

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-10

KRAKLIK 30.03.2021 § 51
1484/10.00.00.05/2021

Yksityinen maanomistaja omistaa osoitteessa Torikatu 19 sijaitsevan tontin 167-3-39-10 rakennuksineen. Maanomistajan 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.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Carelicumin korttelin osa-
asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1752), joka on ollut julkisesti nähtävillä ja jota esitetään saatettavaksi kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi yhtenä tämän kokouksen päätösasioista.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava (numero 1402), joka on vuodelta 2000. Asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1), jolla kellarikerrokseen saa rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja enintään 10 % sallitusta kokonaiskerrosalasta. Tonttia koskeva rakennusoikeus on 4600 ja rakennusalojen suurin sallittu kerrosluku IV. Lähes koko tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma) sekä useampia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Kaavassa osoitetut rakennusalat mahdollistavat neljäkerroksisen rakentamisen toteutuneen kolmekerroksisen sijaan.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-3-39-17 ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontin pinta-ala on 1941 m² sekä kerrosluku osalla tontista IV, osalla VI ja osalla VII. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 9500 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen lisäksi asumista tontilla kolmannelta kerroksesta ylöspäin. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennusoikeus kasvaa kokonaisuudessaan 4900 k-m².

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvottelleet 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 maapoliittisen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1752 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena 439 000 €.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan tonttia 167-3-39-10 koskevan maankäyttösopimuksen.

- 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.