

Maanvaihto Heinolan kaupunki / Simo Santapukki

1322/10.00.02/2016

Khall 15.08.2016 § 195

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Harri Kuivalainen,
puh. 044 797 6907, etunimi.sukunimi@heinola.fi

Kaupunki sai Hämeen ympäristökeskuksen päätöksellä 14.6.2006 poikkeamisluvan vakituisen asunnon rakennuspaikan muodostamiseen Laajalahden Pitkäniemeen. Poikkeamislupapäätöksen taustana oli keskeneräinen asemakaavasuunnitelma (605), jolla oli tarkoitus luoda houkuttelevia pientalotontteja ranta-alueelle lähelle keskustaa. Kaupunki myi 7.6.2007 kyseisen rakennuspaikan Simo Santapukille. Asemakaava (605) ei kuitenkaan tullut lainvoimaiseksi.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennuspaikalle on rakennettu tähän mennessä vierastalo ja sauna. Vierastalon on suunnitellut yhdysvaltalainen arkkitehti Eric Lloyd Wright. Nyt on tullut ajankohtaiseksi rakentaa päärakennus, jota suunnittelee sama arkkitehti. Santapukin tavoite on aloittaa rakennustyöt vuonna 2017.

Koska Santapukin alkuperäiseen rakennussuunnitelmaan on tullut merkittävä muutos, ei päärakennus mahdu luontevasti olemassa olevalle rakennuspaikalle. Samalla koko alueelle (kaavan 605 alue) on tutkittu uutta kaavaratkaisua, jolla saataisiin rakennettua tehokkaammin ja mahdollisimman monelle asemakaavalla osoitettavalle tontille vähintään järvinäköala Ruotsalaiselle. Nämä voidaan mahdollistaa tekemällä pohjois-eteläsuuntaan kaksi katulinjausta, joista itäinen olisi läpikulkutie Pitkäniemen perille. Läntisen kadun takia Santapukin rakennuspaikasta leikattaisiin 589 m² (liitekartalla alue B). Nykyistä Santapukin tilaa pienennettäisiin myös eteläreunasta rantaviivana 14 metriä ja kasvatettaisiin pohjoisen suuntaan rantaviivana 41 metriä, jolloin rantaviiva olisi kokonaisuudessaan 101 metriä.

Santapukin talon rakentaminen ja uudenlaisen kaavaratkaisun mahdollistaminen vaatisivat molemmat Santapukin ja kaupungin välisen maanvaihdon. Pinta- alallisesti kaupunki saisi 2201 m² (A+B) ja luovuttaisi 2819 m² (C), joten Santapukin tila kasvaisi 618 m², ollen kokonaisuudessaan 6735 m² (C+D). Ulkopuolisen asiantuntijan suorittaman puolueettoman kiinteistöarvioinnin mukaan Santapukin maksettavaksi tulisi välirahaa 29 000 euroa.

Alueelta ei ole muodostettu ja luovutettu muita rakennuspaikkoja, koska aluetta koskevat yleis- ja asemakaavasuunnitelmat eivät ole

vielä lainvoimaisia. Asian jättäminen asemakaavalla ratkaistavaksi vienee useita vuosia, koska asemakaavoitus odottaa Laajalahti-Kouvolantie -osayleiskaavan hyväksymistä ja lainvoimaistumista, ja tämä puolestaan maakuntakaavan (2014) kaupan mitoituksen varmistumista Päijät-Hämeen liitosta. Santapukin hanke ei ole ehdotusvaiheessa olevan yleiskaavan vastainen, koska rakennuspaikalle on tulossa sen mukaisesti asumista, vaikkakin myös muuta toimintaa kuten majoitus- ja luentotilaa.

Rakennushankkeella on Heinolan matkailua ja tunnettavuutta edistävä arvo. Paikalla on pysyvää merkitystä sen Euroopan mittakaavassa ainutlaatuisen arkkitehtuurin kautta. Maanvaihdoissa on kyse olemassa olevan rakennuspaikan käytettävyyden kehittämisestä, eikä asia ole verrattavissa uuden rakennuspaikan muodostamiseen ja luovuttamiseen. Esitetty maanvaihto ei aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Kyseiselle alueelle ei ole määritelty rakentamattomien kiinteistöjen ja määräalojen myymisessä, vuokralle antamisessa ja vaihtamisessa noudatettavia yleisiä perusteita eikä hinnoittelua, joten päätösvalta tässä asiassa ei ole johtosäännössä delegoitu ja se kuuluu siten kaupunginvaltuustolle.

Esityslistan liitteenä 15

- kartta vaihdettavista alueista pinta-aloineen
- vaihtokirjaluonnos (15.8.2016)

Ehdotus: Kaupunginjohtaja (JT): Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Heinolan kaupunki tekee Simo Santapukin kanssa liitteenä olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisen maanvaihdon. Teknisen toimen johtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vaihtokirja, tarvittaessa vähäisesti tarkistettuna.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteenä 7 on vaihtokirjaluonnos.

Muutoksenhaku: muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely: kaupunginvaltuusto
Kvalt 29.08.2016 § 59 Esityslistan liitteenä 1
- kartta vaihdettavista alueista pinta-aloineen
- vaihtokirjaluonnos (15.8.2016)

Kaavoituspäällikkö Harri Kuivalainen on kokouksessa läsnä asiantuntijana.

Ehdotus: Kaupunginhallitus: Kaupunginvaltuusto päättää, että Heinolan kau-

punkki tekee Simo Santapukin kanssa liitteenä olevan vaihtokirjaluonnoksen mukaisen maanvaihdon. Teknisen toimen johtaja oikeutetaan allekirjoittamaan vaihtokirja, tarvittaessa vähäisestikin tarkistettuna.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liitteenä 1 on vaihtokirjaluonnos (15.8.2016).

Muutoksenhaku: valitusosoitus, kuntalaki

Tiedoksianto:	Virallinen ote	Simo Santapukki
	Kopio	tekninen toimi
		talouspalvelut