

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-13

KRAKLIK 30.03.2021 § 52
1484/10.00.00.05/2021

Yksityinen maanomistaja omistaa osoitteessa Kauppakatu 18 ja Suvantokatu 8 sijaitsevan tontin 167-3-39-13 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 1408), joka on vuodelta 2000. Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jolla kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 15 % osuudelta kokonaiskerrosalasta (K-2). Tehokkuuslukuun perustuvaksi rakennusoikeudeksi tontille on osoitettu $e=1.8$ (7410,6 k-m²). Tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma) sekä useampia rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä. Toteutumattomia pienliiketilojen rakennusaloja (pm-2) koskevia kerroslukuja (I ja II) lukuun ottamatta, tontin rakentaminen vastaa kerroslukumäärän perusteella asemakaavassa rakennusaloille osoitettuja suurimpia sallittuja kerroslukuja (I-IV).

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontteja 167-3-39-15 ja 167-3-39-16.

Tontin 167-3-39-15 käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K), pinta-ala 3485 m², rakennusoikeus 7300 k-m² sekä kerrosluku on osalla tontista III ja osalla tontista IV. Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa vain kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja ja, jolla rakennusoikeus on 2000 k-m².

Tontin 167-3-39-16 käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), pinta-ala on 877 m², rakennusoikeus 4500 k-m² sekä kerrosluku VI. Tontilla voi olla asumista kolmannelta kerroksesta alkaen. Kaava salli palveluasumisen tontilla.

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen lisäksi asumisen nykyisen kaavan mukaisella tontilla. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennusoikeus kasvaa 4390 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 maapoliittiseen 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 320 500 €.

Kaavassa tontille 167-3-39-15 osoitetun kulttuuritoimintaa palvelevien tilojen rakennusoikeuden osalta ei peritä maankäyttösopimuskorvausta. Mikäli tätä kaavassa osoitettua rakennusoikeutta (2000 k-m²) käytetään muuhun, kuin kaavan yhteydessä tarkoitettuun kulttuuritoimintaa palvelevaan rakentamiseen neuvotellaan maankäyttösopimus sen osalta uudelleen ja maanomistaja maksaa tältä osin maankäyttökorvauksen kaupungille.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan tonttia 167-3-39-13 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.