

Kälviän Isonkedontien asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 98
242/10.00.00/2024

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus on 14.4.2014 § 221 päättänyt maankäyttö- ja rakentamislain 12a-luvun mukaisissa maankäyttösopimuksissa noudatettavat periaatteet.

Oheisaineisto Maankäyttösopimusten periaatteet

Edellä olevan lisäksi Kaupunginvaltuusto on 14.06.2021 § 61 hyväksynyt Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittisen ohjelman vuosille 2021-2024, jonka sivulla 26 sopimusikäntöä on tarkennettu koskemaan ensimmäisen asemakaavan mukaisia tapauksia.

Oheisaineisto Kokkolan maankäyttö- ja asuntopoliittinen ohjelma

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 14.03.2022 § 108 käynnistää asemakaavan laajennukset koskemaan kiinteistöjä 272-419-4-49, 272-419-4-87 ja 272-419-4-175 ja kaupunkirakennelautakunta päätti 01.11.2023 § 160 hyväksyä asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja lähetti kaavan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee siten laadittavaksi maankäyttösopimus.

Oheisaineisto

kaavaehdotus ja sopimusalue

Asemakaava koostuu kymmenestä erillispientalotontista katu- ja viheralueineen, joista yksi rakennuspaikka kohdistuu ennestään rakennetulle ja asutulle kiinteistölle. Ennestään asutun kiinteistön kohdalla maankäyttösopimuskorvausta ei tule laadittavaksi. Kiinteistöjen 272-419-4-49 ja 272-419-4-175 alueelle on kaavassa ehdotettu tulevan rakennettavaksi 13 000 m². Maankäyttö- ja asuntopoliittisen ohjelman periaatteiden mukaan em. rakennusoikeudesta vähennetään 4000 m², jolloin sopimuskorvaus lasketaan 9000 m²:stä. Alueella sijaitsee vuonna 1967 rakennettu 162 m²:n suuruinen tyhjillään oleva asuinrakennus. Sopimusalue on esitetty liitteenä.

Kiinteistöjen omistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimus, jossa lähtökohtana on käytetty maapohjan arvona ennen kaavoitusta 1 euroa / m² ja kaavoituksen jälkeen kaupungin vuonna 2023 käyttämää Kälviän keskusta-alueen omakotitontin hintaa 10,92 euroa/m². jolloin kiinteistöjen arvo kasvaa 89 280 euroa. Sopimuskorvaus on 50 % arvonnoususta, josta on vähennetty nykyisen rakennuksen purkukustannukset n. 15 000 euroa. Sopimuskorvaukseksi on sovittu 30 000 euroa. Asiasta on laadittu maankäyttösopimus, jonka kiinteistöjen omistaja on omalta osaltaan

ilmoittanut hyväksyvänsä.

Liite A § 98 maankäytösopimus

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä allekirjoitettavaksi kiinteistöjä 272-419-4-49 ja 272-419-4-175 koskevan liitteen A mukaisen maankäytösopimuksen.

Käsittely

Jäsen Koljonen esitti, että asia palautetaan uuteen valmisteluun. Jäsen Teerikangas kannatti esitystä.

Koska oli tehty palautusta koskeva kannatettu esitys, puheenjohtaja esitti, että asiassa suoritetaan äänestys.

Äänestys

Suoritetussa äänestyksessä Koljosen palautusesitys sai 9 ääntä ja asian käsittelyn jatkaminen sain 3 ääntä.

Liite B § 98

Äänestyslista

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uuteen valmisteluun.