä viikonlopun viettoon. Maanantaina jatketaan taas tonttihaun parissa. Tonttiedoista jäi vielä puuttumaan rakentamisaika sekä hakulomake. Lisäksi AKR-tonttien tiedot ovat vielä kokonaan täydentämättä ja julkaisematta. Myös nettisivuja täytyy vielä viimeistellä ennen keskiviikkoa.

Viikkoanalyysi

Alkuviikolta jäi päällimmäisenä mieleen ongelmat tiedonkulussa ja tonttituotantotyöryhmän merkitys. Vaikka työryhmä oli kokoontunut edellisenä arkipäivänä, niin siellä ei kuitenkaan noussut esiin, että niinkin merkittävälle paikalle kuin keskussairaalan viereen saattaa olla tulossa pientalotontteja jopa jo tämän vuoden aikana. Tonttituotantotyöryhmä on perustettu foorumiksi, jossa on tarkoitus käsitellä eri sidosryhmien kanssa ajankohtaiset ja tulevaisuuden tonttituotantoon liittyvät asiat. Tonttien myyjänä olen se henkilö, johon asiakkaat ottavat yhteyttä, joten mielestäni olisi tarkoituksenmukaista, jos minulla olisi ajantasainen tieto tällaisista asioista.

Tonttihaun osalta havaitsin, että vaikka olisi miten paljon aikaa valmisteluun, niin kyllä se kiire sieltä vielä kuitenkin tulee. Kaikkien työvaiheiden muistaminen, valmisteleminen ja huomioiminen vie todella paljon aikaa ja energiaa. Normaalit päivytyöt eivät katoa mihinkään, vaan myös ne täytyy hoitaa kaiken muun ohella.

Tämän viikon tavoitteet tulivat hyvin täytettyä. Ensi viikolla tulee täydentää pientalotonttien julkaisutiedot, lisätä AKR-tontit julkaisuun, viimeistellä ja julkaista kuulutukset sähköiselle ilmoitustaululle, laatia lehdistötiedote ja nettitiedote. Ensi viikolla tulee olla myös valmiina seuraavaan kaupunkiympäristölautakuntaan menevät asiatekstit ja minun tulisi valmistella kokoukseen uusien alueiden hinnoittelupäätöksiä. Kaikki työt ajoittuvat alkuviikkoon, joten loppuviikko täytetään alkuviikolta jääneillä rästitöillä. Kauppahintojen suoritusten tarkastaminen ja mahdolliset kauppakirjojen tai vuokrasopimusten allekirjoittamiset ovat päivittäisessä ohjelmassa riippumatta muista kiireistä.

3.6 Seurantaviikko 6

Maanantai 7.2.2022

Viikko alkoi puhelulla, jossa asiakas tiedusteli naapureiden yhteystietoja rakennuslupaan kuulemista varten. Katsoin naapuritontit Webmapista ja yhteystiedot Tontit ja varaajat -taulukosta. Toinen asiakas kyseli hakuun tulevien tonttien maaperästä ja radonmittauksista. Kerroin, että Seinäjoella ei ole radonpitoisuudet olleet koholla, mutta Säteilyturvakeskus kuitenkin suosittelee kaikille radonputituksen tekemistä rakentamisen yhteydessä. Ennaltaehkäisy on paljon edullisempaa kuin mittausten teettäminen tai rakennuksen korjaaminen pitoisuuden alentamiseksi jälkikäteen. Maaperän osalta kysyin tarkempia tietoja yhdyskuntatekniikan suunnittelusta ja sain sieltä tiedon, että pintamaa on metsänpohjaa/turvetta ja moreenia on 1–2 metriä ennen kiveä tai kalliota. Lisäsin tiedon myös nettisivuille Kärjen alueen kuvaukseen.

Ensi viikon kaupunkiympäristölautakuntaan menevien pykälätekstien tulisi olla valmiina keskiviikkoon mennessä. Koska myös tonttihaun viimeistelyt ajoittuvat alkuviikkoon, sovimme kaupungingeodeetin kanssa, että valmistelen pykälätekstit vasta maaliskuun lautakuntaan. Valmisteltavat pykälät koskevat syksyn tonttihaun tulevien tonttien hinnoittelua, joten käsittelyllä ei ole kiire.

Työpäivä pyöri jälleen tonttihaun ympärillä sekä nettisivujen ja muiden tekstien stilisoinnissa. Viimeistelin tonttihaun nettikuulutukset sekä laadin lehdistötiedotteen ja lähetin ne kommenteille kaupungingeodeetille ja kiinteistötekniikolle. Päivitin rivitalotontteja koskevat nettisivut. Lisäsin sivulle tonttihaun hakuehdot, jotka poikkeavat jonkin verran pientalotonttien hakuehdoista. AKR-tontteja haetaan L1-tason suunnitelmilla, joita on mahdollista täydentää hakuajan jälkeen maaliskuun loppuun saakka. Varmistin rakennusvalvonnasta, mitä L1-suunnitelmista tulisi käydä ilmi ja lisäsin tiedot myös nettisivulle. Suunnitelmista tulee ilmetä asemapiiirros, pohjakuvat, julkisivut sekä tontin käyttö. Mittakaavana on 1:200.

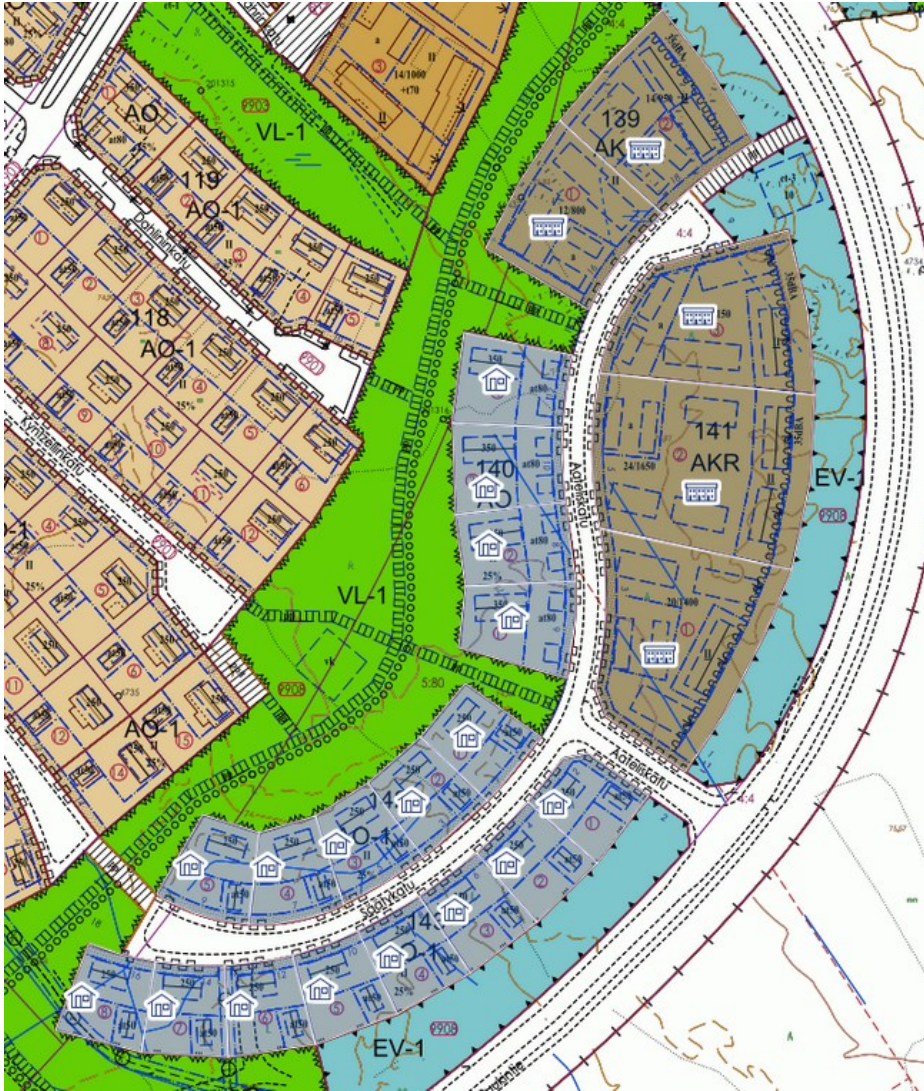
Työpäivä piti sisällään paljon luonnostelua, suunnittelua ja muuta ajatustyötä. Tiistaina täytyy julkaista AKR-tontit karttapalveluun, lisätä AO-tonteille hakulomakkeet, julkaista kuulutukset sähköiselle ilmoitustaululle, laatia nettitiedote sekä lähettää lehdistötiedote medioille.

Tiistai 8.2.2022

Asiakas kyseli tontin vuokrasopimuksen voimassaoloaikaan sekä tontin lunastushintaa. Ohjeistin vastauksessani samalla myös, miten toimitaan, jos haluaa ostaa tontin omaksi. Päivän aikana tuli puheluita Kärjen ja Pajuluoman tonteista sekä tonttiarvonnan käytännöistä. Päivittäisessä kauppahintojen tarkastuksessa huomasin, että reskontraan oli kirjautunut yhteen laskuun suoritus. Siirsin kauppakirjan kiinteistövähdännän palveluun ja allekirjoitin kaupungin puolesta. Lähetin asiakkaille toimintaohjeet jatkosta.

Olin kirjoittanut nettisivuille hakuehtoihin, että myyntiinrakentajana voi olla vain rakennusalan yrittäjä. Tämä aiheutti hämmennystä asiakkaassa, joka olisi halunnut varata paritalotontin, mutta toinen paritalon asunnoista menisi myyntiin. Tarkensin hänelle, että ehdolla tarkoitetaan tilannetta, jossa tontin varaaja ei ole varaamassa tonttia oman kodin rakentamiseen vaan kokonaan myyntikohteeksi. Puhelun jälkeen tarkensin nettisivuille, että jos tarkoitus on hakea paritalotonttia oman kodin rakentamiseen ja toinen asunnoista on menossa myyntiin, tonttia haetaan silloin yksityishenkilönä eikä myyntiinrakentajana.

Muokkasin tonttikuulutukset ja lehdistötiedotteen saamieni kommenttien mukaan. Julkaisin kuulutukset nettiin ja lähetin lehdistötiedotteen tiedoksi medioille, markkinointiviestintään, kaupunkiympäristölautakunnan jäsenille sekä toimialamme johtoryhmälle. Lisäsin hakulomakkeen uusille AO-tonteille. Laskin AKR-tonttien hinnat, syötin tonttien tiedot eTontti-palveluun ja lisäsin hakulomakkeet. Kirjoitin tonttien huomautusteksteihin maininnan Kärjen AKR-tonttien kattomuodoksi päätetystä tummanharmaasta harjakatosta, asuntojen enimmäismäärästä ko. tontilla, suunnitelmien viimeisestä jättöajasta ja toimitusosoitteesta. Lisäsin niihin myös nettiosoitteen, josta voi lukea lisätietoja tonttihausta. Tallensin huomautustekstit massapäivityksellä erikseen Kärjen ja Karhuvuoren alueille. Kävin vielä tonttikohtaiset tekstit läpi ja korjasin niihin asuntojen enimmäismäärän kunkin tontin kohdalla asemakaavamääräysten mukaisiksi. Lopuksi lisäsin AKR-tonteille nähtävillä oloajat ja hakuajat, ja julkaisin tontit massapäivityksellä (Kuvio 2).



Kuvio 2. Kärjen pientalotontit ja AKR-tontit julkaistuna haettaviksi

Tälle päivälle asetetut tavoitteet olivat sellaisia, että ne oli tehtävä ennen kuin työpäivä päättyi. Tonttihaku alkaa vihdoon huomenna ja kaiken täytyy olla silloin valmiina. Huomisen tavoitteena on lukea vielä kerran nettisivut ajatuksella läpi ja tarkistaa, että kaikki tontit ovat varmasti haettavissa. Tämän lisäksi tulisi valmistella kaupungingeodeetille kaksi tonttivarauspäätöstä.

Keskiviikko 9.2.2022

Tänään on vihdoin päivä, johon viime viikkoina on tähdätty eli tonttihaku alkoi tänään. Tarkastin aamulla ensimmäisenä, että hakulomakkeet toimivat. Tein testihakemuksen, jolla kokeilin hakea tontteja ja samalla testasin viestien toimivuutta. Vilkaisin myös päivän Seinäjoen Sanomat ja tarkastin, että lehti-ilmoitus löytyi lehdestä. Silmäilin nettisivut läpi ja muutin sanamuodot sivuille siten, että

haku on käynnissä eikä vasta alkamassa. Kopioin nettisivuilta tekstit talteen tulevia tonttihakua varten, ettei samoja tekstejä tarvitsisi miettiä ja kirjoittaa aina uudestaan.

Kysyin viime viikolla kaupungin markkinointiviestinnästä mielipidettä somemarkkinoinnista Tampereen seudulla. Osastolta oli tullut myöhään eilen iltapäivällä viesti, että myös muuta markkinointia suunnataan alueelle, joten myös tontteja olisi mahdollista sisällyttää samaan uutiskirjeeseen. Pohdin tonttien markkinointia nyt kun tonttihaku on käynnissä. Päätös oman kodin rakentamiseen aivan toiselle paikkakunnalle ei synny hetkessä, joten tämän kolmen viikon tonttihaun aikana ei varmaan tuloksiin päästä. Tässä hetkessä olisi mielestäni hyvä herättää huomio, että Seinäjoella on ja täältä myös saa tontin. Seinäjoen yhtenä isona etuna on erinomaiset liikenneyhteydet. Esimerkiksi pendelöinti Seinäjoen ja Tampereen välillä onnistuu loistavasti. Loppuvuodesta tulee uusi tonttihaku, joten jos nyt saadaan kipinä kytemään potentiaalisille paluumuuttajille ja muillekin, niin syksyllä voitaisiin jo odottaa sen pohjalta uusia hakijoita.

Asiakkaat olivat eilen illalla allekirjoittaneet KVP:ssä kauppakirjan osaltaan, joten tallensin lopullisen kauppakirjan ja lähetin tiedoksi. Lähetin vielä sähköpostilla onnittelut uusille maanomistajille. Meillä oli pari viikkoa sitten asiakasneuvottelu määräalan myynnistä haja-asutusalueelta. Nyt määräalan rajaus on varmistunut ja asiakkaan kanssa on sovittu kaupoista. Määräalaan kuuluu palstoitussuunnitelman mukainen rakennuspaikka, joka on ollut minulla eTontti-palvelussa myynnissä. Otin kohteen pois tonttitarjonnasta. Valmistelin iltapäivällä kaupungingeodeetille teollisuustontin ja sosiaalipalveluihin tarkoitetun tontin varauspäätökset allekirjoitettavaksi. Päätösten tiedoksiannot jäivät huomiselle. Huomenna meillä on taas myös Tupa ja iltapäivälle on sovittuna vuokrasopimuksen purkusopimuksen allekirjoittaminen.

Torstai 10.2.2022

Aamu alkoi Tupa-palaverilla. Kerroin palaverissa pikaiset kuulumiset tonttihausta. Ensimmäisen illan saldo oli ollut kolme tonttihakemusta, jotka kohdistuvat ensisijaisesti kaikki samaan tonttiin eli arvonta on luvassa. Iltapäivälle on sovittu, että asiakas tulee luokseni allekirjoittamaan vuokrasopimuksen purkamista koskevan sopimuksen. Tontin on vuokrannut yritys, jonka toiminta on sittemmin lakannut

eikä rakentamista ole aloitettu. Olen yleensä valmistellut itse myös vuokrasopimuksen purkusopimukset, mutta nyt olin pyytänyt apua asian hoitamiseen hallintopäälliköltä, koska en tiennyt miten sopimus puretaan, kun vuokralaisena ollutta yritystä ei enää ollut. Yleensä vuokrasopimuksen purkuun on päädytty yksityishenkilöiden kanssa, joilla rakentaminen ei ole mahdollistunut syystä tai toisesta rakentamisvelvoiteajan puitteissa. Kävimme Tupan jälkeen kaupungingeodeetin kanssa hallintopäällikön valmisteleman sopimuksen ehtoja läpi. Lisäsimme sopimukseen hallintaoikeuden siirtymistä koskevan lausekkeen ja totesimme, että toimintasäännön mukaan voin itse allekirjoittaa purkusopimuksen (Kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntö 2020, 10.). Asiakas on pyytänyt sopimussakoista luopumista, joten asia viedään niiden osalta kaupunginhallitukseen.

Vuokrasopimuksen purkua koskevaa sopimusta läpikäydessä tuli puheeksi todistajien rooli sopimuksissa. Kun vuokrasopimukset on allekirjoitettu paperisena, olen pyytänyt paikalle kaksi todistajaa, jotka ovat allekirjoittaneet vuokrasopimukset vuokralaisen ja minun lisäkseni. Vasta nyt selvisi, että vuokrasopimuksilla ei tarvitse olla todistajia, vaan toimintatapa on jääne jostain vuosien takaa. Muissa kaupungin vuokrasopimuksissa on luovuttu todistajista jo aiemmin, mutta tieto ei ollut tavoittanut minua enkä ollut itsekään osannut sitä kyseenalaistaa. Jatkossa ei siis todistajia tarvitse enää vaivata paikalle.

Kaupungingeodeetti pyysi minua toimittamaan maankäyttöinsinöörille kauppakirjapohjan rakennuspaikan kauppaa varten. Normaaleissa määräalakaupoissa ei ole rakentamisvelvoitetta, joten myyntiehdot poikkeavat hieman niistä. Käytössäni olevat mallipohjat ovat nykyisin luonnostelupalvelussa sähköisinä, joten mallipohjaa ei löytynyt valmiina. Kopioin luonnostelupalvelusta vanhalle Word-pohjaiselle kauppakirjalle päivitettyt ehdot ja lähetin mallipohjan maankäyttöinsinöörille valmistelua varten.

Valmuun siirtyminen on tuonut haasteita, joiden selvittelyyn on mennyt enemmän ja vähemmän aikaa. Tänä päivänä selvittelin pitkään toisen pääkäyttäjän kanssa tilannetta, jossa kokousvalmistelija ei ollut Valmun puolella onnistunut tekemään esityslistan julkaisua, joten oli päättänyt jatkaa työn loppuun Laarin puolella. Koukoushallinta on siirretty kokonaan hoidettavaksi Valmussa, joten Laaria ei enää

saisi siihen tarkoitukseen käyttää. Nyt ei pöytäkirjan luonti onnistunut ja pohdimme, kummalla ohjelmalla se pitäisi tehdä ja miten, jotta selvittäisiin mahdollisimman vähillä lisäongelmilla. Tänään tuli myös toinen yhteydenotto Valmuun liittyen, mikä koski käyttöopastusta.

Lähetin eilen laaditut kaupungingeodeetin päätökset tiedoksi. Pian lähettämisen jälkeen sain ilmoituksen toisen päätöksen osalta siinä olevasta virheellisestä kiinteistötunnuksesta. Olin saanut päätöksen laatimista varten tulevan tontin numeroksi sellaisen, joka oli jo rekisteröity samaan kortteliin muuntamoa varten. Koska virhe huomattiin heti, pystyin tekemään korjauksen muokkaamalla virheellistä päätöstä. Jos virhe olisi huomattu vasta myöhemmin, olisi tullut tehdä uusi viranhaltijapäätös, jolla aiempi päätös olisi kumottu. Nyt päätös ei ollut ehtinyt vielä nähtäville. Valmun pääkäyttäjänä pystyin itse vapauttamaan valmiiksi merkityn päätöksen ja korjaamaan kiinteistötunnuksen. Päätös tuli kuitenkin lähettää uudelleen allekirjoitettavaksi kaupungingeodeetille ja lähettää tiedoksi kaikille, joille aiempikin päätös oli lähetetty.

Vastasin JP-Kunnallissanomien toimittajalta tulleeseen sähköpostiin, jossa hän kyseli Peräseinäjoen alueella tehdyistä tonttikaupoista, tarjolla olevista tonteista ja mahdollisista tonttikampanjoista tulevaa juttua varten. Kyseinen lehti ilmestyy entisten Peräseinäjoen ja Jalasjärven kuntien alueilla. Asiakas perui iltapäivälle sovitun vuokrasopimuksen purkua koskevan sopimuksen allekirjoitusajan ja sovimme uuden ajan huomiseksi. Huomisen muita tehtäviä on kerätä kaavoitukseen tietoja tonttimääristä sekä ottaa käsittelyyn saapuneet tonttihakemukset.

Perjantai 11.2.2022

Kaavoitus on pyytänyt kaavoitusohjelman valmistelua varten tilastoja kaupungin tonteista edellisiltä vuosilta. Keräsin määrät vuosittain jakoon laitetuista erillispientalo-, asuinkerrostalo- ja rivitalotonteista edellisellä kaavoitusohjelmakaudella eli vuosina 2017–2021 sekä kuluvalta vuodelta. Liitin mukaan myös tilaston myydyistä ja vuokratuista tonteista vastaavana aikana.

