

Petrankatu 2 asemakaavoituksen käynnistämissopimus

KRAKLIK 22.02.2022 § 26
1802/10.02.03.00/2021

Kaupunki on käynnistämässä Petrankatu 2 asemakaavan muutosta kiinteistön omistajan hakemuksesta. Kaavahankkeessa tutkitaan tontin täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Maanomistajan tavoitteena on purkaa vanhat rakennukset ja lisätä asuntorakentamisen määrää tontilla. Tarkoituksena on toteuttaa tontille kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Kaavahankkeen yhteydessä on tarpeen muuttaa tontin ja Petrankadun katualueen välistä rajaa.

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Käynnistämissopimuksen tarkoituksena on, että kaupunki ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, siihen liittyvistä ehdoista, asemakaavan valmistelusta kaupungille aiheutuneiden kulujen sekä mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavamuutoksen toteuttamisen korvaamisesta. Käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen ja maanomistajan esittämät tavoitteet eivät sido kaupunkia kaavoittajana.

Tässä Petrankatu 2 hankkeessa tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavan muutos, jolla alueen rakennusoikeutta korotetaan ja asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta muutetaan. Mikäli kaupunki toteaa asemakaavan muuttamiselle olevan edellytyksiä, kaupunki valmistelee lopullisen asemakaavan muutosehdotuksen maanomistajan valitseman kaavan laatijan (suunnittelukonsultti) työn pohjalta ja esittää sen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Kaupunki ohjaa suunnittelukonsultin työtä ja varmistaa, että työ toteuttaa konsernistrategian ja sen alaisten ohjelmien tavoitteita noudattaen. Käynnistämissopimus on kokousasian liitteenä.

Petrankatu 2 asemakaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavan laatimisvaiheet. OAS sisältää kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, arvioitavat vaikutukset ja tiedottamisen ja vuorovaikutuksen tavat. OAS annetaan tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle.

Hakijan suunnittelukonsultti on laatinut alustavan tontinkäyttösuunnitelman ja havainnekuvia suunnitelmasta. Tämä kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville OAS:n ohessa.

Kiinteistön omistaja on teettänyt kohteesta rakennuksen riskirakenteiden kartoituksen ja rakennusinventoinnin sekä em. asiakirjojen ja kohdekäynnin pohjalta peruskorjauksen ja muutostyön korjausasteen arvioinnin. Selvitysten mukaan rakennuksen kuntoluokka on 2 (välttävä) viisiportaisessa taulukossa. Korjauskustannukset tulevat olemaan laadittujen arvioiden perusteella yli 80% uudisrakentamisen kustannuksista ja korjausaste prosentti on vähintään 107-114 %. Rakennusinventoinnin mukaan kaupunkikuvallisesti rakennuksen sijainti pientaloalueen liikerakennuksena on ollut oivallinen. Rakennuksen tekninen kunto asettaa sen mahdolliselle jatkokäytölle monia haasteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville alkuvuoden 2022 aikana. Varsinaista asemakaavaluonnosta ei laadita hankkeen pienen koon ja tavoitellun rakentamisen kokoluokan vuoksi. OASin yhteydessä nähtäville asetettava valmisteluaineisto kuvastaa asemakaavaluonnosta paremmin tapahtuvaa muutosta. Kaupunkirakennelautakunta päättää asemakaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville 30 vuorokaudeksi ennen kaavasta päättämistä, alustavasti loppukesällä 2022. Kaupunginvaltuuston päätettäväksi kaavaehdotus tulee syksyllä 2022.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan välillä.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Simo Vaskonen / vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä Petrankatu 2 asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.