

Maankäyttösopimuksen tarve, Tehtaankatu 12

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 349
544/10.00.00/2024

Valmistelija Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 7.11.2022 § 496 päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen 1. kaupunginosan korttelissa 10 sijaitsevassa entisen Anttilan tontilla. Kaupunkirakennelautakunta päätti 27.03.2024 § 58 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee tarvittaessa laadittavaksi maankäyttösopimus.

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

Oheisaineisto Maankäyttösopimusten periaatteet

Maankäyttösopimuskorvaus

Kaupungin hyväksymien periaatteiden mukaan maankäyttösopimus määrätään maksettavaksi, jos kaavoituksesta aiheutuu maanomistajalle erityisen merkittävää hyötyä. Silloin kun kaavoitus tapahtuu maanomistajan aloitteesta, arvonnousu huomioidaan koko rakennusoikeuden osalta.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueella voimassa olevan asemakaavan muokkaamista korttelin 10 sekä siihen liittyvän LPA-alueen osalta (kiinteistöt 272-1-10-9 ja 272-1-10-8) siten, että alueelle mahdollistuu aiempaa monipuolisempaa ja tehokkaampaa rakentamista. Liiketoiminnan lisäksi suunnittelualueelle tavoitellaan muita keskustaan soveltuvia toimintoja, kuten asuin- ja toimitiloja sekä palvelurakentamista.

Alueella sijaitsee Anttilan entinen liikekiinteistö sekä siihen kiinteästi liittyvä pysäköintitalo. Kiinteistö on tällä hetkellä vajaassa toimisto- ja liiketilakäytössä. Tontin

Asemakaavan muutoksella muodostuu keskustatoimintojen korttelialue (C), jossa 4- ja 6-kerroksiset rakennukset rajaavat tiiviisti Tehtaankadun, Läntisen Kirkkokadun ja Itäisen Kirkkokadun katutilaa ja muodostavat korttelin keskelle sisäpihan. Korttelin pohjoisosassa sijaitseva pysäköintitalo säilytetään.

Korttelialueen koko on 7312 m² ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 14 000 k-m², josta on käytettävä liiketilaksi vähintään 5 %. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 12 300 k-m².

Liite A nykyinen asemakaava
Liite B kaavaehdotus

Kaavoitettavan alueen arvonnousu kohdistuu tontilla 1-10-8 tontin käyttötarkoituksen muutokseen ja rakennusoikeuden lisääntymiseen.

Rakennusoikeuden lisäämisen ja käyttötarkoituksen muutoksen arvon katsotaan olevan noin 1 500 000 euroa, josta sopimuskorvaus olisi 50%.

Arvonnousu on laskettu käyttämällä tontin arvona nykykäytössä 180 euroa/kem² ja uuden kaavan mukaisessa käytössä 270 euroa/kem² asuinkäytössä ja 180 euroa/k-m² liikekäytössä. Uuden rakennusoikeuden käyttöönotto vaatii merkittäviä purkutöitä, joiden kustannukseksi on arvioitu noin 1 150 000 euroa (20 euroa/m³ x 57890 m³). Purkutöiden kustannukset ylittävät siten tontin sopimuskorvauksen summan, joten korvausta ei ole syytä määrätä.

Kaavoitusaloitteen tekijät ovat palkanneet omalla kustannuksellaan konsultin hoitamaan asemakaavoitusta. Kaavan aiheuttamat kustannukset kaupungille muodostuvat kaavan laatijan ohjauksesta sekä hallinnollisista kustannuksista.

Alueen asemakaavan muuttaminen ei aiheuta kaupungille infrarakentamisen kustannuksia.

Kaupunginjohtaja Kaupunginhallitus päättää, että tontteja 1-10-8 ja 1-10-9 koskevasta asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödystä ei peritä maankäyttösopimuskorvausta.

Päätös Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.