Eilisen käynnin perunut asiakas kävi tänään allekirjoittamassa tontin vuokrasopimuksen purkusopimuksen. Tein purkusopimusta koskevan hyväksymispäätöksen, minkä avulla saadaan sopimuksen muutoksenhaku-aika käyntiin ja sopimus

sen päätyttyä aikanaan lainvoimaiseksi. Kuittasin tonttihaun hakemukset vastaanotetuiksi ja toiminnolla lähti asiakkaille kuittaus siitä, että heidän hakemuksensa on otettu käsittelyyn. Tähän mennessä on saapunut kolme hakemusta pientalotonteille ja yksi AKR-tonteille. Yksi rakennusprojektia aloittava kävi kysäisemässä naapureiden yhteystietoja rakennuslupaa varten. Osa naapureista on jo rakentanut ja asuvat uusissa kodeissaan, mutta vielä kolme naapuritonttia oli rakentamatta, joten annoin näiden tulevien naapureiden yhteystiedot.

Vuosi sitten tonttihaussa jäi useita hakijoita varasijoille Karhuvuoren asuntoalueen tonteille. Olen ilmoittanut, että peruutustontteja tarjotaan varasijoille jääneille vuoden ajan. Yksi tuolloin varasijalle jäänyt kyseli, mitä heille tapahtuu nyt, kun vuosi täyttyy. Vieläkö heillä on mahdollisuudet saada tontti ja miten mahdollisten peruutusten osalta toimitaan. Koska Karhuvuoren alueelle ei enää tule uusia tontteja, kerroin jatkavani toistaiseksi tonttien tarjoamista varasijalaisille, jos peruutuksia tulee.

Tänään jouduimme palaamaan uudelleen eiliseen Valmu-ongelmaan. Eilen antamamme ohjeet eivät olleet auttaneet, joten jatkoimme taas ongelman selvittämistä toisen pääkäyttäjän kanssa. Aikamme asiaa tutkittuamme huomasimme, että listalla oli käytetty väärää asiakirjan valmistelupohjaa. Asiakirjapohjan taustalla olevien ohjaustietojen vuoksi lomake ei toiminut oikein, vaikka se oli nimeltään ja ulkoasultaan täysin oikeaa vastaava. Kun pykälä kirjoitettiin oikealle valmistelupohjalle, onnistui myös pöytäkirjan laatiminen normaaliin tapaan.

Tämän päivän tavoitteet tulivat taas täytettyä. Maanantaille kaavailin tehtäviksi varausmaksujen laskutuksen, vuokrasopimuksen sopimussakkojen perimistä koskevan asian valmistelun aloittamisen ja viikonlopun aikana mahdollisesti saapuneiden tonttihakemusten kuittaus.

Viikkoanalyysi

Tällä viikolla laadin lehdistötiedotetta, mikä on työnä vahvasti mukavuusalueeni ulkopuolella. Viime lukukauden viestinnän luennoilla kävimme läpi tiedotteen laatimista ja sitä, minkälainen on hyvä tiedote. Olen laatinut nyt kaksi lehdistötiedo-

tetta luennolla saatujen ohjeiden mukaan ja molemmat tiedotteet on julkaistu sel-laisenaan lehdissä. Aiemmin näin ei ole välttämättä aina käynyt. En voi olla muuta kuin tyytyväinen!

Pohdin tällä viikolla muutenkin työskentelytapojani sekä omaa mukavuusalueta-ni. Tonttihakuun liittyy monia erilaisia työvaiheita, jotka teen ja aikataulutun it-senäisesti. Tonttihakua tai muuta kampanjaa järjestäessä minulla on paljon pai-neita siitä, muistanko varmasti tehdä kaiken. Pidän itsenäisestä työskentelystä, mutta en yksinäisestä. Joihinkin tehtäviin tarvitsisin apua. Pystyn tuottamaan tekstiä, jotka perustuvat faktoihin. Pysin panostamaan siihen, että kirjoitan asiat niin sanotulla maallikkokielellä, jotta myös asiakkaiden olisi helpompi ymmärtää. Jos esimerkiksi jokin nettisivuille kirjoittamani asia nostaa esiin kysymyksiä, pyrin muokkaamaan ne nopeasti selveemmiksi. Sen sijaan mielikuvien myynti on mi-nulle vaikeaa. Haluan pysyttäytyä faktoissa enkä mielelläni ala maalailemaan ruusunpuna teksteihini. Sen vuoksi muu kuin faktoihin perustuva markkinointi ja viestintä on minulle vaikeaa. Olisi mielestäni myös väärin asiakkaita kohtaan, jos markkinoisin tontteja mielikuvilla, mutta jättäisin kertomatta tietoni huonosta maa-pohjasta ja kalliista perustamistavasta tai viereen suunnitellusta vilkasliikentei-sestä ajoväylästä. Mielestäni en voi ottaa virkani puolesta vastuuta sellaisesta markkinoinnista. Olen kuitenkin samalla myös se henkilö, johon asiakkaat ottavat yhteyttä, elleivät ole saaneet kaupassa sitä mitä ovat kuvitelleet ostavansa ja myös se, joka valmistelee tonttien takaisinostot kaupungille ja, jonka toimintaa kommentoitaisiin lehtien palstoilla.

Yksi jokaisen tonttihaun aikana esille nouseva asia on paritalotonttien myyntieh-tojen hankaluus. Paritalotontit ovat haettavina samoilla ehdoilla kuin omakotiton-tit. Ensisijalla ovat siis ensirakentajat ja toisella sijalla yli viisi vuotta sitten raken-taneet henkilöt ja kolmantena myyntiinrakentajat. Paritalotontteja kyselevät eni-ten myyntiinrakentajat. Yksityishenkilöillä voi olla kiinnostusta asunnon ostami-seen paritalosta, mutta ei välttämättä halua sen rakentamiseen. Ensirakentajia suosiva ehto kuitenkin houkuttaa myös rakennusalalla toimivia yrittäjiä hakemaan kyseisiä tontteja yksityishenkilöinä. Kaupungin tahtotila olisi tietenkin, että omaan asumiseen tonttia hakenut myös rakentaisi sen siihen tarkoitukseen. Hakijoina voi olla myös ensirakentajia, jotka rakentaisivat paritalon sellaisten henkilöiden

kanssa, jotka eivät enää ole ensirakentajia. Tällöin tulee pohdittavaksi, mihin hakijaryhmään henkilöt kuuluvat. Oman haasteensa tuovat myös yhtiön lukuun ostetut tontit, jolloin joudutaan pohtimaan, ovatko henkilöt rakentaneet kaupungin myymälle tontille, jos tonttikauppa on tehty asunto-osakeyhtiön lukuun.

Tämän viikon työtehtävistä suurin osa koski tonttihakua. Ne tulivat suoritettua ajallaan. Tonttien hinnoittelutekstin valmistelu siirtyi parin viikon päähän, mikä oli erittäin hyvä ja helpottava asia. Tavoitteena on aloittaa sen valmistelu kuitenkin niin pian kuin mahdollista välttääkseni viime tipan kiireen. Lisäksi hallitukseen tulee valmistella esitys vuokratontin sopimussakkojen määräämisestä tai niistä luopumisesta. Maanantaina täytyy tarkastaa, milloin on ensimmäinen mahdollinen kaupunginhallituksen kokous, johon asian ehditsi valmistella ja aikatauluttaa työt sen mukaan. Ensi viikon tehtävänä on myös rakentamisen jatkoaikaa koskevan päätöksen laatiminen sekä hälytyksen antaneiden rakentamisvelvoiteaikojen tilanteen tarkastaminen.

3.7 Seurantaviikko 7

Maanantai 14.2.2022

Viikko alkoi vastaamalla asiakkaan kysymyksiin, milloin tontin oston jälkeen täytyy aloittaa rakentaminen, voiko hänen varaamalleen tontille rakentaa paritalon ja voiko ostaa kahta tonttia. Rakentamisen aloittamiseen ei ole asetettu määräaika, mutta käyttöönotto tulisi olla kaksi vuotta luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen. Kyseisen tontin kaava salli vain yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamisen ja tontteja varataan asiakkaille vain yksi tontti kerrallaan. Toinen asiakas kysyi, onko ollut tapana, että kaupungilta tulee joku tulee näyttämään tontteja paikan päälle vai voiko mennä itse. Totesin, että tonteilla voi käydä vapaasti ja avaamalla karttapalvelun puhelimeen ja sallimalla paikannuksen, pystyy näkemään maastossa liikkueensa tonttien rajat ja sijainnin.

Viikonlopun aikana oli saapunut tonttihaun tontteihin kaksi uutta hakemusta, jotka otin käsittelyyn. Valmistelin vuokrasopimuksen rakennusliikkeelle. Maksettujen varausmaksujen määrä ylitti tämän vuoden vuokran määrän, joten asiakkaalle ei tullut vuokraa maksettavaksi. Ylimenevät varausmaksut hyvitetään seuraavan vuoden vuokrasta tai palautetaan asiakkaalle. En siirtänyt vuokrasopimusta vielä

KVP:hin, koska asiakas ei ole varmistanut vuokrasopimuksen alkupäivää. Kohde on rakentajalla ennakkomarkkinoinnissa ja hän toivoo löytävänsä ostajan ennen tontin lunastusta. Tällöin myyntiinrakentaja luopuisi tonttivarauksesta asiakaidensa eduksi ja kaupunki tekisi tontin vuokrasopimuksen tai kauppakirjan tulevien asukkaiden kanssa.

Valmistelin myös toisen vuokrasopimuksen ja lähetin sen tiedoksi asiakkaalle. Laskutin varausmaksut ja merkitsin ne seurantataulukkaan. Etsin Valmusta päätökset kaupunginhallituksen ja valtuuston tämän vuoden kokouspäivistä. Seuraava kaupunginhallituksen kokous on vasta 7.3., joten sopimussakkoasian valmistelulla ei sen puolesta ole mitään kiirettä. Maanantaille etukäteen kaavailut työtehtävät tulivat siis tehtyä. Huomisen tehtäviksi suunnittelin rakentamiseen jatkopäätöksen tekemisen sekä Laariin tulleiden hälytysten läpikäynnin.

Tiistai 15.2.2022

Eilen illalla oli saapunut yksi uusi tonttihakemus, jonka kuittasin vastaanotetuksi. Yksi asiakas kyseli Kärjen tonteista ja toinen asumattoman tontin omistajaa sekä tontin kaavamääräyksiä. Katsoin Webmapista asemakaavamerkinnän ja kerroin, mitä kaavamääräys tarkoittaa. Neuvoisin ottamaan kaavoitukseen tai rakennusvalvontaan yhteyttä, mikäli haluaa tietää tarkemmin tontin kaavamääräyksistä. Omistajan tietojen osalta ohjasin häntä ottamaan yhteyttä Maanmittauslaitokseen.

Tein viranhaltijapäätöksen rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta. Laariin oli tullut yksi hälytys rakentamisajan umpeutumisesta, joten tarkastin tilanteen Webinforsta. Kohteella oli käyttöönottokatselmus suoritettu, joten asia oli sen osalta kunnossa. Viime viikolla oli tehty kaupat huutokaupassa olleesta kiinteistöstä, joten kuittasin kohteen maksetuksi Huutokaupat.comin palvelussa.

Palautin hakuun tontin, josta vuokrasopimus purettiin viime perjantaina. Hakuaika alkoi heti ja tontti varataan ensimmäiselle hakijalle. Aloin valmistella kaupunginhallitukseen menevää vuokrasopimuksen purun sopimussakkoasiaa. Sain asiakstakin laadittua, mutta koska pykälällä ei ole kiire, päätin vielä jatkaa sen

valmistelua uusin silmin huomenna. Keskiviikon tehtäviksi suunnittelin lähettäväni sähköpostia niille tontinvaraajille, joiden tonttivaraukset ovat päättymässä maaliskuulla.

Keskiviikko 16.2.2022

Eilen julkaistuun tonttiin oli saapunut yksi hakemus. Poistin tontilta hakumahdollisuuden, mutta jätin sen vielä luovutettuihin tontteihin näkyville, jotta asiakas ehtii ottaa tontin tiedot ylös. Tontti varataan tässä vaiheessa vain alustavasti ja varsinaisen varauspäätös tehdään sen jälkeen, kun vuokrasopimuksen purkupäätös on saanut lainvoiman noin kolmen viikon kuluttua. Ilmoitin tästä asiakkaalle.

Asiakas soitti koska hänellä ja naapurillaan oli epäselvyyttä tonttien rajasta. Hän ei kuitenkaan ollut valmis maksamaan rajan näytöstä vaan halusi tietää, olisiko rakennuspiirustuksissa merkitty etäisyys talon seinästä tontin rajaan. Ohjasin asiakasta ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan. Eräiden asiakkaiden kanssa olen sopinut jo parisen viikkoa sitten tonttivarauksen jatkamisesta. Koska nykyinen varaus on voimassa maaliskuun loppuun saakka, en ollut pitänyt päätöksenteon kanssa kiirettä. Nyt asiakkaat kysyvät asian perään, joten tein heille päätöksen varauksen jatkamisesta.

Valmistelin hallitukseen menossa olevan sopimussakoista luopumista koskevan pykälän osaltani valmiiksi ja lähetin sen kaupungingeodeetille kommentoitavaksi. Yksi viidestä avoimena olevasta kauppahintalaskusta oli maksettu, joten siirsin kauppakirjan KVP:hin ja allekirjoitin sen kaupungin puolesta.

Lähetin sähköpostia tontinvaraajille, joiden varaukset ovat päättymässä maaliskuun lopussa. Pystyn Excelissä ylläpidettävässä Tontit ja varaajat -taulukossa suodattamaan ne varaukset, joista ei vielä ole tehty kauppoja ja jotka päättyvät tiettyinä päivinä. Maaliskuun lopussa päättyviä varauksia oli 22 ja jaoin ne kolmeen eri ryhmään. Ensimmäisessä ryhmässä olivat ne, joilla on vielä halutessaan mahdollista jatkaa varausta. Pyysin heitä ilmoittamaan, haluavatko vielä jatkaa varausta vai lunastavatko tontin. Toisessa ryhmässä olivat ne asiakkaat, joilla on varausta tullut kalenterivuosi täyteen ja tontti tulisi ostaa tai vuokrata. Heitä pyysin ilmoittamaan kumman luovutusmuodon valitsevat. Kolmannessa ryhmässä olivat asiakkaat, joilla vuoden varausaika on täynnä ja

tontilla on ainoastaan ostomahdollisuus. Heille ilmoitin, että aloitan valmistelemaan kauppakirjoja ja pyysin ilmoittamaan, jos tarvitsevat paperit nopeasti esimerkiksi pankkia varten. Kaikissa viesteissä pyysin varaajia ilmoittamaan, mikäli joutuvat luopumaan tonttivarauksestaan. Menneiden tai kuluvan kuukauden varausmaksua ei palauteta, mutta jos peruu varauksen helmikuun puolella, palautan asiakkaille maaliskuun varausmaksun takaisin. Tällä tavoin saan tontit nopeammin tarjolle niille, joka tulevat sen oikeasti rakentamaan.

Tämän päivän tavoitteet tulivat suoritettua. Torstaina ohjelmassa on Tupa, palaveri tonttijakokarttojen skannauksesta sekä kauppakirjan arkistointi ja muut lopputoimet, jos asiakas on allekirjoittanut kauppakirjan omalta osaltaan.

Torstai 17.2.2022

Tupa-palaveri on siirretty aamukahdeksaan, joten päivä alkoi heti palaverilla. Tupa-palaverissa käytiin perinteiseen tapaan läpi kaupunkiympäristön johtoryhmässä ja lautakunnassa olleet asiat. Kylan kokouksessa oli ollut hyväksyttävänä Kouran asuntoalueen katusuunnitelmat. Tontit ovat olleet myynnissä vuodesta 2019 alkaen, mutta yhtään ei ole mennyt kaupan. Alueen 25 tontista kolme on valmiin kunnallistekniikan äärellä ja olen markkinoinut niitä siten, että tonteilla on rakentamisen aloittaminen mahdollista heti. Tänään minulle selvisi, että niitäkään tontteja, jotka ovat valmiin kunnallistekniikan äärellä, ei ole vielä lohkottu. En ole osannut ajatellakaan, että näin olisi, koska tontit on osoitettu myyntiin laitettaviksi. Jos asia ei olisi tullut nyt puheeksi, olisin todennäköisesti itse huomannut asian vasta siinä vaiheessa, kun olisin alkanut valmistella kauppakirjaa asiakkaalle tai kun asiakas olisi hakenut rakennuslupaa. Lohkomistoimituksen aloittaminen vasta siinä vaiheessa, olisi saattanut viivästyttää asiakkaan rakentamisprojektin alkua.

Seuraavaksi meillä oli tonttijakojen ja toimituskarttojen skannaukseen liittyvä palaveri. Osallistuin siihen Laarin pääkäyttäjän näkökulmasta. Suunnitteilla on vanhan käsiarkiston skannaaminen ja palaverissa pohdimme, kannattaako aineisto skannata sähköiseen arkistoon vai riittääkö levyille skannaus. Päätimme, että ajan säästämiseksi aineisto skannattaisiin vain levyille. Sähköisessä arkistossa tiedostojen nimeämiseen ja metatietojen tallentamiseen tulisi kiinnittää

enemmän huomiota ja aikaa kuluisi näin ollen enemmän. Tulevaisuudessa pelkkään sähköiseen arkistoon siirtyminen edellyttää tiedonohjaussuunnitelman (TOS) laatimista WebArkkiin. Lupauduin selvittämään asiaa ensin tonttikauppojen osalta, koska myös niiltä puuttuu prosessikuvaus. Sen jälkeen päätetään päivämäärä, josta alkaen siirrytään kokonaan sähköiseen arkistoon eikä käsiarkistoon enää kerrytetä asiakirjoja.

Keskustelin tänään pitkään kaavoitusarkkitehdin kanssa eri alueiden uusista ja keskeneräisistä kaavoista. Opin häneltä paljon suunnittelussa huomioitavista asioista muun muassa maaston, luonnon sekä ilmansuuntien suhteen. Sain myös työkaverilta vinkkejä tonttien markkinointiin asiakkaan näkökulmasta. Täytyy selvittää, voisiko muita valtakunnallisia myyntikanavia käyttää oman karttapalvelun ohella kaupungin tonttien markkinointiin. Kaikki tonttia etsivät eivät välttämättä osaa tulla kaupungin sivuille, joten myös muiden palveluiden kautta voisi löytyä potentiaalisia tontin ostajia. Otin vinkin kiitollisena vastaan.

Asiakas ei ollut allekirjoittanut vielä kauppakirjaa, joten sen lopputoimet jäivät itsestä riippumattomista syistä tekemättä. Muut tavoitteet tulivat täytettyä. Suunnittelin, että perjantaina pyytäisin lohkomispöytäkirjat ja tonttikartat kaikista niistä tonteista, joista kaupat pitäisi tehdä maaliskuun loppuun mennessä. Lisäksi minun tulisi tutustua tiedonohjaussuunnitelman laatimiseen.

Perjantai 18.2.2022

Asiakas soitti varaamastaan tontista ja sen kaavamääräyksistä. Perheen tarve olisi yksikerroksiselle talolle, mutta kaava velvoittaa rakentamaan kahteen kerrokseen. Määräyksestä ei ole mahdollista poiketa. Asiakkaat päättivät tämän vuoksi perua tonttivarauksensa ja sovimme, että palautan maaliskuun varausmaksun heidän ilmoittamalleen tilille. Tein maksumääräyksen maksun palauttamisesta ja lähetin sen taloushallintoon lisättäväksi Rondon. Olin saanut kahdelta asiakasyritykseltä verkkolaskujen lähetysohjeet. Päivitin verkkolaskuosoitteet Rondon. Toisella asiakkaalla oli reskontrassa avoin lasku, joten lähetin siitä sähköpostilla kopion, koska laskua ei pystynyt enää tässä vaiheessa muuttamaan verkkolaskuksi.

Myyntiinrakentaja ilmoitti haluavansa vuokrata varaamansa tontin, joten lupasin valmistella paperit. Maksetut varausmaksut ylittävät tämän vuoden vuokran, joten keskustelimme sisään jäävistä varausmaksuista. Vaihtoehtona on palautus tilille tai hyvitys ensi vuoden vuokrasta. Yhtiö on varaamassa uuden tontin, kun nykyinen lähtee rakentumaan, joten on myös mahdollista hyvittää sisään jäänyt summa uuden tontin varausmaksusta. Tein Kauppatilasto-Exceliin laskurin (Taulukko 2), jolla saan näppärästi laskettua asiakkaille, paljonko tontin vuokra on kunkin kuukauden alusta lukien ja paljonko maksettujen varausmaksujen vähentämisen jälkeen jää maksettavaa vuokraa tai rahaa sisälle.

