

Maankäyttösopimus koskien määräalaa 167-401-24-4-M601 ja maanluovutuksen esisopimus koskien kiinteistöä 167-401-24-4

KRAKLIK 16.03.2021 § 45
1402/10.00.02.01/2021

Yksityinen maanomistaja omistaa osoitteessa Siihtalanpolku 7b sijaitsevan määräalan 167-401-24-4-M601 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu määräalaa 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 asemakaavat (numerot 182 ja 703), jotka ovat vuosilta 1956 ja 1968. Asemakaavassa suunnittelualue on rautatiealuetta (LR). Rautatiealue ei sisällä rakennusoikeutta.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Siihtalanpolku-asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1744), joka on jo ollut nähtävillä.

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalue on osa tonttia 167-9-30-1 ja asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR). Tontin kokonaispinta-ala on 4330 m² sekä kerrosluku III. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 1732 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa asuntorakentamisen alueella, joka aiemmin on ollut rautatiealuetta.

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 ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1744 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena 51 000 €. Maankäyttösopimuksessa on huomioitu osin rautatien melusta ja tärinästä koituvat lisäkustannukset asuinrakennusten rakentamiselle. Asemakaavan mukainen uudisrakentaminen tontilla edellyttää erityistä huomiota mm. rakennusten perustamiselle, piha-alueiden, seinien, sekä luhtikäytävien lasitusten ja parvekelasitusten meluneristykselle. Maankäyttösopimuskorvauksessa on huomioitu myös se, että maanomistaja rakentaa kustannuksellaan Siihtalanpolun katualueen ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi. Maanomistajan on laadittava katusuunnitelma kustannuksellaan ja saatava sille kaupungin hyväksymispäätös ennen kaavan toteuttamisen aloittamista. Maanomistaja luovuttaa katualueen rakenteineen kaupungille kadun valmistuessa.

Kaavan toteuttaminen ja rakentaminen kaavassa osoitetulla tontilla 167-9-30-1 edellyttää kaupungin omistaman alueen liittämistä tonttiin. Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 167-401-24-4 tonttiin liitettävä alue on noin 1159 m². Kyseisen 1159 m² suuruisen maa-alueen hinnaksi on neuvoteltu 104 700 €. Hinnassa on huomioitu lisäalueelle jyvittyvät rautatien melusta ja tärinästä koituvat lisäkustannukset kaavan mahdollistamalle asuntorakentamiselle ja maanomistajalle kadun rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan määräalaa 167-401-24-4-M601 koskevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistöä 167-401-24-4 koskevan maanluovutuksen esisopimuksen, sekä päättää myydä maa-alueen esisopimuksen mukaisin ehdoin.

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

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.