

Maankäyttösopimus / asemakaava ja asemakaavan muutos 636/Akm Kotila, 29. Urheiluopisto

2143/10.02.03/2018

Khall 28.01.2019 § 20

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

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kuvaus

Maanomistajien aloitteesta laadittu asemakaavahanke sijoittuu Opinkangas I -asuinalueen ja Suomen urheiluopiston ydinalueen välille. Noin 1,25 ha kokoinen suunnittelualue on pääosin asemakaavataonta ja rakentamataonta metsäaluetta. Suunnittelualan länsilaidalla on kuitenkin voimassa olevaan asemakaavaan kuuluva Kotilantien katualue, joten tältä osin kyse on asemakaavan muutoksesta

Suunnittelualue on Suomen urheiluopiston osayleiskaavassa osoitettu asuinpienalojen alueeksi (AP).

Elinvoimalautakunta päätti kaavoituksen aloittamisesta 27.6.2018 § 54. Asemakaava ja asemakaavan muutos 636/Akm Kotila oli nähtävillä luonnoksena 4.10. - 18.10.2018 ja kaavaehdotuksena 17.11. - 17.12.2018. Kaavaehdotuksen yhteydessä oli nähtävillä myös siihen liittyvä tonttijako TJ 1198.

Maankäyttösopimus perustuu 19.10.2018 päivättyyn ja nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen, jonka keskeinen sisältö on:

- Suunnittelualueelle muodostetaan uusi korttelialue, joka liitetään viereiseen olemassa olevaan kortteliin numero 239. Uusi korttelialue sijoittuu yksityisen maanomistuksen alueelle.
- Uusi korttelialue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Sen kokonaispinta-ala on 6 592 m² ja rakennusoikeus yhteensä 1 600 kerrosalaneliömetriä (kem²) jakautuen kuudelle tontille, numerot 9-14.
- Lisäksi muodostetaan katualue olemassa olevalle Kotilantielle ja Urheiluopistontielle sekä korttelin keskelle sijoittuvalla uudelle Kotilapolku-pistokadulle. Urheiluopistontien ja korttelin väliin jää lähivirkistysalue (VL).

Esitettävän Kotilan maankäyttösopimuksen keskeinen sisältö

- Viereisten Opinkangas I ja II -pienaloalueiden tavoin kaupunki tulee vastaamaan kunnallistekniikan, katualueiden ja muiden yleisten alueiden toteuttamisesta ja ylläpidosta. Tämän vuoksi

maankäyttösopimuksen korvaustasoksi on esitetty 50 % uuden rakennusoikeuden arvosta, mikä on ollut kaupungin soveltama linja vastaavilla ns. toteutustavaltaan tavanomaisilla asemakaava-alueilla.

- Rakennusoikeuden arvona pidetään 280 €/kem². Arvon määrittelyssä on huomioitu Urheiluopiston aluetta koskevien kiinteistökauppatietojen lisäksi v. 2018 solmittuja, sijainniltaan vertailukelpoisten Pienimäen ja Mäntykankaan asemakaavojen vastaavaa rakennusoikeuden hinnoittelua.
- Rakennusoikeuden määrään perustuva korvaus kaupungille on yhteensä 84 000 €.

Maanomistajat ovat osaltaan hyväksyneet liitteenä olevan maankäyttösopimuksen. Kaava viedään elinvoimalautakunnan hyväksyttäväksi, kun maankäyttösopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Esityslistan liitteenä 2 maankäyttösopimus, 636/Akm Kotila

Kaupunginjohtajan (JP) ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen 636/Akm Kotila liittyvän, liitteenä olevan maankäyttösopimuksen tehtäväksi maanomistajan kanssa sekä
2. oikeuttaa elinvoimatoimialan tarvittaessa ja maanomistajaa kuultuaan tekemään sopimukseen tarkistuksia, jotka eivät muuta sopimuksen keskeisiä periaatteita.

Päätös:

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen kohdat 1 ja 2 yksimielisesti.

Maankäyttösopimus pöytäkirjan liitteenä 1.

Muutoksenhaku:

oikaisuvaatimusohjeet, kunnallisasiat

Tiedoksianto:

Virallinen ote
Sähköposti

maanomistaja-sopimusosapuolet
vs. maankäyttöinsinööri
kaavoitus