Taulukko 2. Laskuri vuokran määrän laskemiseen

Vuokrapäivien määrä (pv)		306	275	245	214	184
		Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu
Vuosivuokra	1355,00	1135,97	1020,89	909,52	794,44	683,07
Hyvitettävä varausmaksu	1000,00					
Maksettavaa / jää sisälle		135,97	20,89	-90,48	-205,56	-316,93

Tarkastin sarjatyönä, että kaikkien maaliskuussa päättyvien varausten varausmaksut on maksettu ja, että summat täsmäävät päätökselle kirjattuun varausmaksun määrään. Tämä helpottaa tulevien päivien töitä, kun tiedot on tarkastettu valmiiksi eikä niitä tarvitse tarkastaa yksitellen jokaisen kohdalla. Päättyviä varauksia on tällä hetkellä 20 kpl. Tilasin karttapalvelusta lohkomispöytäkirjan ja tonttikartan kaikista tonteista, joiden varaajilla tulee maksimivarausaika (1 vuosi) täyteen maaliskuun loppuun mennessä.

Valmistelin vuokrasopimusluonnoksen ja lähetin sen asiakkaalle tutustuttavaksi. Varausmaksut ylittävät vuokran määrän, joten laskutettavaa ei tullut. Pyysin asiakasta tutustumaan vuokrasopimusluonnokseen ja muihin tonttia koskeviin asiakirjoihin. Jos kaikki on kunnossa, eikä kysyttävää ole, siirtäisin kauppakirjan ensi viikolla KVP:hin.

Tulostin Triplan Oy:n asiakassivuilta WebArkin käyttöohjeet ja tutustuin testiympäristön puolella tiedonohjaussuunnitelman laatimiseen. Päivän päätteeksi tuli tonttihakemus Peräseinäjoen kirkonkylällä sijaitsevaan tonttiin. Pikaisella vilkaisulla en löytänyt, että kirkonkylän alueelta olisi varattu yhtään tonttia viimeisen kymmenen vuoden aikana. Toivottavasti tämä johtaa kauppoihin ja saadaan uusi

talo nousemaan entisen Peräseinäjoen kunnan keskustaan. Kuittasin hakemuksen hyväksytyksi eTontti-palvelussa ja siirsin tontin luovutettuihin tontteihin Locuksen puolella. Asiakkaille postitin kaavamääräykset sekä oppaan tuleville rakentajille.

Maanantaina minulla on kehityskeskustelu ja käytin osan aikaa päivästä pohtimalla asioita, joita haluan ottaa siellä esille. Muita tehtäviä maanantaille on tonttivarauspäätöksen tekeminen, vuokrasopimuksen siirto KVP:hin ja kauppakirjojen valmistelua.

Viikkoanalyysi

Viikolle asetetut tavoitteet tulivat täytettyä. Tällä viikolla nousi esille taas puutteet tiedonkulussa. Olen useasti pohtinut, miten paljon minun tulisi tai oletetaan tietävän tonteista ja alueista. Asiakkaat kyselevät tietenkin monenlaista ja vastaan niihin kysymyksiin, joihin osaan ja ellen osaa, ohjaan henkilölle, jonka oletan tietävän kyseisestä asiasta enemmän. Monipuolisen työhistoriani vuoksi tunnen henkilökuntaa ja heidän tehtävänkuviaan laajasti. Tällä hetkellä minun myyntitaliani on noin 170 tonttia tai rakennuspaikkaa. Olen ajellut asuntoalueilla ja tutustunut myynnissä oleviin tontteihin sen verran, että minulla on niistä jokin mielikuva olemassa. Pelkään kuitenkin, että minulla on myynnissä useita sellaisia tontteja, jotka eivät olekaan myyntivalmiita heti ostajan löydyttyä, vaikka minä luulen niin olevan. Hektisen työni vuoksi minulla ei ole ollut aikaa perehtyä jokaisen tontin yksityiskohtiin, eikä etenkään niiden tonttien, jotka ovat olleet myynnissä jo silloin, kun olen itse tullut mukaan tonttien myyntityöhön.

Olen myös törmännyt tilanteisiin, että tontteja myyntiin laittaessa tai myydessä, minulle selviääkin jonkin minusta riippumattoman ja asiakkaan kannalta olennaisen asian olevan epäselvä tai kesken. Nämä ovat liittyneet esimerkiksi viemärintiin, hulevesijärjestelyihin, puiden kaatamiseen tai kuten nyt, lohkomiseen. Tonttituotantotyöryhmässä päätämme aina, mitkä tontit asetetaan myyntiin ja milloin myyntiin asettaminen voi aikaisintaan tapahtua. Noudatan siellä päätettyjä aikatauluja ja ajoitan tonttihaun sen mukaan. Tonttituotantotyöryhmä on siis forumi, josta saan perustan omaan työhöni. En pysty mitenkään seuraamaan kaikkien eri vaiheiden etenemistä vaan luotan työryhmässä sovittuihin asioihin ja aikatauluihin sekä siihen, että myyntiin osoitetut tontit ovat myös myyntikunnossa.

Mielestäni kokonaisuuden valvominen kuuluukin esimiehille eikä tontinmyyjälle. Päätin ottaa asian puheeksi maanantain kehityskeskustelussa.

Tällä viikolla tuntui tosi mukavalta, kun sain vinkkejä tonttien markkinointiin yllättävältä taholta. Peräseinäjoen kirkonkylän tonttiin tullut varaus oli myös positiivinen yllätys. Alueen tonttien markkinointiin on mietitty kampanjaa ja pohdinkin, voisiko entistä edullisemman hinnan sijaan tontin ostajalle keksiäkin jotain ekstraa. Haja-asutusalueiden tontit ovat jo nykyisellään edullisia, joten hinta ei ole kynnyskysymys niiden ostamisessa. Ensi viikon aikana yritän ehtiä valmistella mahdollisimman monta kauppakirjaa oheismateriaaleineen asiakkaille, perehdyn tiedonohjaussuunnitelman laadintaan ja jos aikaa jää, valmistelen hinnoittelupöytäkirjaa kaupunkiympäristölautakuntaa varten.

3.8 Seurantaviikko 8

Maanantai 21.2.2022

Kahdeksas seurantaviikko alkoi kehityskeskustelulla. Kävimme pitkän ja hyvän keskustelun kaupungingeodeetin kanssa nykytilanteesta ja mahdollisista tulevista muutoksista työssäni ja työyhteisössä sekä nykyisestä työkuormastani ja mahdollisuuksista sen keventämiseen. Päivä kului muilta osin asiakaspalvelutehtävissä. Perjantaina tontin varanneet asiakkaat halusivat vielä muuttaa tontin varausaikaa. En ollut vielä tehnyt varauspäätöstä, joten tieto varausajan muuttamisesta tuli oikeaan aikaan. Toisessa sähköpostissa vuokratontilla asuva asiakas halusi tietää, että jos ostaisi nyt tontin omaksi, täytyykö silti maksaa koko vuoden vuokran. Kerroin, että vuokra laskutetaan todellisten vuokrapäivien mukaan siihen päivään saakka, kunnes tonttia koskeva kauppakirja on allekirjoitettu.

Viime viikolla siirsin vuokratonttia koskevan kauppakirjan KVP:hin allekirjoitettavaksi, mutta asiakas ei ollut vielä allekirjoittanut sitä. Lähetin hänelle muistutuksen sähköpostiin ja asiakas allekirjoittikin kauppakirjan myöhemmin iltapäivällä. Koska kyseessä oli vuokratontin myynti, tein kauppakirjasta hyväksymispäätöksen. Lisäsin Laariin hälytyksen muistuttamaan lainvoimaisuuden tarkastamisesta. Huomasin, että olin taas kiireessä unohtanut päivittää rivitalo- ja teollisuustonttien osalta varausten jatkot ja laskutetut varausmaksut Tontit ja varaajat, rivi-

talotontit -Excel-tauluktoon. Kirjaan niiden osalta samoja tietoja viranhaltijapäätökselle ja kahteen eri Excel-tauluktoon. Varausmaksut-taulukkoa käytän yksin, joten sen unohtaminen hankaloittaa vain omaa työtäni. Sen sijaan tämän toisen taulukon unohtaminen vaikuttaa etenkin kiinteistötekniikon työhön, koska hän tarvitsee sitä kauppakirjojen valmisteluun. Päätin jälleen kerran yrittää jatkossa muistaa pitää tiedot paremmin ajan tasalla.

Juuri kuntaan muuttanut asiakas soitti ja kertoi olevansa kiinnostunut rakentamisesta, kunhan sopiva tontti löytyisi. Kaupungin vapaat tontit olivat hänen suunnitelmiinsa nähden kuitenkin liian kaukana, väärissä paikoissa tai sitten kaavamääräykset eivät miellyttäneet. Tulevien alueiden kaavoitus puolestaan menee liian kauas. Minulla ei valitettavasti ollut tarjota hänelle mieleistään tonttia. Toinen asiakas ilmoitti sähköpostilla olevansa valmis tontin ostoon, joten sovimme kauppakirjan allekirjoittamisesta. Pyysin kauppa varten tonttikartan karttapalvelusta. Eräät varaajat ilmoittivat sähköpostilla, että heillä on tullut yllättäviä esteitä nykyisen asunnon myyntiin laittamisen kanssa, eivätkä pysty vielä aloittamaan rakennusprojektia, joten he tarvitsisivat jatkoaikaa varaukselleen. Heidän tonttivarauksensa on ollut voimassa jo maksimiajan eli yhden vuoden. Puhuin asiasta kaupungingeodeetin kanssa ja sovimme, että asiakkaiden henkilökohtaisen tilanteen vuoksi voin jatkaa heidän tonttivaraustaan poikkeuksellisesti puolella vuodella eteenpäin. Varauksen jatkamisen mahdollistaa myös se, että heidän varaamansa tontti sijaitsee alueella, jossa on edelleen vapaita tontteja, joten painetta tontin rakentumiselle ei siinäkään mielessä ole.

Tänään tuli runsaasti sähköpostiviestejä, enkä ehtinyt käsitellä niitä kaikkia. Viesteihin vastailu vei paljon aikaa ja muistin vasta konetta sulkiessani tarkastaa päivälle suunnitellut tehtävät. Totesin, että tekemättä jääneet tehtävät olivat sellaisia, mitkä voivat odottaa huomiseksi. Huomisen tehtäviä ovat siis tonttivarauspäätöksen tekeminen ja vuokrasopimuksen siirto KVP:hin sekä uutena tehtävänä kauppakirjan tallentaminen Laariin. Lisäksi tehtävänä olisi kauppakirjojen valmistelun aloittaminen. Olen lupautunut huomenna pitämään myös Valmun käytön opastusta paikkatiedon työkavereille.

Tiistai 22.2.2022

Aloitin päivän tallentamalla vuokratontin myyntiä koskeneen kauppakirjan Laariin. Kyseisen tontin vuokrasopimus on myös siellä tallennettuna, joten merkitsin sen vastaavasti päättyneeksi kauppakirjan allekirjoituksiin. Rondon oli saapunut kaksi ostolaskua asiatarkastettaviksi. Toinen koski Seinäjoen Sanomissa ollutta tonttihakukuulutusta ja toinen oli tekemäni maksumääräys varausmaksun palauttamisesta asiakkaalle. Tarkistin molemmat laskut, lisäsin maksumääräykseen tiilöinnin ja siirsin laskut kaupungingeodeetille hyväksyttäväksi.

Lähetin perjantaina valmistelemani vuokrasopimuksen KVP:hin ja lähetin vuokralaiselle ohjeet sen vastaanottamisesta ja allekirjoittamisesta. Tein tonttivarauspäätöksen viime perjantaina saapuneeseen tonttihakemukseen. Asiakas kyseli sähköpostilla Niemistön alueen tonttitilanteesta. Kerroin kaavan olevan työn alla ja, että sen pitäisi valmistua tämän vuoden puolella. Sen jälkeen alkaa yhdyskuntatekniikan suunnittelu ja rakentaminen, joten ensimmäiset uudet tontit tulevat hakuun aikaisintaan ensi vuonna. Tällä hetkellä Niemistössä on muutama tontti vielä varattuna ja niiden varaukset ovat voimassa syyskuun loppuun. Kerroin, että jos niihin tulee peruutuksia, tulevat tontit karttapalveluun haettaviksi. Lisäksi mainitsin, että yksityisillä on myös omistuksessa joitakin tontteja ja ne saattavat tulla myyntiin Etuoveen tai muuhun vastaavaan palveluun.

Tein luonnostelupalvelussa kaksi kauppakirjaluonnosta. Toisen tontin pinta-ala ylitti 2000 m², joten kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontin lohkomismaksu on tällöin 1250 euroa (Seinäjoen kaupunginhallituksen pöytäkirja 13.5.2019, § 181). Yleensä omakotitonttien koot jäävät alle 2000 neliön, jolloin lohkomismaksu on 1050 euroa. Korotettu lohkomismaksu tuli huomioida kauppakirjan ehdoissa ja tietenkin myös asiakkaan laskussa. Otin valmistelussa olevien tonttien rekisteriotteet KTP:stä. Tein Rondossa laskut tonttien kauppahinnoista sekä varauspäätösten osalta varausmaksuista ja päätösmaksusta. Myös rakentamisajan pidentämisestä lähti asiakkaalle päätösmaksu.

Asiakas kyseli sähköpostilla, mihin suunnittelijaa tarvitaan ja, mistä sellaisen löytää. Kerroin pääsuunnittelijalle kuuluvista vastuista ja siitä, miten hyvä suunnittelija helpottaa myös rakennuttajien työkuormaa huolehtimalla käytännön asioista muun muassa talotoimittajan ja rakennusvalvonnan kanssa. Minulla ei ole enkä

edes voisi antaa suunnittelijoiden yhteystietoja, vaan neuvoin kysymään yhteystietoja esimerkiksi tutuilta, jotka ovat hiljattain rakentaneet. Toinen asiakas kyseli, paljonko heille tulee kaupanteon yhteydessä maksettavaa Maanmittauslaitokselle. Kerroin, että sähköisen kaupan yhteydessä tulee maksettavaksi asiointi- ja lainhuutomaksu 197 euroa ja mainitsin lisäksi myös verohallinnolle maksettavasta varainsiirtoverosta sekä varainsiirtoveroilmoituksen tekemisestä.

Annoin pari viikkoa sitten JP Kunnallissanomien toimittajalle tietoja Peräseinäjoen tonttitilanteesta. Tänään sain lehtijutun luettavakseni. Pyysin toimittajaa korjaamaan jutussa olleen pienen asiavirheen, mutta juttu itsessään oli erittäin hyvin kirjoitettu ja positiivinen. Lehti ilmestyy tämän viikon torstaina. Iltapäivä kului opettaessa Valmun käyttöä paikkatiedon työkavereille.

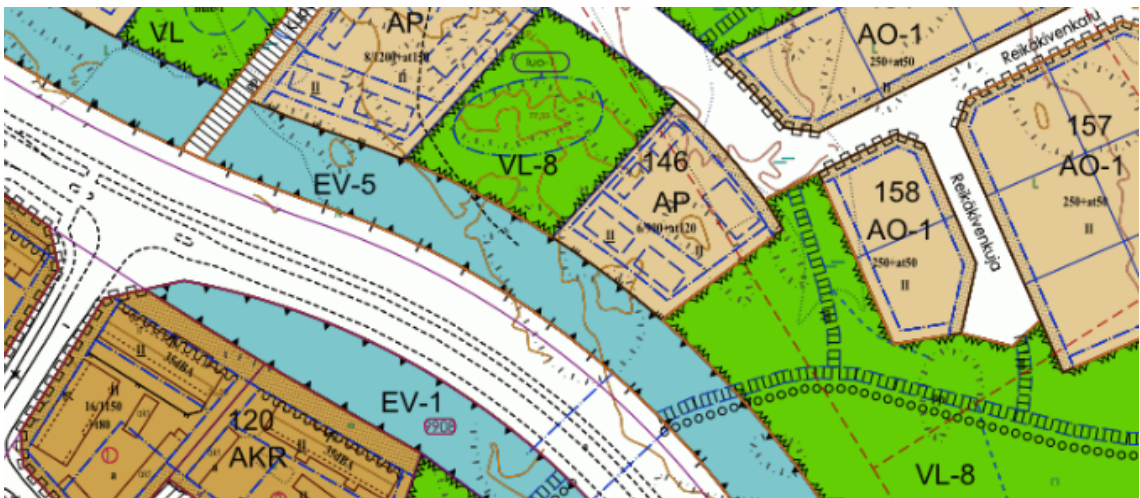
Päivän tavoitteet tulivat täytettyä. Keskiviikon tehtävinä on ilmoittaa kaupungingeodeetille viime vuoden toiminnalliseen ja taloudelliseen seurantaraporttiin pyydetty toteutumat. Lisäksi huomenna otan laadinnassa oleviin kauppakirjoihin puuttuvat johtokartat ja postitan luonnokset, laskut ja muut paperit tontin ostajille. Huomisen tehtäviin kuuluu myös Varausmaksut-taulukon täydentäminen tänään laskutettujen maksujen osalta.

Keskiviikko 23.2.2022

Keskiviikkoamu alkoi ratkomalla toimistosihteerin kanssa viranhaltijapäätöksen laadintaan liittynyttä ongelmaa. Häntä oli pyydetty valmistelemaan viranhaltijapäätös, mutta viranhaltijoiden sijaisjärjestelyjen vuoksi oli epäselvää, kenen päätöskansioon ja millä virkanimikkeellä hänen tulisi se laatia. Pohdimme asiaa pitkään ja löysimme lopulta ratkaisun asiaan.

Asiakas soitti Pajuluoma III alueen Siimoninpojankadulla vapaana olevasta tontista. Hän halusi tietää, voiko sitä hakea koska vaan ja, miten varaussysteemi toimii. Kerroin, että kyseinen tontti sijaitsee alueella, jonka tontit ovat jatkuvassa haussa. Tämä tarkoittaa sitä, että hakemukset vahvistetaan varauksiksi hakemusjärjestyksessä. Asiakkaalla oli runsaasti myös muita kysymyksiä kuten min-käläinen maaperä tontilla on, paljonko täytyy räjäyttää ja mille korkeudelle asuinrakennus tulisi rakentaa. Neuvoin häntä ottamaan yhteyttä yhdyskuntatekniikan

suunnitteluun ja halutessaan myös rakennusvalvontaan. Varmistin vielä asiakkaalta, että he ovat huomanneet tontin kaavamääräysten edellyttävän pulpettikattoisen asuinrakennuksen rakentamista. Tätä he eivät olleet huomanneet ja asiakas totesi heidän olevan kiinnostunut nimenomaan harjakattoisesta talosta. Alueella on tällä hetkellä yhteensä kuusi tonttia vapaana ja kaikille muille voi rakentaa harjakattoisen asuinrakennuksen paitsi juuri tälle heidän haluamalleen tontille. Kävimme vielä läpi kaavamääräyksiä muiden tonttien osalta. Asiakas kysyi sinisen alueen ja “palloviivan” tarkoitusta kartalla (kuvio 3). Kerroin sinisen alueen (EV) olevan suojaviheralue, joka on tarkoitettu meluvallin tai -aidan rakentamiseen. Palloviivan ja tikapuukuvion kerroin tarkoittavan ohjeellista kevyen liikenteen väylää ja ulkoilureittiä. Kerroin, että ohjeellinen merkintä tarkoittaa samalla myös sitä, että niiden sijainti saattaa muuttua kartalle merkitystä, koska niistä tehdään vielä omat tarkemmat suunnitelmat, joissa huomioidaan muun muassa maaston muodot.



Kuvio 3. Ote Pajuluoman alueen kaavakartasta

Asiakas jäi pohtimaan, vaihtavatko he tonttia vai etsivätkö toisen talomallin tälle tontille. Kerroin vielä puhelun päätteeksi loppuvuodesta hakuun tulevista uusista tonteista ja sovimme, että lähetän hänelle kuvan alueen kartasta.

Toinen asiakas kyseli sähköpostilla Ylistaron Halkosaaren tonteista. Olemme viestitelleet niistä aiemminkin ja hän halusi tietää kaavoituksen tilanteesta. Välitin viestin kaavoittajalle, joka tietää aikataulun sekä suunnitelmat alueen suhteen. Eräs asiakas lähetti suojatussa sähköpostissa kopion vuokraoikeuden kauppa-

kirjasta. Asiakkaat jatkavat uusina vuokralaisina tontilla, joten välitin tiedon vuokralaisen vaihtumisesta laskuttajalle. Asiakas kertoi viestissään, että ovat hake-massa vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta, joten minun ei tarvinnut ohjeistaa siitä.

Tonttia maksimiajan varannut asiakas tiedusteli, minkälaiset kustannukset tulisi tälle vuodelle maksettavaksi, jos nyt vuokraisi tontin. Hän kyseli myös rakentamisvelvoiteajasta. Kerroin, että hänen maksamansa varausmaksut kattavat tämän vuoden vuokran, joten vuokraa ei tulisi maksettavaksi. Vuokrasopimuksen allekirjoittaminen sähköisessä palvelussa maksaa 100 euroa. Muita kuluja ei siis tässä vaiheessa tulisi. Ylimääräiset varausmaksut vähennetään ensi vuoden vuokrasta. Kerroin myös, että jos vuokrasopimus allekirjoitetaan siten, että se tulee voimaan 1.4. alkaen, tulisi asuinrakennuksen käyttöönottokatselmus suorittaa 1.4.2024 mennessä. Mainitsin myös mahdollisuudesta hakea rakentamiseen jatkoaikaa ottamalla yhteyttä minuun. Kerroin myös vuokrasopimuksen purkumahdollisuudesta, jos kävisi niin, että ei pystyisikään aloittaa rakentamista syystä tai toisesta.

