

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-2-28-7

KRAKLIK 20.10.2020 § 177
484/10.00.00.05/2020

Yksityinen maanomistaja omistaa osoitteessa Siltakatu 16 sijaitsevan kiinteistön 167-2-28-7 rakennuksineen. Kiinteistön asemakaavoitukseen liittyen maanomistajien kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa 27.5.1981 hyväksytty asemakaava numero 894. Siinä tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-3). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=2,3$, jolloin tontin rakennusoikeus on 7314 k-m². Siltakadun puolella on rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa oltava vähintään kaksi pienliiketilaa, joista on oltava suora kulkuyhteys kadulle. 10 prosenttia kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten, ja asunnot on sijoitettava kahteen ylimpään kerrokseen. Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- tai muita vastaavia tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta. Kerrosluku vaihtelee kahden ja viiden välillä. Rakennuksen tulee olla Siltakadun ja Kirkkokadun suuntaisesti viisikerroksinen. Viidennen kerroksen tulee olla katulinjasta sisäänvedetty. Korttelissa 28 Siltakadun puolella rakennusten räystäskorkeuden tulee olla sama. Sisäpihan puolelle saa tehdä maanalaisia tiloja, joihin on osoitettu ajoyhteys tontin pohjoiskulmalta. Julkisivuissa on käytettävä pääasiassa kiviaineisia rakennusmateriaaleja ja sileäksi valetun betonin osuus saa olla enintään 30%.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Siltakatu 16 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1754), jonka kaupunkirakennelautakunta on päättänyt asettaa nähtäville kokouksessaan 6.10.2020 § 155. Kaavamuutos mahdollistaa tontilla olevan hotellin laajennuksen yhdellä kerroksella rakennuksen ylimmän viidennen kerroksen osalta.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa hotellin. Tontin 167-2-28-7 pinta-ala säilyy 3180 m²:ssa. Rakennusoikeus nousee reilu 620 k-m²:a kerrosalaan 7940 k-m². Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- ja muita sellaisia tiloja 12 % osuudelta kokonaiskerrosalasta. Siltakadun puolella on ensimmäisen kerroksen oltava liiketiloja, joihin on suora kulkuyhteys kadulta. Enintään 10 % kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Asunnot on sijoitettava kahteen ylimpään kerrokseen. Asunnot saa toteuttaa palveluasuntoina. Tontilla ei ole tilaa ulko-oleskelualueelle. Tästä syystä uusia asuntoja varten tulee järjestää asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai ulko-oleskelualue, jonka koko on vähintään 7 m² asuntoa kohden.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus

on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittiseen ohjelmaan (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1754 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena 22 600 €. Maankäyttösopimuksessa on huomioitu suunnitelma hotellin laajentamisen yhteydessä muuttaa olemassa olevia asuntoja hotellikäyttöön.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta. Sopimuksen liite 1 on sopimusluonnoksen mukana ja liite 2 löytyy päätösasiakirjoista.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan luonnoksen mukaisen tonttia 167-2-28-7 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimusluonnokseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia viranhaltijavaltuuksin ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Asia päätettiin yksimielisesti ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.