

Tonttien 1-10-8 ja 1-10-9 asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus / Tehtaankatu 12 (ent. Anttila)

Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto 18.08.2025 § 82

Valmistelija kaupunkisuunnittelupäällikkö Päivi Cainberg, vs. kaupungingeodeetti Kim Harlamow, erityisasiantuntija Jouni Laitinen, kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen

Taustaa:

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 02.09.2024 § 349 että Tehtaankatu 12 (entinen Anttilan kiinteistö) koskeva maankäyttösopimusasia palautetaan uudelleen valmisteluun. Maankäyttösopimuksen uudelleenvalmistelua on laatinut työryhmä, johon ovat kuuluneet vs. kaupungingeodeetti Kim Harlamow, erityisasiantuntija Jouni Laitinen, kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen ja kaupunginarkkitehti Kristian Biskop. Työryhmä on ollut yhteydessä useaan otteeseen kiinteistön omistajan ja maankäyttösopimusasiaa kiinteistönomistajan puolelta hoitavan konsultin kanssa.

Asemakaavatilanne:

Asemakaavan hyväksyminen otettiin pois listalta kaupunginhallituksen kokouksessa 2.9.2024.

Maankäyttösopimuksen jatkovalmistelun yhteydessä on tullut tarve myös vähäiselle asemakaavaehdotuksen tarkistukselle koskien liiketilojen prosentuaalista osuutta. Tämä voi laukaista tarpeen asettaa kaavaehdotus uudelleen nähtäville.

Linjaus etenemisestä:

Edellä mainitussa yhteydenpidossa on kesäkuun 2025 aikana päädytty yhteiseen näkemykseen sekä asemakaavaehdotuksen tarkistuksesta, että maankäyttösopimuksen periaatteista. Ennen varsinaista kaupunginhallituksen käsittelyä on asia syytä linjata konserni- ja kaupunkikehitysjaostossa. Esitys maankäyttösopimuksen periaatteista esitellään kokouksessa.

Kaupunginjohtaja Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päättää asemakaavaehdotuksen jatkotyöstöstä ja maankäyttösopimuksen periaatteista.

Päätös Konserni- ja kaupunkikehitysjaosto päätti, että asiassa edetään kokouksessa esitetyn linjauksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 03.11.2025
572/10.02.03/2022

Valmistelija vt. kaupungingeodeetti Kim Harlamow, erityisasiantuntija Jouni Laitinen, kaavoitusarkkitehti Mikko Karvonen

Kaupunginhallitus on 14.4.2014 § 221 päättänyt maankäyttö- ja rakentamislain 12a-luvun mukaisissa maankäytösopimuksissa noudatettavat periaatteet. Tuolloin päätettiin myös, että näitä periaatteita sovelletaan vuonna 2014 vireillepantuihin sekä 14.4.2014 jälkeen virallisesti nähtäville tuleviin kaavoitushankkeisiin.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 07.11.2022 § 496 käynnistää asemakaavamuutoksen korttelin 10 sekä siihen liittyvän LPA-alueen osalta (tontit 1-10-8 ja 1-10-9).
Kaupunkirakennelautakunta päätti 27.3.2024 § 58 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee siten laadittavaksi maankäytösopimus.

Asemakaavatilanne:

Maankäytösopimuksen jatkovalmistelun yhteydessä tuli tarve vähäisille asemakaavaehdotuksen tarkistuksille:

1. Poistettiin kohta: "Kortteliin tulee rakentaa asuntoja vähintään 50% sekä liiketiloja vähintään 5% ja enintään 20% korttelin sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta. Majoitustiloja ei lasketa liiketiloiksi."
2. Lisätty viimeiset neljä sanaa kohtaan: "Maantasokerroksen Rautatietorin puoleiset osat tulee rakentaa luonteeltaan avoimiksi liike-, toimisto-, ja/tai kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi tai asuntoja palveleviksi yhteistiloiksi."
3. Korttelin sisäpihaan (le-alue) rajoittuvien, Itäisen ja Läntisen Kirkkokadun puoleisten rakennusalojen muuttaminen ohjeelliseksi.
4. Tarpeelliset nimiötietojen muutokset.

Kaupunkirakennelautakunta päätti kokouksessaan 10.9.2025 § 110 hyväksyä toisen asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi ja pyytää MRA 2 §:n perusteella tarpeelliset lausunnot.

Toinen asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.9 – 20.10.2025. Ehdotuksesta annettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Näiden pohjalta ehdotukseen ei ole tarve tehdä muutoksia, joten asemakaavaehdotus tulee kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vielä tämän vuoden puolella.

Asemakaavan muutoksella alueen rakennusoikeus kasvaa 12 300 k-m²:stä 14 000 k-m²:iin. Kaavan mukainen käyttötarkoitus muuttuu liike- ja toimistorakennusten (KL) ja autopaikkojen (LPA) käyttötarkoituksesta keskustatoimintojen (C) korttelialueeksi.

Oheisaineitona nykyinen asemakaava ja kaavaehdotus II

Alueen omistajan edustajan kanssa on neuvoteltu maankäytösopimus, jossa on käytetty lisääntyneen rakennusoikeuden arvona 225 euroa / k-m² (keskiarvo

liikehuoneistojen 180 € / k-m² ja asuinhuoneistojen 270 € / k-m² rakennusoikeuden arvoista), jolloin rakennusoikeuden arvo kasvaa 382 500 euroa. Sopimuskorvaus on 50 % arvonnoususta, eli 191 250 euroa josta ei ole vähennetty nykyisen rakennuksen purkukustannuksia, koska rakentaminen on mahdollista toteuttaa myös ilman purkamista. Näin kaupunki ei myöskään välillisesti tue rakennuksen purkamista.

Liite A Maankäyttösopimus

Liite B Maankäyttösopimuksen laadulliset ehdot

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

- 1 hyväksyä allekirjoitettavaksi tonttien 1-10-8 ja 1-10-9 maankäyttösopimuksen
- 2 tarkistaa pykälän kokouksessa.

Päätös