Eräs asiakas ilmoitti olevansa myymässä vuokratontilla sijaitsevaa taloan ja tiedusteli tontin lunastushintaa mahdollisia ostajia varten. Tarkastin ensin alueen neliöhinnat Tonttihinnat-taulukosta, jossa ylläpidän yksikköhintatietoja (Taulukko 3). Tontti sijaitsee Kärjessä Falanderinkadun poikkikadun varrella, joten tontin yksikköhinta on 23 tai 25 €/m² riippuen siitä, rajoittuuko tontti puistoon vai ei. Tarkastin Webinfosta tontin pinta-alan ja katsoin Webmapista tontin sijainnin. Koska tontti rajoittuu VL-alueeseen, on sen yksikköhinta näin ollen 25 euroa/m². Pinta-ala jäi alle 2000 m², joten ilmoitin lohkomiskustannusten määräksi 1050 euroa. Pyysin lähettämään suojatussa sähköpostissa kopion vuokraoikeuden kauppakirjasta sitten kun se on allekirjoitettu. Liitin sähköpostiin linkin, jonka kautta suojatun sähköpostin lähettäminen onnistuu. Vaikka uusi vuokralainen ei ostaisikaan tonttia omaksi, tarvitsemme vuokraoikeuden kauppakirjalta tiedon laskutukseen siitä, mitä vuokralaiset ovat sopineet tämän vuoden tonttivuokran maksamisesta.

Taulukko 3. Ote tonttien yksikköhintataulukosta

			AO- välitontti	AO- puistoon rajoittuvat	AP, AR, AKR, mm. rivitalo	AL liike- tontit	RA, RP mökki- tontit
	kaupunginosa	alue / kortteli	€/m ²	€/m ²	€/k-m ²	€/k-m ²	€/m ²
8	KASPERI	vuokratontit	18,00	18,00	260,00		
9	ALAKYLÄ	vuokratontit	17,00	19,00	260,00		
14	HUHTALA	AR-tontit, kortteli 44 ja 47			230,00		
		AR-tontit, kortteli 45			280,00		
		AK-21 ja AK-22 -tontit, kortteli 47			320,00		
15	KÄRKI	ennen v. 2012 vuokratut tontit	16,00	18,00			
		Falanderinkadun poikkikadut ja Gravanderinkatu ja Dahlininkatu	23,00	25,00	150,00	150,00	
		Lumpyyn-, Kyntzeiin-, Törnuddin- ja Stadiuksenkatu, Aatelis- ja Säätökatu	25,00	27,00	150,00		Paritalotontit (Aateliskadun AO:t) 42 €/m ²
18	SOUKKAJOKI	vuokratontit	16,00	18,00			
20	PAJULUOMA	ennen v. 2019 vuokratut tontit	19,00	21,00			
		Benjamininpojankadun alue	28,00	30,00	170,00		
21	SIMUNA	vuokratontit	22,00	26,00			
22	NIEMISTÖ	kortteli 20	30,00	30,00			
		Keikkoahteen alue	32,00	32,00	180,00		
25	YLISTARO	Aseman alue	2,00				

Keskustelin tietopalveluasiantuntijan kanssa tiedonohjaussuunnitelman tekemisestä. Sain häneltä linkin Helsingin kaupungin TOS:iin. Helsingin kaupunki on antanut muille kunnille luvan käyttää vapaasti heidän laatimaansa TOS:ia apuna omien suunnitelmien laatimisessa. Nyt tarvitsee enää löytää aika sen tekemiseen.

Otin Webmapista johtokartat eilen valmistelemiini kauppakirjoihin liittyen ja lähitin asiakkaille paperit tulevaa tonttikauppaa varten. Kaupungingeodeetti on pyytänyt toimittamaan torstaihin mennessä toteutumaluvut vuoden 2021 toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden täyttymisestä. Kiinteistövaihdannan palvelun tavoitteeksi oli asetettu viime vuodelle, että kauppakirjoista ja vuokrasopimuksista allekirjoitettaisiin sähköisinä 30 %. Toteutuma oli 39 %. KVP otettiin käyttöön 31.5.2021, joten kaikki alkuvuoden sopimukset laadittiin paperisina. Tämän vuoksi toteutuma ei voinutkaan nousta kovin suureksi. Tänä vuonna toteutuma tulee olemaan lähes 100 %. AO-erillispientalotonttien myyntiin ja vuokraukseen oli asetettu lukumäärätavoitteeksi 85 kpl ja toteutuma oli 99 kpl. Molemmat tavoitteet tulivat siis täytettyä. Lähetin tiedot kaupungingeodeetille.

Täydensin eilen laskutetut varausmaksut Excel-taulukkoon. Kävin läpi tonttihaakuun osallistuneiden hakemuksia ja lisäsin AO-tontteja hakeneille eTontti-palveluun luokitteluryhmät. Hakijoissa oli tähän mennessä ensirakentajia kolme, yli 5

vuotta sitten rakentaneita oli yksi ja myyntiin rakentajia neljä. Hakuaikaa on jäljellä vielä ensi viikon tiistaihin saakka. Tänään tuli Into Seinäjoki Oy:n palvelupäälliköltä ilmoitus uudesta teollisuustontin varauksesta. Päätin jättää päätöksen valmistelun huomiseksi.

Tämän päivän tavoitteet tulivat täytettyä ja huomenna ohjelmassa on varauspäätöksen laatimisen lisäksi Tupa, tontteja hakeneiden yritysten kaupparekisteriotteiden tarkastaminen sekä asiakkaiden muistuttaminen siitä, että hakemuksille tuli merkitä kaikki tontit, joiden hakuun haluavat osallistua.

Torstai 24.2.2022

Tupa-palaverissa käytiin jälleen nopeasti ajankohtaiset asiat. Muutama valtuutettu oli tehnyt valtuustoaloitteen, jossa esitettiin, että liitoskuntien eli Peräseinäjoen sekä Ylistaron nykyistä asuinpaikkahaluttavuutta koetettaisiin lisätä liittämällä yrittäjille mahdollisuus hankkia itselleen liike- tai teollisuustontin oston yhteydessä asuintontti esimerkiksi yhden euron hintaan. Aloite oli toimitettu kaupunkiympäristön toimialan valmisteltavaksi. Pidimme kaupungingeodeetin kanssa Tupan jälkeen erillisen Teams-palaverin asiasta. Geodeetti oli jo laatinut aloitteeseen vastausta, jonka kävimme yhdessä läpi. Koska alueilla tonttikauppa käy huonosti, olisin itse ollut valmis kokeilemaan ehdotuksen mukaisesti tonttien luovutusta jopa ilmaiseksi teollisuus- tai liiketontin ostajille. Tonttien alennusmyynissä on kuitenkin riskinä, että alueiden arvostus voi kääntyä negatiiviseksi. Kaupungingeodeetin johdolla päätimme alennusmyynnin sijaan esittää, että alkusyksystä järjestettäisiin tonttihuutokauppa, johon valikoidaan sopivia tontteja Ylistaron, Peräseinäjoen sekä Nurmon alueilta. Huutokaupalla olisi tarkoitus herättää kiinnostusta kuntakeskusten nykyisten asuinalueiden lisäksi myös Nurmon Kouran valmistuvaan alueeseen. Lisäksi huutokaupalla annettaisiin kaikille, ei vain yrittäjille, mahdollisuus hankkia tontti hyvinkin edulliseen hintaan.

Asiakas kyseli vanhalla Hyllykallion asuntoalueella olevasta maa-alueesta, onko sinne tulossa tontteja ja millä aikataululla. Etsin Webmapista kyseisen alueen ja katsoin kiinteistötiedoista, että alue on yksityisen omistuksessa. Kerroin asiakkaalle, että tontteja ei ole tällä tietoa tulossa, koska alue ei ole kaupungin omistuksessa ja kaupunki ei pääsääntöisesti kaavoita yksityisten maille asuntotontteja.

Kaupungeingeodeetti ilmoitti, että käynyt läpi valmistelemani sopimussakkoja koskevan pykälätekstin ja, että voin siirtää sen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Lähetin pykälän Valmun kautta lisättäväksi hallituksen listalle ja ilmoitin kaupunkiympäristöjohtajalle esiteltäväksi tulevasta pykälästä. Into Seinäjoki Oy:n palvelupäällikkö lähetti eilen tiedon uudesta teollisuustontin varauksesta. Valmistelin varauspäätöksen ja lähetin kaupungeingeodeetille allekirjoitettavaksi. Allekirjoituksen jälkeen lähetin päätöksen vielä tiedoksi asiakkaalle ja Intoon sekä muille sovituille tahoille. Kiinteistötekniikko lähetti tiedot määrälakaupasta laskutusta varten. Tein erilliset laskut kauppahinnasta sekä vahvistajan palkkiosta ja lähetin ne kauppakirjaluonnoksen kanssa asiakkaalle. Laskutin samalla myös teollisuustontin varaus- ja päätösmaksun.

Lähetin eTontti-palvelusta tonttihakuun tähän mennessä osallistuneille yksityishenkilöille viestit, että heillä on mahdollisuus lisätä tonttitoiveita hakemukselleen vielä torstaihin 3.3. klo 15 saakka. Lähes kaikille hakemuksille oli valittuna vain Säätykadun päätytontit ja arvonnassa niitä riittää vain kahdelle hakijalle. Lisäsin viestiin huomautuksen, että hakijat huomioisivat myös kortteleihin esitetyt katto muodot. Näistä päätytonteista toiselle tulee rakentaa pulpettikattoinen asuinrakennus ja toiselle murrettu harjakatto tai muu harjakaton sovellus. Eräältä hakijalta, oli tullut kolme erillistä tonttihakemusta. Yhdistin tontit samalle hakemukselle ja lähetin asiakkaalle sähköpostilla pyynnön tarkistaa, laitoinko hänen tonttitoiveensa oikeaan järjestykseen. Kävin myyntiinrakentajien lähettämät tonttihakemukset läpi ja tulostin Virrestä kaupparekisteriotteet. Tarkastin otteilta, ettei yritysten taustoilla ole samoja henkilöitä.

Sain tälle päivälle suunnitellut työtehtävät hyvin tehtyä. Huomenna lähetän myyntiinrakentajille viestit hakemusten vastaanotosta ja mahdollisuudesta niiden täydentämiseen. Lisäksi täytyy aloittaa maaliskuulla tehtävien kauppojen valmistelu.

Perjantai 25.2.2022

Aamulla tuli ensimmäisenä ratkaistavaksi Valmun antama virheilmoitus hallinto-sihteerin koostaessa pöytäkirjaa ja hän ei pystynyt virheen vuoksi viemään toimintoa loppuun saakka. Vika löytyi nopeasti Laarin puolelta. Asia oli merkitty rat-

kaistuksi, joten Valmu ei pystynyt enää liittämään uutta asiakirjaa oikealle asiakortille. Muutin asiakortin takaisin vireillä olevaksi ja sen jälkeen koostaminen onnistui normaalisti.

Kaupungin markkinointiviestinnän kanssa oli tammikuun lopussa palaveri, jossa keskustelimme heidän ostamistaan mainosaukeamista maakuntalehdessä ja mietimme niihin tulevaa sisältöä. Sovimme tuolloin, että yksi aukeamista voisi koskea tulevia asuntoalueita ja, että mainokseen haastateltaisiin alueiden kaavoittajia. Eilisen työpäivän jälkeen olin saanut sähköpostiviestin, jossa markkinointiviestintä ilmoitti ensimmäisen mainoksen ilmestyvän maaliskuulla ennen Pytinkimessuja, joten he olivat päättäneet, että mainoksessa esiteltäisiin kaupungin vapaita tontteja. He olivat myös lähettäneet toimittajalle minun yhteystietoni ja tiedon, että toimittaja saa mainokseen tulevat tiedot ja kuvat minulta. Sain myös toisen viestin markkinointiviestinnästä ja siinä he kertoivat pitäneensä Pytinkimessuja koskevan palaverin, ja ilmoittivat minulle päätetyistä messujärjestelyihin liittyvistä tehtävistä.

Tämä alkuvuosi on ollut erittäin kiireinen ja tulevat viikot tulevat olemaan tonttihakun ja päättyvien tonttivarauksen vuoksi kevään kiireisimmät. Niin kuin jo lehdistötiedotetta laatiessani totesin, markkinointi ja etenkin mielikuvamarkkinointi ei ole lainkaan mukavuusalueellani eikä vahvuuksiani ja nyt minun tehtäväkseni oli tulossa lehtiaukeaman kokoinen mainos. Ajankohta ylimääräiselle, suuritöiselle projektille oli erittäin huono. Keskustelin asiasta kaupungingeodeetin kanssa ja hän totesi, että voisin vastata toimittajan kysymyksiin siltä osin kuin ne koskevat tonttihakua ja muut kysymykset voisin ohjata kaavoittajille. Pytinkimessujen osalta hoitaisin ne tehtävät, mitkä olen hoitanut aiemmillekin messuille. Eli organisoisin työvuorot, tilaan tietohallinnosta kannettavan ja näytön osastolle sekä nettiyhteyden osastolle ja niiden asennukset, hankin juoma- ja ruokaliput, asiakaskutsut sekä näytteilleasettajakortit.

Lähetin viestin eTontti-palvelun kautta AKR-tontteja hakeneille. Kiitin hakemuksista ja muistutin vielä, että L1-suunnitelmat tulee täydentää 31.3.2022 klo 15 mennessä. Eilen lähetin sähköpostia asiakkaalle, joka oli hakenut tontteja use-

ammalla eri hakemuksella. Nyt asiakas soitti ja kertoi tonttien oikean toivejärjestyksen. Hakemusta täyttäessä oli ollut ongelmia eikä hän ollut saanut valintoja tehtyä samalle hakemukselle. Kirjasin oikean järjestyksen hakulomakkeelle.

Kävin pitkän puhelinpalaverin kaavasuunnittelijan kanssa Pytinkimessuille tulevasta materiaalista. Aikataulu on tiukka ja edellisille messuille valmistellut materiaalit ovat vanhentuneet. Messuosastolla on perinteisesti ollut kartta, jossa on merkittynä kaupungin vapaat tontit ja tulevat laajenemisalueet. Vertasimme edellistä aineistoa tämän päivän tilanteeseen ja kävimme läpi karttaan tehtäviä muutoksia. Osaston toiselle seinälle pohdimme laitettavaksi kuvia ja karttoja loppuvuoden tonttihakuun tulevista Pajuluoma IV:n ja Hallilanvuoren alueista.

Keskustelimme kaavasuunnittelijan kanssa myös tehtäväkseni tulevasta mainoksesta ja uusien kaava-alueiden markkinoinnista yleensä. Sovimme, että hän ottaa kaavoitusosastolla esille, jos pitäisimme jatkossa kaavoittajien kanssa palaverin uuden kaava valmistuttua. Palaverissa kaavoittaja voisi kertoa kaavamääräyksistä, suunnitteluun vaikuttaneista seikoista sekä alueen erityispiirteistä ynnä muista tiedoista ja siirtäisi siinä yhteydessä tietoa minulle, jotta pystyisin paremmin esittelemään tontteja asiakkaille. Tällä hetkellä minun pitäisi ehtiä perehtyä 30 eri asuntoalueen kaavaselostuksiin ynnä muihin materiaaleihin itsenäisesti ja kaikki olennainen tieto ei välttämättä välity niistä minulle.

Kysyin kaupungininsinööriltä sähköpostilla uusien alueiden yhdyskuntatekniikan rakentamisen aikatauluista, ja hän pyysi minut heidän työnjohtonsa kokoukseen keskustelemaan asiasta. Selvisi, että Kouran alueen rakentaminen kilpailutetaan alkuvuoden aikana ja rakentaminen alkaisi huhtikuulla. Alueen yhdyskuntatekniikan arvioitu valmistumisaika olisi elokuulla. Pajuluoma IV alueen rakentaminen olisi tarkoitus alkaa syksyllä ja valmistuminen helmikuulla 2023. Hallilanvuoren tämän vuoden urakka-alue on pieni ja sen on tarkoitus rakentua syksyn aikana. Tiedot ovat tärkeitä tonttien markkinoinnissa, jotta pystyn tiedottamaan asiakkaita siitä, milloin he pääsevät aloittamaan rakentamisen tonteillaan. Toiveemme on, että tulevat rakentajat malttaisivat odottaa niin kauan, että kaupungin urakoitsijat ovat saaneet yhdyskuntatekniikan rakentamistyöt valmiiksi ja vasta sen jälkeen tulisivat rakentajat koneineen tonteille.

Asiakas ilmoitti allekirjoittaneensa vuokrasopimuksen, joten kävin allekirjoittamassa sen myös kaupungin puolesta. Lähetin valmiiksi allekirjoitetun vuokrasopimuksen sähköpostilla asiakkaalle, jottei hänen tarvitse erikseen kirjautua uudelleen KVP:hin. Välitin vuokrasopimuksen myös rakennusvalvontaan, maanomaisuuteen ja laskuttajalle. Sopimuksen tallentaminen Laariin jäi odottamaan maanantaita. Päivän päätteeksi ilmoitin vielä paritalotontteja hakeneille myyntiirakentajille, että tonttivalintoja on mahdollista täydentää 3.3.2022 klo 15 saakka. Hakemukset olivat hyvin täytettyjä, mutta halusin kuitenkin tiedottaa heitä tästä mahdollisuudesta samoin kuin muitakin hakijoita.

Tarkoitukseni oli tänään aloittaa kauppakirjojen laadinta niille asiakkaille, joiden maksimivarausajat täyttyvät maaliskuun lopussa. Aamuiset markkinoinnista saadut viestit ja mainoksen siirtäminen tehtäväkseni tällaisena ajankohtana, sekoittivat täysin suunnitelmani. Minusta tuntui, että ensi viikolle suunnittelemani aikataulu oli pyyhkäisty merkityksettömänä pois ja, että jatkossakaan minun omiin töihini liittyvillä kiireillä ei tulisi olemaan muille merkitystä. En pystynyt keskittymään enää kunnolla päivän töihini, joten tein vain aivan välttämättömät. Vaikka päivä meni muuten pieleen, jäi siitä kuitenkin positiivisena mieleen yhteistyö kaavasuunnittelijan ja yhdyskuntatekniikan työnjohdon kanssa. Mainoksen joudun todennäköisesti tekemään yksin, mutta olin erittäin kiitollinen siitä, että saan apua ja tukea muihin tehtäviin työkavereiltani.

Maanantaina täytyy tallentaa tänään allekirjoitettu vuokrasopimus Laariin ja on myös aloitettava kauppakirjojen ja muiden papereiden valmistelu maaliskuun aikana tehtäviin kauppoihin.

Viikkoanalyysi

Tällä viikolla saapuneet sähköpostit työllistivät erityisen paljon ja viikolle asettamistani tavoitteista jäi merkittävä osa tekemättä. Olen tottunut itsenäiseen puurtamiseen ja samalla olen pystynyt määrittämään ajankohdan, mihin pahin työkiire ajoittuu. Tämä alkuvuosi on ollut poikkeuksellisen kiireinen. Rauhalliset päivät taitavat sopia yhden käden sormiin ja niinä harvoina päivinä olen voinut tehdä rästiin jääneitä töitä tai ennakoida niitä töitä, joilla ei vielä ole kiirettä.

Tällä viikolla ymmärsin, että rauhallisia päiviä ei ole näköpiirissä. Tonttihaun jälkeen menee yleensä viikosta kahteen viikkoon ennen kuin kaikki tonttihakuun liittyvät vaiheet ja jälkityöt on suoritettu. Maaliskuulla on päättymässä 20 asiakkaan tonttivaraukset. Ne kaikki vaativat joka tapauksessa joitain toimenpiteitä; joko kauppakirjan tai vuokrasopimuksen sekä muiden luovutukseen liittyvien papereiden valmistelun, varauksen jatkopäätöksen tekemisen tai varauksen peruuntuessa tontin laittamisen uudelleen hakuun tai sen tarjoamisen varasijalaiselle. Pytinkiin on valmisteltava esittelijöiden opas, johon kerätään tietoa messuilla esillä olevista kartoista, vapaista tonteista ja muista kaupungin ajankohtaisista asioista.

Usein viimeistään perjantaina saan tehtyä viikolle asettamani tavoitteet siten, että voin jäädä hyvillä mielin viikonlopun viettoon. Tällä kertaa nostin kädet pystyyn ja loppukiri jäi tekemättä. Harmitti aivan tavattomasti, miten minulle siirrettiin lehdistä ukeaman kokoisen mainoksen sisällön tekeminen. Tonttikauppa on vilkkainta kevätkaudella ja juuri nyt kun myös tonttihaku on päättymässä, en kaipaisi mitään ylimääräistä projektia. Lisäksi myös se, että en tiedä, minkälaisesta mainoksesta on kyse ja mitä minulta siihen odotetaan ja missä muodossa, lisäsivät stressiä entistä enemmän. Sen lisäksi harmitti myös, että en itse saanut apua tonttien somemainontaan, mutta minulta oletettiin mainostilan täyttämisen onnistuvan noin vain kevään kiireisimpänä ajankohtana.

Totesin menneen viikon tapahtumia pohtiessani olevani erittäin tyytyväinen, että päädyin päiväkirjamuotoisen opinnäytetyön tekemiseen. Työtehtävien kirjaaminen ja asioiden pohtiminen on avannut myös omia silmiäni. Tällä hetkellä tuntuu, että työmäärääni tai työtehtävien vaiheiden määrää ei ymmärretä ja sen vuoksi minulle voidaan ohjata isojakin ylimääräisiä töitä tehtäväksi lyhyellä aikajänteellä. Työn, opiskelun ja arjen yhdistäminen on ollut rankkaa. Tämän vuoksi kulunut viikko lisäsi motivaatiota opintojen saattamiseksi nopeasti valmiiksi ja tarvetta päästä nopeammin omaan oloon, jossa voin miettiä, mitkä asiat minulle on tärkeitä.

Tämän viikon tavoitteena oli valmistella mahdollisimman monta kauppakirjaa oheismateriaaleineen asiakkaille, perehtyä tiedonohjaussuunnitelman laadintaan

ja mahdollisesti aloittaa myös hinnoittelupykälän valmistelu kaupunkiympäristö-lautakuntaa varten. Valmistelin vain kaksi kauppakirjaa ja muut tavoitteet jäivät kokonaan täyttämättä. Ensiviikon tavoitteet ovat siis samat kuin tälläkin viikolla, mutta lisäksi ensi viikolla päättyy tonttihaku, joten siihen liittyvät toimet kiilaavat muiden töiden ohi. Pytinkimessuihin liittyvät järjestelyt täytyy laittaa vireille joko ensi viikolla tai viimeistään seuraavalla.

3.9 Seurantaviikko 9

Maanantai 28.2.2022

Asiakas soitti ja kertoi ostaneensa vuokratontilla sijaitsevan omakotitalon ja haluaisi lunastaa nyt myös tontin itselleen. Hän lähetti minulle puhelun jälkeen suojatussa sähköpostissa kopion vuokraoikeuden kauppakirjasta, josta pystyin tarkastamaan kohteen omistuksen siirtyneen ostajille. Tilasin karttapalvelusta tontin lohkomispöytäkirjan ja tonttikartan asiakkaalle toimitettavaksi.

Eräs asiakas soitti ja kertoi pyytäneensä kaupungilta jo jonkin aikaa sitten kopiota yrityksensä nimiin vuokratun teollisuustontin vuokrasopimuksesta. Nyt hän soitti minulle, koska ei ollut saanut sopimusta ja hän tarvitsi sen ehdottomasti vielä saman päivän aikana. Vuokrasopimus oli tallennettu alueyksikön liitetiedostoksi Locukseen, josta löysin sen helposti. Lähetin kopion sopimuksesta asiakkaalle sähköpostilla. Toinen asiakas otti yhteyttä, koska oli kuullut, ettei autokatoksesta saisi laittaa ovea suoraan varastoon ja halusi tietää miksi. Tiesin sen johtuvan paloturvallisuussyistä, joten kerroin sen asiakkaalle ja samalla ohjeistin häntä ottamaan jatkossa rakentamiseen liittyvistä yksityiskohdista yhteyttä suoraan rakennusvalvontaan.

Tein päivittäisen tarkastuksen reskontraan ja huomasin, että yhteen kuudesta avoimena olevasta luovutuskirjaan liittyvästä laskusta oli tullut suoritus. Kyse oli vuokran maksusta, joten kirjauduin luonnostelupalveluun ja silmäilin vielä vuokrasopimusluonnoksen läpi ennen sen siirtämistä KVP:hin. Siirron jälkeen lähetin asiakkaille sähköpostilla ohjeet sopimuksen allekirjoittamiseksi.

Viikonlopun aikana oli tullut eTontti-palveluun viisi uutta tonttihakemusta käsiteltäväksi. Yksi saapuneista hakemuksista oli samalta myyntiin rakentajalta, joka oli

viime viikolla toimittanut kolme hakemusta. Uudella hakemuksella oli neljä uutta tonttitoivetta edellisten lisäksi. Varmistin häneltä sähköpostilla, että tarkoituksena on nimenomaan lisätä uudet tontit edellisten tonttitoiveiden perään ja mitätöidä sen jälkeen eTontti-palveluun saapuneen uusimman hakemuksen. Kuittasin kaikki hakemukset vastaanotetuiksi, merkitsin niihin luokitteluryhmät ja tulostin hakemukset. Tarkastin Virrestä saatavasta kaupparekisteriotteesta, ettei tonttia hakeneiden yritysten taustalla ole samoja henkilöitä kuin jo aiemmin hakemuksensa toimittaneilla.

Asiakas soitti ja kertoi olevansa kiinnostunut Pajuluoma III asuntoalueen katujen päätytonteista. Katsoin Webmapista kaupungin maanomistuksen ja totesin, että alueen kaikkien katujen viimeiset tontit olivat yhtä lukuun ottamatta joko myyty tai vuokrattu ja viimeisenkin osalta oli jo vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sovittu. Asiakkaan kanssa oli ollut jo aiemmin puhetta, että Pajuluoma III alueelta on kuusi tonttia luovutettu maanomistajille osana maakauppojen luovutushintaa. Kävimme vielä läpi, mitkä tontit ovat kyseessä ja neuvoin häntä olemaan yhteydessä Maanmittauslaitokselle, mikäli haluaa selvittää tonttien nykyiset omistajat. Asiakas soitti myöhemmin ja kertoi, että Maanmittauslaitoksen mukaan näistä kuudesta tontista viisi olisi edelleen kaupungin omistuksessa. Kerroin, että tonttien luovutuskirjat on tehty jo vuonna 2020, joten tonttien saajat eivät olleesti hakeneet vielä lainhuutoa omistukselleen.

Asiakas oli täyttämässä tonttihakemusta ja kysyi puhelimesta neuvoa siihen. Epäselvyyttä aiheutti muun muassa hakemuksella kysytyt omistusosuudet. Kävimme hakemuksen läpi kohta kohdalta ja hän sai lähetettyä sen eTontti-palvelussa puhelun aikana. Hakemus koski Pajuluoma III -alueen jatkuvassa haussa olevaa tonttia, joten hyväksyin hakemuksen eTontti-palvelussa, siirsin varaajien tiedot Locukseen ja poistin tontin haettavista tonteista. Myöhemmin asiakas soitti uudelleen ja kertoi käyneensä katsomassa tonttia maanrakennusalan ammattilaisten kanssa. Tontilla oli heidän arvionsa mukaan tulossa liikaa louhimista, joten asiakas halusi vaihtaa varauksen toiseen tonttiin. Alueella oli vielä viisi muutakin tonttia vapaana, joten neuvoin heitä tutustumaan rauhassa tontteihin ja miettimään läsnä olevien ammattilaisten kanssa, mihin tonttiin varaus vaihdettaisiin.

Tilasin tietohallinnosta Pytinkimessujen osastolle kaksi kannettavaa, näytön, nettiyhdyden sekä asennuksen messujen alkamispäivän aamulle. Yritin pohdiskella muiden töiden välissä, mitä alueita toisin esiin toimittajalle, jos hän soittaa Ilkka-Pohjalaiseen tulevasta mainoksesta. Mainoksen laadinta toi paljon ylimääräistä stressiä, koska en tiennyt, mitä toimittajalta on tilattu ja mitä minulta odotetaan.

Tallensin perjantaina allekirjoitetun vuokrasopimuksen metatietoineen Laariin. Olin saanut Laarista myös hälytysviestin päätöksen lainvoimaistumisen tarkastamisesta. Päätökseen ei ollut haettu muutosta määräaikana, joten laadin lainvoimaisuustodistuksen Laarissa ja liitin sen KVP:ssä asiakkaiden kauppakirjan liitteeksi. Lähetin asiakkaille sekä heidän asiamiehelleen sähköpostiviestin kauppakirjan lainvoimaistumisesta sekä omistuksen virallisesta siirtymisestä ostajille.

Saapuneisiin puheluihin ja sähköposteihin vastaaminen piti kiireisenä koko päivän. Ehdin kuitenkin kuitata viikonlopun aikana saapuneet tonttihakemukset käsittelyyn otetuiksi. Huomenna tulee valmistella vuokratontin kauppakirja papereineen valmiiksi ja lähettää asiakkaalle. Tänään tontin vaihtamista pohtineet asiakkaat ovat todennäköisesti illan aikana päättäneet, mihin tonttiin varauksensa vaihtavat, joten huomisen tehtävänä on myös varauspäätöksen laatiminen. Tarkoitus oli tänään aloittaa myös maaliskuun lopussa päättyvien varausten valmistelu kauppaa varten, mutta en ehtinyt. Toivottavasti ehtisin huomenna saada niistä edes yhden tai kaksi aloitettua.

Tiistai 1.3.2022

Sähköpostiin oli tullut illalla KVP:stä ilmoitus, että asiakkaat olivat allekirjoittaneet vuokrasopimuksen. Kirjauduin palveluun ja allekirjoitin vuokrasopimuksen myös kaupungin puolesta. Lähetin asiakkaille viestin valmiista sopimuksesta ja toivotin onnea rakentamiseen. Tallensin vuokrasopimuksen Laariin ja lähetin sen tiedoksi rakennusvalvontaan, laskutukseen sekä kirjattavaksi maaomaisuuteen.

Aloitin vuokratontin myyntiä koskevan kauppakirjan valmistelemisen. Merkitsin tiedot kauppatilastoon. Tarkastin, ettei Locukseen ollut maaomaisuusyksikölle merkitty kiinnityksiä. Otin KTP:stä tontin kiinteistörekisteriotteen ja lainhuutotodistuksen sekä rasiustodistuksen tontista ja laitoksesta. Tarkastin Locuksen alueyksikölle tallennetusta vuokrasopimuksesta ajankohdan, jolloin tontin hallintaoikeus

on siirtynyt alkuperäiselle vuokralaiselle. Kirjasin kauppakirjaan hallintaoikeuden siirtymisestä päivämäärän, jolloin kaupunki on luovuttanut tontin hallintaoikeuden rakentajalle ja tiedon, että hän on siirtänyt sen sittemmin eteenpäin. Lisäsin myös päivämäärän, jolloin hallintaoikeus on siirtynyt tonttia ostamassa oleville vuokralaisille ja että hallintaoikeus säilyy heillä katkeamatta. Tein kauppahintalaskun Rondossa, otin johtokartan Locus Cloudista ja lähetin asiakirjat asiakkaalle suojatussa sähköpostissa. Asiakas soitti vielä myöhemmin ja varmisti varainsiirtoveron määrän sekä ajankohdan, jolloin vero täytyy maksaa.

Eiliset tontinvaraajat soittivat uudelleen ja ilmoittivat tontin, johon halusivat vaihtaa varauksensa. Huomautin vielä, että kyseisen kadun varrella sijaitsevat asuinrakennukset tulee rakentaa pulpettikattoisina, kun taas aiemmin varatulla tontilla kattomuotona oli harjakatto. Asiakkaat olivat kertomansa mukaan huomioineet tämän. Kohdistin heidän hakemuksensa eTontti-palvelussa uuteen tonttiin ja siirsin tiedot Locukseen. Otin Locuksen julkaisussa varatulta tontilta pois hakumahdollisuuden ja vastaavasti palautin sen takaisin eilen varatulle tontille. Tarkastin vielä karttapalvelusta, että muutokset päivittyivät myös sinne. Tein tonttivarauksesta viranhaltijapäätöksen ja lähetin sen asiakkaille tiedoksi.

Toimittaja soitti lehtimainokseen liittyen. Hänen toiveensa oli saada seuraavaan päivään mennessä mainokseen tulevat materiaalit. Etukäteen oli sovittu, että vastaan vain toimittajan kysymyksiin, mutta kuten olin jo hieman pelännytkin, niin hänellä ei ollut muita kysymyksiä kun, mitä aukeamalle kirjoitetaan. Kyse oli kaupungin ostamasta mainoksesta eikä lehtijutusta, joten kaikki sisältö täytyi tulla kaupungilta eli käytännössä minulta. Keskustelimme toimittajan kanssa lehden tiukasta aikataulusta, minun työkiireistäni ja mietimme yhdessä ratkaisua asiaan. Toimittaja ehdotti, että mainokseen voitaisiin ottaa esimerkiksi viisi aluetta, joiden tontteja nostettaisiin esiin erillisinä pieninä juttuina. Alueet voisivat olla tällä hetkellä myynnissä olevia tai syksyllä hakuun tulevia. Alueista tulisi antaa tontteja koskevia tietoja ja kuvia sekä kuvauksia alueen palveluista ja sopivuudesta lapsiperheille. Jokaiseen tekstiin tulisi ainakin yksi kuva. Koska minulla ei ollut etukäteen tietoa mainokseen tulevasta sisällöstä eikä tarvittavan tekstin määrästä eikä varsinkaan näin kiireisestä aikataulusta, sain toimittajalta lisäpäivän materi-

aalin keräämiseen ja sovimme palaavamme asiaan torstai-iltapäivällä. Jos määräaikaa olisi siirretty pidemmälle, olisi toimittajalle tullut lähettää tiedot täydellisinä ja siihen minä en halunnut sitoutua.

Puhelun jälkeen jatkoin taas normaaleja päivätöitäni. Sovin erään asiakkaan kanssa sähköpostilla vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta sähköisesti. Lupasin valmistella paperit ensi viikolla. Toinen asiakas kysyi viestissään, miten tontin saa ostettua omaksi. Asiakkaiden pankki vaatii, että tontin täytyy olla ostajien omistuksessa ennen kuin myöntäisivät heille lainan. Kerroin kauppakirjan allekirjoitukseen liittyvästä käytännöstä ja varmistin asiakkailta vielä, sopiiko heille sähköinen kauppakirja. En ehtinyt saada vielä tänään kysymykseeni vastausta.

Olen valmistellut helmikuun puolivälissä asiakkaalle tontin vuokraamiseen liittyvät asiakirjat, ja vuokrasopimuksen piti astua voimaan maaliskuun alusta. Nyt asiakas soitti ja kysyi, voisiko sopimuksen alkamista siirtää kuukaudella. Hänen tonttivarauksensa on voimassa maaliskuun loppuun saakka, joten vuokrasopimuksen alkamispäivän siirtämiselle ei ollut estettä. Sovimme, että teen hänelle uuden vuokralaskun ja poistan vanhan reskontrasta.

Eräs asiakas soitti ja kertoi olevansa kiinnostunut Pajuluoma III -alueella sijaitseville AP-tonteille rakennettavista asunnoista ja halusi tietää, ketkä omistavat kyseiset tontit. Tarkastin Tontit ja varaajat, rivitalotontit -taulukosta, että tontteja ei ollut vielä myyty ja, että varaajina on kolme eri rakennusliikettä. Koska kyse oli yrityksistä, ilmoitin kysyjälle yritysten nimet. Suurin osa yrityksistä markkinoi kohteita ennakkoon ennen rakentamisen aloittamista ja osa jo ennen tontin ostamista.

Pohdin tonttihaun aikaista eTontti-palvelun kautta tapahtuvaa viestintää. Olen vastaanottanut kaikki tonttihakemukset ”Ota käsittelyyn” -toiminnolla, josta lähtee asiakkaille automaattinen viesti. Osalle hakijoista olen liittänyt siihen tiedon mahdollisuudesta täydentää tonttitoiveita vielä tulevaan torstaihin saakka. Osalle hakijoista olen lähettänyt saman tiedon erillisellä ”Viesti käsittelijältä hakijalle” -toiminnolla. Viesteihin ei ole tullut lainkaan vastauksia, joten aloin epäilemään, menevätkö kirjoittamani lisätekstit ollenkaan viestien mukana. Päätin testata ”Ota käsittelyyn”-toiminnolla lähtevän viestin toimivuuden lähettämällä sen omaan tonttihakemukseeni. Testi ei ollut turha, koska viestissä tuli pelkästään vakioteksti ja

kirjoittamani infoteksti puuttui kokonaan viestistä. Automaattiviestissä on linkki hakemukselle, jonne viestien pitäisi myös tallentua, mutta infotekstiä ei ollut tallentunut myöskään sinne. Jouduin käydä kaikki hakemukset läpi ja tarkastaa kummalla toiminnolla olin viestit lähettänyt ja toimitin viestin uudelleen niille, joiden kohdalla olin käyttänyt väärää toimintoa. Onneksi huomasin virheen nyt, kun hakemusten täydentämiselle on vielä aikaa jäljellä.

Huomenna alkaa tonttihaun jälkikiireet, joten jouduin tekemään pidemmän päivän, jotta sain pohdittua alustavasti alueita, joita nostaisin maakuntalehden mainokseen. Päätin tarttua toimittajan ideaan ja valita mainokseen viisi asuntoaluetta eri puolilta kaupunkia. Kaksi niistä olisi syksyllä hakuun tulevia asuntoalueita, ja loput kolme valitsisin liitoskuntien asuntoalueista.

Tämän päivän tavoitteista sain kaksi kolmesta maaliin. Kaupunkikirjojen etukäteisvalmistelu jäi tänäänkin tekemättä ja totesin turhaksi edes haaveilla, että valmistelulle olisi aikaa enää tällä viikolla. Päätin siirtää tavoitteen suosiolla ensi viikkoon. Huomisen tavoitteeksi asetin viestin lähettämisen kaikille pientalotontteja hakeneille, mainoksen ideoinnin sekä asiakkaan vuokralaskun poiston reskontrasta ja uuden laskun tekemisen huhtikuusta alkaen.

Keskiviikko 2.3.2022

Tonttihaku päättyi eilen illalla. Pientalotontteihin saapui yhteensä 15 hakemusta, joista seitsemän tuli ensirakentajilta, kaksi yli viisi vuotta sitten rakentaneilta ja kuusi myyntiinrakentajilta. Tontteja oli tarjolla 17 eli niitä riittäisi kaikille hakijoille, jos vain hakijoille kelpaisi mikä tahansa tontti. Erittäin monella hakemuksella oli kuitenkin vain 1–2 tonttitoivetta, joten jo nyt oli selvää, että arvonnassa tulisi jäämään tontteja vapaaksi ja hakijoita varasijoille. Suosituimmat omakotitontit olivat ennalta arvattavasti pussikadun päätytontit kummankin puolen katua. Paritalotontteista suosituimmat olivat kahdelta sivulta puistoon rajoittuvat tontit. AKR-tontteihin tuli neljä hakemusta, joita voi täydentää toimittamalla L1-suunnitelmat maaliskuun loppuun mennessä. AKR-tonttihakemukset jäävät siis tässä vaiheessa vielä odottelemaan täydennyksiä.

Otin eTontti-palvelusta raportin, joka sisälsi omakotitonttien hakijat yhteystietoineen ja kopioin rivit Excelliin. Hakijoiden tiedot täytyi jakaa Excelissä "Teksti sarakkeisiin" -toiminnolla omiin kenttiinsä, jotta sain taulukon hyödyt käyttööni. Tämän jälkeen sain poimittua hakijoiden sähköpostiosoitteet omista sarakkeistaan ja kopioitua ne sähköpostiin. Lähetin kaikille hakijoille piilokopiona viestin, jossa ilmoitin hakijoiden määrän, suosituimmat tontit ja, että hakijat voivat halutessaan täydentää hakemuksiaan huomiseen klo 15 mennessä. Ilmoitin myös, että arvonta suoritetaan perjantaina ja, että hakijoille ilmoitetaan arvontatulokset perjantai-iltapäivällä eTontti-palvelun kautta.

Tein arpalipukkeet perjantain arvontaa varten. Tämä onnistui yhdistämällä Excel-taulukosta hakijoiden nimet Wordin osoitetarroihin, jotka tulostin luokitteluryhmitäin arpalipukkeiksi erivärisille kartongeille. Myös eTontti-palvelusta olisi mahdollista tulostaa osoitetarrat. Ohjelma yhdistää hakemuksilta samalle tarralle paikkakunnat, joilla on sama osoite, mutta jos osoitteita ei ole kirjoitettu hakemuksille täysin identtisesti, tekee ohjelma kummallekin hakijalle erilliset tarrat. Viemällä tiedot Excelliin ja hyödyntämällä sen sekä Wordin toimintoja, säästän aikaa ja pystyn hyödyntää samoja tiedostoja muuhunkin. Myös osoitetarrojen muokkaus on siten helpompaa.

Sain tiedon, että kaupungin lakimies oli ilmoittanut, ettei vuokrasopimuksen purkuun liittynyttä sopimussakoista luopumista koskevaa pykälää käsitellä kaupunginhallituksessa. Perusteluna oli se, että vuokralaisena ollutta yritystä ei enää ole olemassa, joten siltä ei myöskään voitaisi enää edes periä sopimussakkoja. Tekemäni valmistelutyö oli siis turhaa.

Suurin osa päivästä kului mainoksen ideoinnissa ja sisältöä miettiessä. Eilen päätin, että otan mainokseen syksyllä hakuun tulevat uudet asuntoalueet eli Pajuluoma IV:n ja Hallilanvuoren. Tänään päätin, että liitoskuntien osalta esittelisin mainoksessa Nurmon Kouran asuntoaluetta, jonka kunnallistekniikkaa aletaan rakentaa keväällä. Ylistarosta päätin ottaa mainokseen Ritämäen, joka oli aluksi vetovoimainen, mutta viime vuosina tonttikauppa ei ole siellä juurikaan käynyt. Peräseinäjoen alueen osalta pohdin valintaa rakennusvalvonnan lupainsinöörin kanssa. Päädyimme siihen, että nostaisin mainokseen Kalajärven loma-asunto-

alueen, jonka mökkitontit eivät ole menneet kaupan toivotusti. Keskustelin valituista alueista kaavoitusarkkitehtien kanssa. Hallilanvuoren asuntoalueen kaavan laatinut arkkitehti lupasi toimittaa minulle havainnekuvia alueesta.

Eilen valmistelemaani vuokratontin kauppaan liittyvä kauppahinta oli maksettu, joten siirsin kauppakirjan KVP:hin ja allekirjoitin kaupungin puolesta. Iltapäivällä sain puhelun asiakkaalta, jolla on enimmäismäärä tontin varausaikaa täynnä, mutta tämänhetkinen maailman tilanne mietityttää ja he pohtivat varauksesta luopumista. Kerroin mahdollisuudesta vuokrata tontti ja aloittaa rakentaminen vasta myöhemmin. Laskin, että heidän varausmaksunsa kattaisivat tämän vuoden vuokran. Keskustelimme myös vuokrasopimuksen purkumahdollisuudesta, jos tonttia ei lopulta rakentaisikaan. Kerroin, että silloin kuluiksi jäisi maksetut vuokrat. Asiakkaat jäivät vielä miettimään ratkaisua ja lupasivat palata asiaan myöhemmin. Sain heiltä erittäin hyvää palautetta asiakaspalvelusta ja se lämmitti todella paljon mieltä.

En saanut tänäänkään kaikkia päivälle asettamiani tavoitteita täytettyä. Vuokralaskun poistaminen ja uudelleen laskutus jäi tekemättä, mutta kiireellisempien töiden vuoksi päätin siirtää niiden tekemisen suoraan perjantaille. Huominen aamupäivä tulisi käyttää kokonaan mainoksen sisällön tekemiseen, koska toimittaja on luvannut soittaa iltapäivän aikana. Huomisen tehtävänä on myös valmistella perjantain tonttiarvontaa sekä päivittää nettisivut. Päivitettäviä sivuja on yhteensä neljä ja niillä lukee edelleen tonttihaun olevan käynnissä.

Torstai 3.3.2022

Tänään ei ollut Tupaa ollenkaan, koska on talvilomaviikko ja ne lomailevat, jotka pystyvät. Päivä kului lähes täysin mainostekstejä ja kuvamateriaalia etsiessä sekä tehden karttoja alueista. Yritin löytää teksteihin apua kaavaselostuksista, eri nettisivuilta sekä vanhasta kyläesitteestä. Kuvamateriaalia en löytänyt. Loskainen Suomen kevät ei ole otollisinta aikaa mainoskuvien ottamiselle, joten kuvat jäivät puuttumaan. Koska minulla ei ole osaamista karttojen tekemiseen eikä mainostekstien laatiminen ole ominta aluettani, aikaa karttojen tekemiseen ja tekstien kirjoittamiseen meni valtavasti. Sain tehtyä omaa silmääni miellyttävät kartat vapaista tonteista Locus Cloudilla. Olin onnellinen ohjelman toiminnosta, jolla pystyin rajaamaan alueita tarttumalla päätepisteisiin ja värittämään vapaat tontit

siten, että ne erottuivat hyvin asemakaavakartalta. Sain kaavoitusarkkitehdiltä suuren avun, kun hän toimitti minulle havainnekuvia ja lisätietoa Hallilanvuoren alueesta. Hän oli myös rajannut havainnekuvaan valmiiksi syksyllä hakuun tulevat tontit (kuvio 4). Kaavoitusarkkitehdiltä saadusta materiaalista on suuresti hyötynyt myös myöhemmin, kun alueen varsinainen markkinointi alkaa.



Kuvio 4. Havainnekuva Hallilanvuoren kaava-alueesta (Leppänen 2022)

Toimittaja soitti sovitusillanpäivällä ja kertoi, että hänelle riittää alueista irralliset lauseet ja että hän muotoilee itse jutun niiden pohjalta. Tämä tieto helpotti työtäni, koska lauseiden muotoiluun ei tarvinnutkaan panostaa niin paljon. En ollut ehtinyt saada vielä kaikkea valmiiksi, joten sovimme, että lähetän tekstit hänelle myöhemmin sähköpostilla ja hän palaa perjantaina uudelleen asiaan.

Se, että yhtäkkiä oli suuritöinen mainosaukeama laadittavana, ei poistanut sitä, etteikö myös normaalit päivätyöt olisi tullut ehtiä tehdä. KVP:stä oli tullut eilen illalla sähköpostiin ilmoitus, että myös asiakkaat olivat allekirjoittaneet osaltaan sinne siirtämäni vuokratontin kauppakirjan. Tein kauppakirjasta hyväksymispäätöksen ja lähetin päätöksen tiedoksi asiakkaille. Lisäksi lähetin tiedon tehdystä kaupasta maaomaisuuteen ja vuokralaskuttajalle.

Viime vuoden lopulla järjestimme tonttihuutokaupan, jossa korkeimman tarjouksen jättäneiden tuli tehdä kaupat tontista kolmen kuukauden kuluessa kaupun-

kiympäristölautakunnan tekemän myyntipäätöksen lainvoimaistumisesta eli käytännössä 16.3.2022 mennessä. Huutokaupassa oli mukana kaksi tonttia, joista toisen ostaja lähetti sähköpostilla pyynnön kauppakirjan allekirjoittamisajan sopimisesta. Kaupunkiympäristön toimialan toimintasäännön (2020, 10.) mukaan voin allekirjoittaa vain valtuuston vahvistamilla hinnoilla olevia kauppvoja, joten kauppakirjan allekirjoittamisesta täytyi sopia kaupungingeodeetin ja kaupunkiympäristöjohtajan kanssa. Pyysin kiinteistötekniikkaa sopimaan allekirjoitusajan, koska hän voisi itse toimia samalla myös kaupanvahvistajana. Olen tehnyt kauppakirjaluonnoksen ja laskun tontista asiakkaille jo joulukuulla myyntipäätöksen saatua lainvoiman, joten nyt ei tarvinnut kuin lisätä päivämäärät ja kaupanvahvistajan tiedot allekirjoitettavaan kauppakirjaan. Lähetin kiinteistöteknikolle luonnoksen kauppakirjasta ja asiakkaille laskun kaupanvahvistajan palkkiosta, joka maksetaan suoraan vahvistajalle.

Torstain tavoitteista täytyi ainoastaan mainoksen sisällön tekeminen. Venyitin työpäivää niin, että sain materiaalit valmiiksi ja lähetettyä ne toimittajalle. Markkinoitipäällikkö oli kertonut delegoidessaan mainoksen teon minulle, nähneensä upeita kuvia Pajuluoman alueelta, joten ilmoitin hänen lähettävän tarpeen vaatiessa kuvia toimittajalle.

Huomisen tehtäviksi jäi kaikki tonttiarvontaan liittyvä valmisteleva työ, arvonnin suorittaminen ja arvontatuloksesta ilmoittaminen hakijoille. Lisäksi nettisivut ovat edelleen päivittämättä, joten vähintäänkin tieto tonttihaun päättymisestä tulee ehtiä päivittää sivuille. Huomenna olisi hyvä ehtiä myös poistaa vuokralasku reskontrasta ja tehdä uusi lasku. Huomasin myös konetta sammuttaessani, että en ollut muistanut tallentaa eilen allekirjoitettua vuokratontin kauppakirjaa Laariin, joten myös se täytyy tallentaa huomenna.

Perjantai 4.3.2022

Olimme käyneet tiistaina asiakkaiden kanssa sähköpostikeskustelua kauppakirjan allekirjoittamisesta. Asiakkaat olivat ilmoittaneet myöhemmin, että heille sopii kauppakirjan allekirjoittaminen sähköisenä. Viesti oli tullut jo keskiviikkona, mutta en ollut ehtinyt vastata siihen vielä. Laitoin heille vastausviestin, jossa lupasin valmistella kauppakirjan ynnä muut asiakirjat alkuvuokosta, jotta asiakkaat pääsevät etenemään neuvotteluissa pankin kanssa.

Kiinteistönvälittäjä lähetti sähköpostia tontista, joka on luovutettu nykyiselle omistajalle maakauppojen yhteydessä osana kauppahintaa. Hän halusi vielä varmistaa, onko tontin kohdalla joitain ehtoja eteenpäin luovutukselle. Ilmoitin hänelle, että estettä myynnille ei ole ja, että tontilla ei ole rakentamisvelvoiteaikaa. Toisinaan olen kiinnittänyt huomiota yksityisiltä markkinoilta tontin ostavien asiakkaiden ajattelevan, että tonteille voisi rakentaa mitä tahansa. Tämän vuoksi huomautin välittäjälle, että tonttia ja sen rakentamista koskevat kuitenkin samat asemakaavamääräykset kuin muitakin alueelle rakentavia. Välittäjä kysyi myös toisesta kiinteistöstä, jolla sijaitsee purkukuntoinen rakennus ja kiinteistö on tilana rekisterissä. Hän halusi tietää, tuleeko kiinteistön pinta-ala muuttumaan tontin muodostamisen yhteydessä ja vaikuttaako se rakennusoikeuteen. Välitin nämä kysymykset kartastoinsinöörin vastattavaksi.

Päivitin nettisivuille tiedon tonttihaun päättymisestä. Aika pian päivittämisen jälkeen sain kaksi puhelua asiakkailta, jotka eivät olleet kertomansa mukaan ehtineet hakea tonttia ennen tonttihaun päättymistä. Molemmat kysyivät, voisivatko vielä osallistua hakuun. Kerroin, että arvonta suoritetaan tänään, ja että jäljelle jäävät tontit ovat ensirakentajien haettavissa.

Tallensin eilen allekirjoitetun vuokratontin kauppakirjan Laariin. Lisäksi sain viimeinkin tehtyä vuokra-ajan muuttamista pyytäneelle asiakkaalle hyvityslaskun aiemmasta vuokrasta ja uuden laskun huhtikuun alusta. Tein samalla laskun myös aamulla sopimastani kaupasta ja laskutin varausmaksun alkuvuorokolla tehdystä tonttivarauspäätöksestä. Kiinteistötekniikko ilmoitti, että viime viikon torstaina laskutetussa määrälakaupassa oli ollut virhe pinta-alassa ja kauppahintaan tulisi muutaman kymppin korotus. Tein hyvityslaskun virheellisestä laskusta ja lähetin asiakkaalle uuden laskun.

Lehtitoimittaja lähetti kommenteille muotoilemansa mainostekstit ja kävimme ne puhelimesta läpi. Teimme muutoksia teksteihin yhdessä ja korjautin huomamani virheen, jonka mukaan tonttien rakennusoikeudet olisivat 1000 m², vaikka kyse oli tontin pinta-alasta. Sovimme, että jos toimittamani kartta- ja havainnekuvat eivät riitä, hän pyytää tarpeen vaatiessa lisää valokuvia kaupungin markkinointiviestinnästä. Lopulliseen mainokseen tuli vain osa keräämästäni aineistosta (kuvio 5).



Kuvio 5. Ilkka-Pohjalaiseen laadittu mainosaukeama

Rondon oli saapunut Asiakastiedon lasku KVP:hin lähetetyistä asiakirjoista. Tarkastin siirrettyjen luovutuskirjojen määrät Kauppatilastosta. Helmikuulla olin tehnyt viisi siirtoa KVP:hin ja määrät täsmäsivät laskun kanssa. Tiliöin laskun ja siirsin sen kaupungingeodeetille hyväksyttäväksi. Tänään oli tullut hakemus jatkuvassa haussa olevaan AKR-tonttiin, joten kuittasin sen eTontti-palvelussa hyväksytyksi ja lisäsin Locuksessa sen luovutettuihin tontteihin.

Ennen koronaa tonttien arvontatilaisuudet on järjestetty valtuustosalissa ja tilaisuuteen on kutsuttu kaikki hakijat. Arvonta on suoritettu arpalipukkeilla ja hakijat ovat voineet valita vuorollaan vapaana olevista tonteista mieluisimman riippumatta siitä, mitä hakemukselleen ovat alun perin merkinneet. Tämä on ollut jännittävä tilaisuus niin itselle kuin asiakkaillekin. Nyt oli toinen peräkkäinen vuosi, kun emme voineet koronan vuoksi järjestää lainkaan yleisötilaisuutta. Suoritimme arvonnat asiakaspalveluvastaavan ja kiinteistötekniikon kanssa toimistolla. Tein aamulla arvontaa varten taulukon, jossa oli pystysarakkeessa hakijoiden nimet ja vaakarivillä sarakkeet arvonnassa saadulle järjestysnumerolle, varasijajärjestykselle sekä varattaville tonteille. Tarkastimme ensin luokitteluryhmittäin, että arvonnassa olivat mukana kaikkien hakijoiden hakemukset, arpalipukkeet ja että

nimet löytyivät taulukosta. Sen jälkeen arpalipukkeet sekoitettiin ja kiinteistötekniikka toimi onnettarena nostaen lipukkeen kerrallaan arvontakulhosta. Hakijat, joiden arpalipuke nousi ensimmäisenä, saivat ykköstoiveensa. Seuraavien kohdalla hakijat saivat aina sen tontin, joka oli heidän hakemuksellaan korkeimmalla sijalla ja edelleen vapaana arpalipun noustessa. Jos kaikki hakemukselle valitut tontit olivat varattuina, hakija jäi varasijalle hakemiinsa tontteihin. Merkitsin arvonn tuloksen aina kunkin hakijan hakemukselle. Asiakaspalveluvastaava merkitsi taulukkoon hakijoiden kohdalle arvonnasta saadun järjestysnumeron, valitun tontin tai varasijanumeron. Omakotitontteja haki yhdeksän hakijaa, joista neljä jäi arvonnassa varasijalle. Paritalotontteja tavoitteli kuusi hakijaa ja tontteja oli neljä, joten kaksi heistä jäi varasijoille. Arvonnin jälkeen jäi alueelta vielä kahdeksan omakotitonttia vapaaksi.

Ilmoitin hakijoille arvonnin tuloksen eTontti-palvelun välityksellä. Tontin saaneille valitsin toiminnon ”Tee myöntävä tonttivarauspäätös” ja valitsin hakijalle annettavan tontin. Lisäsin vielä järjestelmästä lähtevään viestiin onnittelut tontista ja tiedon, että arvonnin tulokset vahvistetaan varauspäätöksiksi viikon 10 aikana ja samalla viikolla lähetetään myös muistio arvonnasta sekä ohjeita rakentamisprojektin aloittamiseen. Muistutin vielä hakijoita siitä, että varausmaksut laskutetaan yhdellä laskulla koko varausajalta, joten pyysin heitä ilmoittamaan mahdollisimman pian, jos haluavat vielä muuttaa hakemukselle merkittyä varausaikaa. Niille hakijoille, jotka jäivät varasijoille, valitsin toiminnon ”Aseta varasijalle” ja lisäsin lähtevään viestiin valittelut siitä, että arpalipukkeen noustessa kaikki heidän hakemukselleen merkityt tontit olivat varattuina. Ilmoitin heille arvonnassa saadun varasijanumeron ja kerroin, että jos tonttivarauksiin tulee peruutuksia, tarjotaan tontteja varasijalle jääneille seuraavaan tonttihakuun saakka. Pyysin myös huomioimaan, että arvonnassa jäi vapaaksi tontteja ja pyysin lähettämään sähköpostia, jos haluaisivat sittenkin varata jonkun niistä. Ilmoitin, että tontit varataan hakujärjestyksessä ja että ne vapautetaan seuraavan viikon aikana myös muiden haettaviksi.

Pian viestien lähettämisen jälkeen yksi tontin saaneista ilmoitti haluavansa lyhentää hakemukselleen merkitsemäänsä varausaikaa. Myöhemmin, juuri ennen koneen sulkemista, yksi varasijalle jäänyt ilmoitti haluavansa sittenkin varata tontin

vapaaksi jääneistä. Varasin tontin heille ja poistin sen Locuksen julkaisusta. Arvontapäivän jälkeen 17 tontista 10 tonttia varattiin. Ajastin varatut tontit poistumaan julkaisusta maanantaina, jotta hakijoille jäi vielä pari päivää aikaa ottaa saamansa tontin myynti- ja kaavatiedot itselleen talteen.

Tämän päivän tavoitteet olivat suurelta osin sellaisia, joita en olisi voinut edes siirtää, joten työpäivän pituus venyi siihen saakka, että kaikki tavoitteet tulivat täytettyä. Oletan, että viikonlopun aikana tulee sähköpostiin kysymyksiä tonttiarvontaan liittyen, joten maanantain tehtäviin kuuluu niihin vastaaminen. Lisäksi muina tavoitteina on valmistella paperit tällä viikolla sovittuun tonttikauppaan ja tontin vuokraukseen, kahden varauspäätöksen valmistelu kaupungingeodeetille sekä muistion laadinta tonttiarvonnasta. Jos aikaa jää, vapaaksi jääneet tontit voisi vapauttaa yleiseen hakuun.

Viikkoanalyysi

Tonttihaun aikana saapuneiden hakemusten määrä vastasi ennako-odotuksiani ja vaikka kaikki tontit eivät tulleetkaan varatuiksi, olin silti tyytyväinen tulokseen. Asiakaspalvelun kannalta on mukavaa, että tontteja jäi myytäväksi myös seuraavaa tonttihakua odotellessa. Kaupungin keskustan lähistöllä on ollut enää vain viisi tonttia haettavissa, joten Kärjen alueen seitsemän tontin lisä tuo kivasti vaihtoehtoja rakentamista suunnitteleville.

Minua osaa aina yllättää se, miten paljon nettisivuja seurataan. Hyvin usein käy siten, että kun muutan jonkin tiedon, saan pian yhteydenoton muutokseen liittyen. Niin kävi nytkin, kun päivitin sivuille tonttihaun päättyneen. Siihen liittyen tuli taas huomioitua, että vaikka tonteilla olisi kuinka pitkä haku-aika tahansa, niin aina jää joku, joka ei ehdi siinä ajassa reagoimaan.

Tällä viikolla mietin taas tapaani pyrkiä vastaamaan puheluihin ja sähköposteihin mahdollisimman pian. En halua olla jarruna asiakkaiden projekteille, vaan tahdon auttaa heitä hoitamaan asiat mahdollisimman jouhevasti. Sen vuoksi pyrin laatimaan kauppakirjat/vuokrasopimukset muine papereineen asiakkaille mahdollisimman pian yhteydenoton jälkeen ja auttamaan tarpeen vaatiessa myös kysymysten kanssa, jotka eivät välttämättä minulle kuuluisi, mutta joihin osaan kuitenkin vastata tai löydän vastauksen helposti. Vaihtoehtona keskeytyksille olisi

puhelinajat. Joinakin päivinä puheluita ei tule välttämättä juuri lainkaan, mutta puhelinaika sitoisi olemaan tavoitettavissa silloinkin. Mielestäni tämä nykyinen tapa sopii minulle parhaiten. Vastaan puheluihin, jos ehdin ja ellen ehdi, soitan takaisin. Sähköpostien osalta pyrin vastaamaan saman päivän aikana vähintään siten, että ilmoitan viestin vastaanotetuksi ja että palaan siihen myöhemmin. Merkitsen saapuneen viestin sen jälkeen takaisin lukemattomaksi ja palaan siihen ilmoittamassani aikataulussa.

Pohdin tälläkin viikolla paljon työnkuvaani ja sitä, miten se näkyy ulospäin. Saa-tan saada yhtäkkiä kiireellisellä aikataululla ison kampanjan tai niin kuin nyt tämän mainoksen tehtäväkseni. Toisinaan tehtävän aikataulu ei ole alun perin kii-reinen, mutta sen toteuttaminen määritellään sellaiseen ajankohtaan, jolloin ai-kaa ei jää valmistelulle, kuten esimerkiksi heti lomalta paluun jälkeen tai samalle kuulle, kun tonttivaraukset päättyvät. Hyvin harvoja tehtäviä pystyn ennakoimaan kovin paljon etukäteen, varsinkaan kun rauhallisia päiviä ei juurikaan ole. Minusta tuntuu usein, että projekteista tai kampanjoista nähdään vain se lopputulos, eikä ollenkaan sitä, mitä kaikkia työvaiheita ne pitävät sisällään. On vain hyvä idea ja sen jälkeen valmista. Lisäksi tuntuu, että huomiotta jää myös se, että normaalit päivätyöni, jotka jo nekin täyttävät koko työpäivän, eivät katoa projekteja hoita-essa minnekään. Työni on niin itsenäistä ja yksinäistä, että en tiedä mistä voisin yhtäkkiä pyytää apua, kun kuormaa tuntuu olevan liikaa. Olisi myös haastavaa akuutissa tilanteessa alkaa opettaa jonkin asian tekemistä toiselle, jos opettami-nen veisi enemmän aikaa kuin se, että hoidan asian itse. Jokaisella muullakin on omat kiireensä.

Olen päättänyt pitää kiinni siitä, että myös raskaina ja kiireisinä päivinä irrottau-dun työstäni kahvi- ja ruokatauoille yhtä aikaa muiden kanssa. Työssä jaksami-nessa on suuri merkitys ympärilläni olevilla työkavereilla sekä yhteishengellä ja huumorilla, mikä työpaikallani on. Tauoilla saa katkaistua päivän ja niiden jälkeen jaksaa taas jatkaa työntekoa.

Ensi viikolla työt jatkuvat tonttihaun jälkitöissä ja rästiin jääneiden töiden selvittä-misellä. Myös Pytinkimessujen eteen täytyisi alkaa tehdä töitä. Ensi viikolla olisi hyvä miettiä työntekijöiden määrät ja työvuorot sekä laittaa vireille kysely mes-

suille tulevista esittelijöistä. Lisäksi jos aikaa jää, täytyisi laatia tiedonohjaussuunnitelmaa sekä valmistella kaupunkiympäristölautakuntaan menevää uusien alueiden hinnoittelupäätöstä.

3.10 Seurantaviikko 10

Maanantai 7.3.2022

Asiakas oli lähettänyt viikonlopun aikana sähköpostiviestin, jossa kertoi merkinneensä tonttihakemukselleen varausajan syyskuulle saakka, mutta pyysi nyt lyhentämään sen kesäkuun loppuun. Korjasin tiedon hakemukselle. Viikonlopun aikana oli tullut myös hakemus Karhuvuoren tonttiin, jonka aiempi varaus peruuntui viime kuulla ja tontti palautettiin hakuun maaliskuun alusta. Vahvistin varauksen eTontti-palvelussa ja poistin tontin hakumahdollisuuden Locuksen julkaisussa. Jätin tontin vielä näkyville luovutettuihin tontteihin, jotta varaajat voivat ottaa tontin tiedot itselleen hakemuksen hyväksymistiedon saatuaan. Tein muistion perjantain tonttiarvonnasta ja lähetin sen kaikille hakijoille. Niille asiakkaille, jotka saivat arvonnassa tontin, lähetin sähköpostilla myös ohjevihkosien, johon olen kerännyt varaukseen ja rakentamisen suunnitteluun liittyvää ohjeistusta.

Tonttihaussa tontin saanut asiakas soitti ja kyseli neuvoja projektin käyntiin saattamiseksi. Esille nousi myös huoli maailman tilanteesta ja tämänhetkisistä talouteen liittyvistä riskeistä. Asiakasta mietitytti myös määräys, jonka mukaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen katon tulisi olla harjakaton sovellus. Heillä oli tietty talomalli mielessä ja sovimme, että hän lähettää minulle kuvan mallista ja selvittäisin heille, onko sen rakentaminen mahdollista kyseiselle tontille. Sain puhelun jälkeen kuvan heidän haaveilemastaan talosta ja totesimme lupainsinöörin kanssa, ettei se täytä kortteliin asetettuja vaatimuksia. Kyseiselle tontille voisi rakentaa esimerkiksi murretun tai epäkeskeisen harjakaton, mutta asiakkaan haaveilema talo oli perusharjakattoinen. Vastasin asiakkaalle, että tontille ei valitettavasti voi rakentaa heidän haluamaansa talomallia. Päätetystä linjauksesta katotuodon suhteen ei ole mahdollista poiketa, koska tontit ovat olleet juuri haettavissa tietyn tyyppisen talon rakentamiseen ja joku on saattanut jättää hakematta vääränmallisen katon vuoksi. Olisi epäreilua, jos tonteille rakennettaisiinkin kuitenkin lopulta aivan jotain muuta, mitä on haku aikana ohjeistettu.

Valmistelin asiakkaalle kauppakirjan ja muut asiakirjat viime viikolla sovittuun tonttikauppaan liittyen. Laskun kauppahinnasta olin tehnyt jo perjantaina. Toinen asiakas kyseli sähköpostilla, miten menetellään, kun haluaa ostaa varaamansa tontin omaksi. Ilmoitin ottavani heidän paperinsa työn alle ja lähettäväni laskun, kauppakirjan ja muut tonttiin liittyvät asiakirjat suojatussa sähköpostissa, kun saan ne valmiiksi. Kerroin järjestykseksi, että ensin maksetaan tontti ja sen jälkeen allekirjoitetaan kauppakirja. Tänäpäin soitettiin myös Seinäjoen koulutus-
kuntayhtymältä ja kysyttiin kahden heidän hallinnoimansa tontin pinta-alaa suunnitelmien laadintaa varten. Katsoin pinta-alatiedot Webmapista.

Kaupungingeodeetti ilmoitti, että kaupunginjohtaja haluaisi ottaa joitakin tontteja sivuun julkisesta hausta mahdollisia erityisiä tilanteita, tarpeita tai henkilöitä varten. Sain tehtäväkseni miettiä, mitä tontteja ne voisivat olla sekä pohtia asiaan liittyviä etuja ja haittoja. Idea ei ollut sinänsä uusi, koska tällaisia tontteja on ollut aiemminkin. Tuolloin tontteja tarjottiin esimerkiksi yritysjohtajille, jotka olisivat tuomassa yritystään paikkakunnalle sekä luomassa samalla uusia työpaikkoja. Yksittäiset rakentamattomat tontit muuten valmiiksi rakennetulla asuntoalueella aiheuttivat tuolloin runsaasti yhteydenottoja ja kysymyksiä kodilleen paikkaa etsivissä ihmisissä. Vaikka en itse päättänyt hallituksen pidättämien tonttien saajista, ottivat asiakkaat kuitenkin minuun niistä yhteyttä. Tontit päätettiin lopulta asettaa julkiseen myyntiin. Yksi kysytyimmistä tonteista myytiin huutokaupalla ja loput tavallisella tonttihakumenetelmällä. Jos tontteja jätetään jälleen tonttihaun ulkopuolelle, mielestäni tulisi myös määritellä selkeät kriteerit sille, kuka sellaisen tontin voi saada. Lisäksi haluaisin, että niitä koskeviin kysymyksiin vastaisi joku muu kuin minä. Itse en halua luokitella ihmisiä saavutusten tai ammatin mukaan, vaan haluaisin, että jokaisella on samanlainen mahdollisuus ostaa tontti kaupungin edullisella hinnalla. Lupasin miettiä edut ja haitat maaliskuun loppuun mennessä.

Pohdin Pytinkimessujen työvuoroja ja työntekijöiden tarvetta. Osaston koko on nyt niin pieni, että kolme työntekijää kerrallaan voisi olla sopiva määrä. Itse olen läsnä koko messujen ajan ja päätin pyytää lisäksi myös kaavoitusta ja rakennusvalvontaa ilmoittamaan työntekijät työvuoroihin. Aiempina vuosina osaston koko on ollut isompi, jolloin työntekijöitä on ollut lisäksi myös muun muassa yhdyskuntatekniikasta ja ympäristönsuojelusta. Messut järjestetään 1.–2.4.2022.

Valmistelin kaupungingeodeetille kaksi tonttivarauspäätöstä allekirjoitettavaksi. Toinen koski viime perjantaina tullutta uutta AKR-tontin hakemusta ja toinen oli jatkopäätös päättyneeseen varaukseen. Lähetin ne allekirjoituksen jälkeen tiedoksi asiakkaille ja tulostin päätökset laskutusta varten.

Keskustelin tänään rakennusvalvonnan lupainsinöörien kanssa siitä, paljonko esimerkiksi rivitalotonteilla tulisi käyttää rakennusoikeudesta, jotta rakentaminen olisi riittävän tehokasta, ja kenen tehtäviin sen valvominen kuuluu ja voiko siihen ylipäänsä vaikuttaa. Asia nousi esiin, koska eräällä AP-tontilla oli jäämässä runsaasti rakennusoikeutta käyttämättä, vaikka suunnitellut rakennukset olivat kaavamääräysten mukaisia. Päätimme pitää asiasta erillisen palaverin kaupungingeodeetin ja johtavan rakennustarkastajan kanssa.

Olin asettanut tälle päivälle paljon tavoitteita ja sain ne hyvin täytettyä. Ainoastaan vuokrasopimuksen valmistelu ja tonttien vapauttaminen hakuun, jäi tekemättä. Huomisen tehtäväksi tuli myös tänään sovitun kauppakirjan valmistelu ja varauspäätösten tekeminen, jos jää aikaa.

Tiistai 8.3.2022

Eilen illalla oli tullut uusi tonttihakemus Pajuluoma III -alueen jatkuvassa haussa olevaan tonttiin. Hyväksyin hakemuksen ja merkitsin tontin Locuksessa luovutetuksi tontiksi. Vapautin tonttihaussa Kärjen alueella vapaaksi jääneet seitsemän tonttia jatkuvaan hakuun poistamalla niiltä Locuksessa alueyksikön julkaisusta hakuajoista päättymispäivän. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontit ovat jatkossa ensirakentajien haettavana jatkuvan haun periaatteella. Lisäsin myös siitä maininnan tonttien lisätietoihin.

Kaavasunnittelija oli lähettänyt kommentteille Pytinkimessuille kaupungin osaston seinälle tulevan vapaita tontteja ja laajennusalueita käsittävän kartan. Kartassa oli merkittynä erivärisillä merkinnöillä alueet, joilla on vapaita tontteja tai joille on tulossa tontteja lähivuosina. Karttaan oli merkitty alueittain tonttihaun tavoitevuodet. Kävin tonttialueet ja vuosiluvut läpi. Ilmoitin kaavasunnittelijalle joi-tain muutoksia vuosilukuihin sekä pyysin poistamaan parilta loppuun myydyiltä alueelta merkinnät vapaista tonteista.

Eräs asiakas kysyi sähköpostilla ohjeita, kuinka edetään vuokrasopimuksen teon kanssa, kun tarkoitus olisi aloittaa syksyllä rakentaminen. Asiakkaiden tonttivaraus on voimassa kesäkuun loppuun saakka, joten kiirettä vuokrasopimuksen tekemisen kanssa ei siinä mielessä ole. Kerroin, että rakennusluvan voi laittaa viireille jo varausaikana ja siirtää samalla vuokranmaksun aloittamista myöhemmään. Jäin odottamaan asiakkaiden päätöstä siitä, mistä alkaen haluavat tontin vuokrata.

Asiakas oli käynyt toimistolla sillä välin, kun olin lounastauolla ja jättänyt soittopyynnön. Soitin hänelle ja hän kertoi olevansa myymässä taloaan ja tarvitsisi kopion vuokrasopimuksesta, jonka on tehnyt kaupungin kanssa. Etsin tonttia koskevan vuokrasopimuksen Locuksesta ja totesin, että vuokrasopimus on tehty alkuperäisen rakentajan kanssa. Asiakas oli sitä mieltä, että on tehnyt itse kaupungin kanssa sopimuksen ja tarvitsisi juuri sen asiakirjan. Kerroin, että muuta sopimusta meillä ei ole, koska vuokraoikeuden kaupassa kaupunki ei ole osapuolena. Asiakas ilmoitti selvittävänsä vielä, mikä asiakirja hänen oli pyydetty toimittavan ja lupasi palata asiaan. Myöhemmin kiinteistövälittäjä soitti asiakkaan puolesta ja pyysi kopiota rakentajan kanssa tehdystä alkuperäisestä vuokrasopimuksesta.

Olen aiemmin lisännyt Tontit ja varaajat -taulukkoon haettavana olleiden tonttien kiinteistötunnukset sekä osoitteet. Täydensin taulukkoon uusien varaajien nimet ja yhteystiedot. Tein myös taulukkoon uuden välilehden, josta ilmenee uusimman tonttihaun hakijoiden järjestys mahdollisten peruutustonttien tarjoamista varten.

Olin sopinut viime viikolla asiakkaan kanssa vuokrasopimuksen valmistelusta. Tänään ehdin vihdoinkin laatia sopimuksen ja sain lähetettyä sen sekä muut tonttiin liittyvät asiakirjat asiakkaalle tutustuttavaksi. Asiakkaan maksamat varausmaksut ylittivät tämän vuoden vuokran, joten hänelle ei tullut nyt maksettavaa. Normaalissa tilanteessa laskutetaan vuokra ja silloin tulkitsen, että asiakas on tutustunut vuokrasopimukseen, kun on maksanut vuokralaskun. Nyt kun laskutettavaa ei ollut, ilmoitin asiakkaalle siirtäväni vuokrasopimuksen KVP:hin allekirjoitettavaksi ensi viikon alussa.

Tontin vuokrasopimuksen purkamisen hyväksymistä koskeva viranhaltijapäätös oli saanut lainvoiman, joten pystyin vahvistamaan uusien varaajien jättämän ha-

kemuksen viralliseksi tonttivaraukseksi. Laskutin eilen ja tänään tehtyihin varauspäätöksiin pohjautuvat varaus- ja päätösmaksut. Tein eilen sovittuun kauppaan liittyen laskun kauppahinnasta ja valmistelin myös muut kauppaan liittyvät asiakirjat sekä lähetin ne asiakkaalle.

Sain päivälle asetetut tehtävät suoritettua. Huomisen tavoitteena on tehdä varauspäätökset uusiin varauksiin ja tallentaa laskutetut varausmaksut Exceliin. Toivottavasti ehtisin tehdä viimeinkin pari kauppakirjaa maaliskuun päättyviin varauksiin.

Keskiviikko 9.3.2022

Lähetin viestin kaupunkiympäristön johtoryhmän sihteerille Pytinkimessujen asiakaskutsujen tilaamisesta. Edellisistä messuista on vierähtänyt aikaa jo kolme vuotta ja messujärjestäjät toivovat, että ihmiset löytäisivät tiensä takaisin messuille tauon jälkeen. Tämän vuoksi he tarjoavat asiakaskutsut huomattavasti normaalia hintaa edullisemmin. Pyysin johtoryhmää ilmoittamaan tilattavien lippujen määrän. Keskustelin puhelimesta kaavasuunnittelijan kanssa Pytinkimessuilla esiteltävistä kartoista, muista aineistoista sekä järjestelyistä yleensä. Rakennusvalvonta ilmoitti osaltaan työvuoroihin tulevat työntekijänsä.

Pidimme tänään palaverin L1-suunnitelmilla haettavista tonteista rakennusvalvonnan ja kaupungingeodeetin kanssa. Palaveri oli jatkoa maanantaina käymäämme keskusteluun riittävän tehokkaasta rakennusoikeuden käytöstä. Totesimme, että tontin myynnissä tai rakennusvalvonnassa ei ole mahdollisuuksia vaatia rakentajilta tehokkaampaa tontin käyttöä. Tehokkaampaan rakentamiseen voidaan vaikuttaa ainoastaan kaavoituksella.

Päätin urakoida kaikki tekemättömät tonttivarauspäätökset ennen töistä lähtöä. Kello lähestyi neljää, kun totesin urakan olevan hyvällä mallilla ja 12 päätöksestä enää parin olevan tekemättä, joten ehtisin hyvissä ajoin kotiin. Pian sen jälkeen sain kiinteistötekniikolta puhelun, jossa hän kertoi laatineensa uuden vuokrasopimuksen ja, että esihenkilömme olivat ilmoittaneet minun voivan allekirjoittaa sen kaupungin puolesta. Asiakkaat olivat jo tulossa allekirjoittamaan sopimusta. Sain jonkin ajan päästä vuokrasopimuksen sähköpostiini, mutta en ehtinyt tutustua siihen ennen asiakkaiden tuloa. Asia oli minulle täysin vieras, enkä ollut aiemmin

allekirjoittanut vastaavanlaista vuokrasopimusta, joten sopimusehdot olivat minulle vieraat. Asiakkaat kertoivat sopimuksen taustoista ja allekirjoitimme vuokrasopimuksen. Tilanne oli outo, koska yleensä olen vuokranantajan edustajana se, joka tietää paremmin sopimuksen sisällöstä. Minua harmitti hätäinen aika-tila, jonka vuoksi en ehtinyt perehtyä asiaan enkä sopimukseen ennen allekirjoittamista. Viranhaltijana vastaan kuitenkin itse sopimuksen oikeellisuudesta allekirjoituksellani. Koska iltapäivän urakkani oli jäänyt vuokrasopimusepisodin vuoksi kesken, jatkoin työpäivääni vielä lisää, jotta sain loputkin tonttivarauspäätökset tehtyä. Kokemuksesta tiedän tontinvaraajien puskaradion toimivan, joten oli tärkeää saada kaikkien päätökset tehtyä samana päivänä välttyäkseni ylimääräisiltä puheluilta.

Torstaina minun tulee tehdä hyväksymispäätös nyt iltapäivällä allekirjoitettuun vuokrasopimukseen sekä tallentaa sopimus Laariin. Lisäksi olisi hyvä ehtiä luonnostella kauppakirjoja. Aamulla on myös Tupa.

Torstai 10.3.2022

Aamulla oli Tupa, jossa kävimme osastoa koskevat parin menneen viikon merkittävimmät tapahtumat läpi. Maanantaiset asiakkaat olivat lähettäneet sähköpostia ja kertoivat, etteivät olleet löytäneet harjakaton sovelluksista miellyttävää talomallia. He ilmoittivat peruvansa tonttivarauksen ja hakevansa syksyllä Pajuluoma IV -alueen tontteja, joille myös harjakaton rakentaminen olisi mahdollista. Koska tonttihausta on vain näin vähän aikaa, päätin katsoa hakemukset samaan tapaan läpi kuin arvonnassa ja tarjota myyntiin palautunutta tonttia heille, jotka olivat arvonnassa seuraavalla sijalla riippumatta siitä, olivatko he saaneet tontin vai jääneet varasijalle. Myöhemmin tarjoan tontteja, joiden varaukset peruuntuvat, vain varasijoille jääneille.

Sain puhelun asiakkaalta, joka oli osallistunut tonttihakuun yrityksensä lukuun ja saanut arvonnassa paritalotontin. Hän on suunnitellut vuokraavansa tontin ja aloittavansa ennakkomarkkinoinnin kiinteistövälittäjän kanssa. Tarkoituksena on rakentaa paritalo urakkasopimuksella kummankin puolen kanssa omanaan ja rakentaja kysyi neuvoa, miten tontin vuokraaminen hoidetaan. Keskustelimme erilaisista vaihtoehdoista, kuten asunto-osakeyhtiön perustamisesta. Asiakas oli suunnitellut aloittavansa rakentamisen heti, kun löytää ostajat toiselle asunnolle.

Asunnon ostajat ja rakentaja vuokraavat tontin tuolloin osuuksilla 50 % ja 50 % eli tarkoitus ei ole perustaa asunto-osakeyhtiötä. Sen jälkeen, kun rakentaja löytää myös toiselle asunnolle ostajat, tekee rakentaja heidän kanssaan urakkasopimuksen ja kaupat vuokraoikeudesta. Urakkasopimuksilla hän varmistaa projektin toteutumisen.

Tarkastin Raindancesta avoimet laskut ja totesin, että kahdeksasta avoimesta laskusta yhteen oli tullut suoritus. Siirsin asiakkaiden kauppakirjan KVP:hin ja allekirjoitin sen kaupungin puolesta. Sain tänään tiedon myös kaavoituksesta Pytinkimessuille tulevista esittelijöistä ja heidän työvuoroistaan. Messuesittelijöillä on yleensä ollut käytössä yhtenäiset asut tai asusteet, joten kysyin markkinointiviestinnästä tämän vuoden vaatetuksesta. Sain tiedon, että tänä vuonna pukeudutaan samoin kuin vuonna 2019 järjestetyillä edellisillä Pytinkimessuilla. Ilmoitin työntekijöille tiedon käytettävästä yhtenäisestä vaatetuksesta.

Tein eiliseen vuokrasopimukseen hyväksymispäätöksen ja tallensin sopimuksen Laariin. Täyttelin Kauppatilastoon tonttien ja asiakkaiden tiedot kauppakirjojen valmistelun aloittamista varten. Tämän päivän tavoitteet tulivat täytettyä. Huomisen tavoitteeksi asetin laskujen tekemisen varausmaksuista, tänään allekirjoitettavaksi lähetetyn kauppakirjan lopputoimet ja kauppakirjojen laatimisen.

Perjantai 11.3.2022

Kiinnitin huomiota aamulla, että en ollut eilen saanut KVP:stä automaattista viestiä kauppakirjan vastaanottamisesta ja allekirjoittamisesta. Kirjauduin luonnostelupalveluun ja huomasin, että myös asiakkaat olivat allekirjoittaneet kauppakirjan eikä myöskään siitä ollut tullut viestejä. Viestit omasta allekirjoituksestani tulivat minulle lopulta vasta puolen päivän aikaan ja asiakkaiden allekirjoituksista tuntia myöhemmin. Luultavasti yhteyksissä oli jotain väliaikaisia häiriöitä, mutta täytyy tarkkailla asiaa jatkossa. Tallensin valmiin kauppakirjan Laariin ja lähetin kirjattavaksi maaomaisuuteen sekä tiedoksi rakennusvalvontaan. Tontin ostaja lähetti vielä sähköpostilla kiitokset avusta ja totesi viestissään, että antamistani neuvoista ja vinkeistä oli ollut ensikertalaiselle paljon apua. Kiitin saadusta palautteesta.

Asiakas murehti sähköpostiviestissään, ovatko he maksaneet viime vuoden tonttivuokraa ja pyysi soittamaan. Tarkastin tilanteen Raindancesta ja ilmoitin asiakkaalle, että vuokra oli maksettu jo pian laskun lähettämisen jälkeen. Kerroin, että tämän vuoden vuokralasku on tulossa kevään aikana ja eräpäivän olevan aina kesäkuun lopussa.

Selvittelin toisen pääkäyttäjän kanssa Valmuun ja Arkkiin liittyviä ongelmia. Ohjelmat ovat toimineet hitaasti ja toimintoja tapahtunut tuplana. Lisäksi on tullut paljon virheilmoituksia. Yksi selvittelemistämme ongelmista koski asiakirjan kirjaamista, kun asiakirja oli alun perin tallennettu väärälle asianumerolle ja korjaaminen oikealle asianumerolle ei ollut onnistunut. Sain lopulta asianumeron korjattua Triplan Oy:n Helpdeskin avustuksella. Päivän aikana tuli myös pari asiakirjan vapauttamista Valmussa tehtäväksi.

Keskustelin kaupungingeodeetin kanssa työtilanteestani. Viime viikkojen kiireet ja ylimääräiset työtehtävät ovat olleet minulle erittäin kuormittavia. Kaupungille ollaan pian hakemassa uutta maankäyttöinsinööriä, jonka työnkuvaa ei vielä olla löytö lukkoon. Pohdimme, voisiko hänen työnkuvaansa sisällyttää myös jossain muodossa omakotitontit, jotta saisin apua ruuhkapiikkeihin ja jatkossa myös sijaisen lomien ajaksi. Sovimme kaupungingeodeetin kanssa, että hinnoittelupäästösten valmistelua lautakuntaan siirretään vielä kuukaudella. Toivottavasti silloin olisi jo rauhallisempi ajankohta valmistella niitä.

Asiakas kyseli loppuvuodesta hakuun tulevista tonteista. Ympyröin alueet pdf-muodossa oleviin kaavakarttoihin ja sain samalla välitettyä myös kaavamääräykset asiakkaille. Tallensin kartat syksyn tonttihakua varten luomaani kansioon odottamaan seuraavaa kysyjää.

Vuosi sitten olleessa tonttihaussa oli joitakin erittäin suosittuja tontteja, joille tuli jopa kymmeniä hakemuksia. Tänään yhden tällaisen tontin varaus peruttiin rakentamiskustannusten nousun ja epävakaa maailman tilanteen vuoksi. Todella harmittava tilanne tontista luopuville, mutta onnekas tilanne varasijalla tonttia odottaville. Päätin ilmoittaa varasijalaisille tontista vasta maanantaina.

Olen saanut viime päivinä useita yhteydenottoja tontinvaraajilta, joissa toistuu epävarmuus rakentamisprojektin aloittamisesta hintojen nousun ja Ukrainan tilanteen vuoksi. Lisäksi on vielä epävarmaa, miten paljon hinnat nousevat jatkossa. Lähetin 16.2.2022 asiakkaille viestin, jossa ilmoitin alkavani valmistella kauppakirjoja heille, joiden tonttivaraukset päättyvät maaliskuun lopussa. Pyysin asiakkaita ilmoittamaan, jos tarvitsevat paperit nopeammin. Kuluneen 3,5 viikon aikana olen ehtinyt valmistella ainoastaan heidän kauppakirjansa tai vuokrasopimuksensa, jotka ovat pyytäneet kiirehtimistä. Nyt kuitenkin maailman tilanne on yllättäen muuttunut näiden viikkojen aikana melkoisesti. Ukrainan tilanteen vuoksi yleinen epävarmuus on kasvanut, rakentamiskustannukset ovat nousseet entisestään ja tarvikkeiden saatavuus on epävarmaa. Kukaan ei tiedä, mitä jatkossa tapahtuu. Olen jo aiemmin luvannut koronan aiheuttamien taloudellisten syiden vuoksi muutamille asiakkaille jatkaa varausta ylijälle, vaikka vuosi on tullut täyteen. Saapuneissa puheluissa ja sähköposteissa ilmitulleen yleisen epävarmuuden perusteella päätin tarjota kaikille varaajille mahdollisuutta jatkaa varaustaan vielä kolmella kuukaudella. Mielestäni olisi kohtuutonta tässä tilanteessa vaatia tontin ostamista. Päätin lähettää maanantaina viestin kaikille, joiden tonttivaraus päättyy maaliskuussa ja ilmoittaa mahdollisuudesta jatkaa varausta vielä kesäkuun loppuun saakka. En siis valmistele heille automaattisesti kauppakirjoja, vaan pyydän asiakkaita ilmoittamaan suunnitelmistaan rakennusprojektinsa suhteen ja toimin sen mukaan. Lopulta siis tämä minua melkein kuukauden tekemättömänä vaivannut työ muuttuikin turhaksi stressiksi ja jäi toteuttamatta aiemmin suunnitellulla tavalla.

Tämän päivän tavoitteista sain täytettyä kaksi kolmesta. 10 viikon seurantajakson loppuessa valmisteltuja kauppakirjoja ja vuokrasopimuksia jäi kuusi kappaletta odottamaan maksusuoritusta.

Viikkoanalyysi

Olen tällä ja viime viikolla ajatellut erityisen paljon asiakkaitani, joilta saan usein hyvää palautetta. Tämä ei ole asiakaspalvelussa ollenkaan selvää. Saadun asiakaspalautteen vuoksi jaksan työssäni ja se saa minut yrittämään palvella heitä vielä paremmin. Työssäni yksi huonoista puolista on kuitenkin se, että kauppa-

kirjan allekirjoituksen jälkeen joudun luopumaan mukavista asiakkaistani. Pelkään aina, etten saa enää yhtä mukavia uusia asiakkaita, mutta onneksi pelko on ollut toistaiseksi turhaa. Olen pyrkinyt kirjoittamaan nettisivuille opastusta asioihin, joita joudun toistamaan usein asiakkaille puhelimesta. Nyt olen huomannut, että sivuille tulisi jo nyt päivittää enemmän tietoa loppuvuoden tonttihausta. Lisäksi sivut kaipaisivat osion usein kysytyille kysymyksille. Usein toistuvia kysymyksiä ovat muun muassa tontin ostamiseen ja varauksen jatkamiseen liittyvät kysymykset. Lisäksi kauppakirjan ehdot voisivat olla myös selitettynä nettisivuilla.

Ikävänä havaintona kuluneelta viikolta ymmärsin, miten väsynyt olen. En ole totunut kieltäytymään töistä, mutta minun olisi kuitenkin ilmeisesti opeteltava siihen tarpeen vaatiessa, vaikka se sotii luonnettani vastaan. Nykyään otan työt vastaan ja siirrän niitä töitä, jotka kasaantuessaan kuormittavat vain minua itseäni, eikä kiirettäni tai työkuormaani huomaa kukaan. Teen yksin työtäni, joka näkyy kyllä tulona kaupungin kassassa, mutta työmäärä tai työvaiheet eivät näy minnekään. Tiedostan itsestäni, että tarvitsen pienen kiireen saadakseni itsestäni parhaimman tehon irti. Pitkään kestävä liiallinen kiire ei puolestaan nosta enää työtehoa. Tähän 10 viikon seurantajaksoon mahtui ainoastaan yksi rauhallisempi viikko. Jossain välissä täytyisi olla rauhallisempiakin päiviä, jolloin ehtisi tehdä niitäkin töitä pois, jotka eivät ole eivätkä tule akuuteiksi missään vaiheessa, mutta silti olisivat tärkeitä tehdä. Työn mielekkyys katoaa jatkuvan paineen alla. Tällä hetkellä tekemättömien töideni listalta löytyy reilu kymmenkunta isompaa tehtäväkokonaisuutta, jotka ovat olleet siellä jo viime vuoden puolelta. Tehtävät ovat sellaisia, että niillä ei ole ollut kiire, mutta tehtynä ne helpottaisivat minun tai jonkun muun työtä.

Tällä viikolla olen myös miettinyt, miten maksettujen kauppahintojen tarkastusta voisi kehittää. Suoritukset kirjautuvat kaupungin reskontraan aamupäivisin ja tapaan tarkastaa ne päivittäin. Jos en ole töissä, niitä ei tarkasta kukaan. Toisaalta sillä ei ole merkitystä, koska myöskään sähköisiä kauppakirjoja tai vuokrasopimuksia ei allekirjoita kukaan niinä päivinä, kun olen poissa. Tämänkään ei saisi olla yhden henkilön varassa.

Tämän viikon merkittävimpiä opetuksia työtehtävien kannalta on ollut myös, että ei pitäisi luvata valmistelewansa automaattisesti mitään. Tällä tarkoitan alun perin

kaunista ajatustani valmistella kauppakirjat valmiiksi ilman, että allekirjoittamisesta on vielä sovittu asiakkaan kanssa. Päätyviä varauksia käsitellessä olisi tullut muistaa, että asiakkailla on vain yksi tontti, jonka varaus oli päättymässä maaliskuun lopussa. Itselläni niitä oli 22, joten olisi pitänyt jättää omista tonttivarauksistaan huolehtiminen asiakkaille ja ilmoittaa normaaliin tapaan, että valmistelen asiakirjat pyynnöstä. Jo pelkkä lupaus stressasi itseäni, koska en pystynytäkään sitä täyttämään.

4 POHDINTA

Asetin opinnäytetyöni tavoitteeksi antaa mahdollisimman kattavan kuvan työstäni tonttien myynnissä. Juuri siitä syystä valitsin seurantajakson ajankohdaksi alkuvuoden, jonka tiesin kiireiseksi ja monipuoliseksi ajanjaksoksi. Seurantajakson alussa oli vastassa joululomani aikana saapuneiden sähköpostiviestien sekä vuoden vaihtumisesta aiheutuvien työtehtävien purkaminen. Seurantajaksolle ajoittui myös tonttihaun kaikki eri vaiheet suunnittelusta toteutukseen ja arvonnasta päätöksentekoon saakka. Etukäteen oli tiedossa myös, että alkuvuonna tulee olemaan useita tonttikauppoja ja vuokrauksia, koska asiakkaat haluavat päästä tonteilleen heti lumien sulettua. Lisäksi monet haluavat ostaa vuokratontin omaksi ennen kuin uutta vuosivuokraa laskutetaan. Asiakaspalvelussa yksikään päivä ei ole samanlainen, ja sen osoitti myös tämä kymmenen viikon seurantajakso.

Yhtenä tavoitteenani oli päiväkirjamuotoisella opinnäytetyöllä selvittää, mistä työpäiväni täyttyvät ja voisinko saada enemmän tulosta aikaan työn paremmalla organisoinnilla. Seuranta tehdessäni oli erittäin tärkeä havainto, että niinäkin päivinä, jolloin en pystynyt täyttämään tavoitteitani ja tuntui, että en ole saanut mitään koko työpäiväni aikana tehtyä, oli ranskalaisilla viivoilla listattuja tehtyjä töitä kertynyt kuitenkin melkoisesti. Normaalisti ei tule seurattua työpäivien sisältöä samoin kuin nyt päiväkirjamerkintöjä tehdessäni, joten ranskalaisten viivojen määrä yllätti itseni. Viesteihin ja puheluihin vastaaminen vie paljon aikaa ja monesti niistä poikii myös jotain uutta tehtävää. Miellän kuitenkin tontteihin liittyvän asiakaspalvelun päätyökseni, joten sen vuoksi olisi tärkeää voida itse vaikuttaa sivusta tulevien muiden tehtävien määräämisiin. Pystyn sopimaan asiakkaiden kanssa aikatauluista ja ilmoittamaan esimerkiksi, milloin ehdin valmistella kaupakirjan ja muut paperit asiakkaalle. Voin vaikuttaa työni ruuhkapiikkeihin myös miettimällä etukäteen, miten aikataulutun tonttihaun tai milloin lähetän asiakasryhmälle muistutuksen päättyvästä tonttivarauksesta. Viestin lähettämisen jälkeen voin varautua muutaman päivän kestävään puhelu- ja sähköpostitulvaan. Yksi seurantajakson aikana tekemistäni havainnoista oli, että asiakkaat ymmärtävät hyvin minun kiireeni ja ovat kiitollisia saamastaan avusta, mutta sen sijaan työpaikalla kiirettäni ei välttämättä nähdä. Myöskään sitä ei välttämättä ymmär-

retä, miten paljon työvaiheita liittyy tonttihaun tai muun kampanjan järjestämiseen. Seurantajakson aikana tehtävät, jotka sekoittivat aikatauluni, tulivatkin yleensä talon sisältä.

Minulla oli tavoitteena opinnäytetyön avulla kehittää myös asiakaspalvelua sähköisten palvelujen lisääntyessä ja henkilökohtaisten tapaamisten vähentyessä. Kehittämistarve tulee esille etenkin kauppakirjojen ja vuokrasopimusten sähköisen allekirjoittamisen yhteydessä. Seurantajakson aikana asiakkailta tulleiden kysymysten ja kommenttien perusteella olen lisännyt ennen sopimusten allekirjoittamista lähteviin viesteihin lisäselvennystä sopimuksen ehdoista kuten rakentamisvelvoitteesta. Lisäksi olen siirtänyt osan tiedottamisesta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeiseen aikaan, jolloin ilmoitan muun muassa, että omistus- ja/tai hallintaoikeus on siirtynyt asiakkaille ja, että valmis sopimusasiakirja on tulostettavissa tai tallennettavissa KVP:stä vuoden ajan. Seurantajakson aikana saapuneiden kysymysten perusteella päätin, että voisin laatia nettisivuille osion usein kysytyille kysymyksille.

Huomasin seurantajakson aikana, miten tavoitteiden määrittely seuraavalle päivälle helpotti työstä irrottautumista. Kirjasin työpäivän päätteeksi ylös kesken jääneet ja tekemättömät työt, enkä miettinyt niitä juurikaan enää iltaisin. Olenkin jättänyt tavan käyttöön myös seurantajakson jälkeen ja aikatauluttanut tekemättömät ja keskeneräiset työni To do -listalle eri kiireellisyysluokkiin. Määrittelen listalle päivä- ja viikkotason tehtäviä sekä myös kehittämisideoita odottamaan rauhallisempaa ajankohtaa ja toteuttamista.

Seurantajakson aikana huomasin myös, että Valmun ja Laarin pääkäyttäjänä toimiminen vie jonkin verran työaika, mutta siihen liittyvät työtehtävät ovat pääasiassa nopeasti hoidettavia. Eniten aikaa vievät virhetilanteiden selvittäminen, uusien käyttäjien opastus ja ohjelmistojen käyttöönottoon liittyvät työvaiheet. Työtehtävät ovat jääneet hoidettavakseni sihteeriajoilta ja jossain vaiheessa on varmasti järkevää siirtää ne kokonaan henkilöille, jotka käyttävät ohjelmistoja laajalaisemmin päivittäisessä työssään. Toistaiseksi olen kuitenkin vielä mielelläni mukana kehittämässä käytäntöjä ohjelmien käytössä.

Yksi tavoitteeni oli opinnäytetyötä tehdessä selvittää, miten laajasti työtäni ohjaa erilaiset säädökset ja ohjeet sekä toisaalta vakiintuneet toimintatavat. Huomasin

päiväkirjamerkintöjä tehdessäni, että työhöni vaikuttaa yllättävän moni säädös, joihin ei normaalisti tule kiinnittäneeksi huomiota. Opinnäytetyön ansiosta perehdyin nyt säädöksiin tarkemmin. Huomioin myös, että päivittäiseen työhöni vaikuttavat erittäin paljon myös vakiintuneet toimintatavat, joista osa kaipasi päivitystä. Merkittävimmät muutokset koskivat lainvoimaisuustodistuksen laatimista sekä vuokrasopimuksen todistajista luopumista. Huomasin myös tekeväni jonkin verran päällekkäisiä kirjauksia, joista olisi syytä päästä eroon. Suurelta osin käytännöt olivat kuitenkin mielestäni edelleen toimivia.

Seurantajakson viimeisillä viikoilla maailman yleinen tilanne, epävarmuus sekä rakentamiskustannusten nousu ja niiden saatavuuden heikentyminen sekoitti monen asiakkaani elämää ja suunnitelmia. Viimeiset pari vuotta on korona hidastanut monien rakentamissuunnitelmia, mutta harvan kohdalla kuitenkin perunut niitä. Nyt tuli yllättäen tonttien markkinointiin lisää ennen näkemättömiä piirteitä. Varausten maksimijajoista on jo joustettu ja tulevasta ei vielä tiedä. Aiemmin kun olen käynyt asiakkaiden kanssa läpi kauppakirjan ehdoista rakentamisvelvoiteaika ja luovuttamisrajoitetta koskevia kohtia, ovat lähes kaikki asiakkaat olleet varmoja siitä, etteivät kyseiset kohdat koske heitä. Nyt olemmekin yhtäkkiä tilanteessa, jossa asiakkaat kysyvät nimenomaan sitä, että mitä sitten tapahtuu, jos he eivät pystykään rakentamaan aikarajojen puitteissa tai eivät pysty ollenkaan aloittamaan rakentamista. Asiakkaiden kanssa on siis tänä keväänä keskusteltu rakentamisajan jatkamisesta ja tontin takaisinostosta tai vuokrasopimuksen purkamisesta jo ennen sopimuksen allekirjoittamista.

E erityisen kiitollinen olin seurantajakson aikana asiakkailta saamastani positiivisesta palautteesta. Asiakaspalvelussa sitä ei voi koskaan tulla liikaa. Päiväkirjaan kirjatut palautteet ovat tulleet lisäksi sellaisina päivinä, jolloin ne ovat tulleet erityiseen tarpeeseen. Asiakkailta saatu palaute kannustaa ja auttaa jaksamaan sekä viestii minulle, että asiakaspalvelu on vahvuuteni.

LÄHTEET

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) 2022. Liikenne, luvat ja lausunnot, liittymät. Viitattu 5.1.2022 <https://www.ely-keskus.fi/liittymat>.

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntö. 2020. Seinäjoen kaupunki. Viitattu 18.12.2021 <https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2021/03/Kaupunkiympariston-toimialan-toimintasaanto.pdf>.

Kuntalaki 10.4.2015/410.

Kuntaliitto 2017a. Muutoksenhakuohjemallit verkossa: Lainvoimaisuustodistusta ei saa ilman päivämäärää. Viitattu 10.1.2022 <https://www.kuntaliitto.fi/ajankoh-taista/2017/lainvoimaisuustodistusta-ei-saa-ilman-paivamaaraa>.

– 2017b. Yleiskirje 15/2017. Kunnan verkkotiedottaminen sekä henkilötietojen käsittely ja julkisuus Kuntalain (410/2015) 1.6.2017 voimaantulevat säännökset. Viitattu 3.2.2022 <https://www.kuntaliitto.fi/yleiskirjeet/2017/kunnan-verkkotiedot-taminen-seka-henkilotietojen-kasittely-ja-julkisuus-kuntalain#henkilotiedot-ja-verkkotiedottaminen>.

Leppänen, T. 2022. Havainnekuva Hallilanvuoren kaava-alueesta.

Maa- ja metsätalousministeriön asetus Maanmittauslaitoksen maksuista sekä kaupanvahvistuksesta perittävistä maksuista ja korvauksista vuonna 2022 16.12.2021/1154.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanvuokralaki 29.4.1966/258.

Seinäjoen kaupunginhallituksen pöytäkirja 13.5.2019. Viitattu 3.4.2022 <https://listat.seinajoki.fi/ktwebscr/fileshow?doctype=3&docid=263027>.

Seinäjoen kaupunki 2018. Kaavakartta: Kärki, korttelit 117 (osa) ja 139–143, asuntoalueen laajennus (15029). Viitattu 3.1.2022 <https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2020/04/15029-Kaavakartta-KvHyv-20180319.pdf>.

Seinäjoen kaupunki. Maapoliittinen ohjelma 2025. Viitattu 30.12.2021 https://www.seinajoki.fi/wp-content/uploads/2020/04/Seinajoen_maapoliittinen_ohjelma2025.pdf.

Seinäjoen kaupunki 2021. Seinäjoki-tietoa. Viitattu 16.12.2021 <https://www.seinajoki.fi/hallinto/seinajoki-tietoa/>.

Suomen virallinen tilasto SVT. Kuluttajahintaindeksi. Joulukuu 2021, Liitetau-lukko 3. Elinkustannusindeksi 1951:10=100. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 18.1.2022 http://www.stat.fi/til/khi/2021/12/khi_2021_12_2022-01-14_tau_003_fi.html.

Verohallinto 2022a. Syventävät vero-ohjeet. Ensiasunnon varainsiirtoverova-paus. Viitattu 4.1.2022 <https://urly.fi/2ou8>.

– 2022b. Syventävät vero-ohjeet. Varainsiirtovero kiinteistön luovutuksessa. Viitattu 4.1.2022 <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/79873/varainsiirtovero-kiinteist%c3%b6n-luovutuksessa2/#4.3-lohkomiskulut>.