

Maankäyttösopimus, Asemakaavanmuutos 710/Akm Versowoodin pääkonttori

khall 30.01.2023 § 25

298/10.00.02/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin. Maankäyttösopimus pöytäkirjan liitteenä.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteen mukaisen maankäyttösopimuksen, joka liittyy asemakaavamuutokseen 710/Akm Versowoodin pääkonttori.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4347, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	Maanomistajan aloitteesta laadittu asemakaavanmuutos sijoittuu Versowoodin tehdasalueen viereen Vierumäellä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,4 ha ja se kuuluu Veljespolun n. 600 m²:n suikaletta lukuunottamatta yksityiseen omistukseen. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Versowoodin pääkonttorin sijoittuminen alueelle. Kaavaan liittyen on laadittu maankäyttösopimus, koska kaavalla muutetaan alueen käyttötarkoitusta ja nostetaan rakennusoikeutta merkittävästi yksityisen omistamalla maalla. Asemakaava on ollut nähtävillä luonnoksena 14.7.-14.8.2022 ja ehdotuksena 5.11.-5.12.2022. Elinvoimalautakunta on hyväksynyt asemakaavanmuutoksen 18.1.2023. Käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen rahallisen arvon on arvioinnut ulkopuolinen arviointitoimisto (aka-pätevyys). Pientaloalueena rakennusoikeutta on aiemmassa kaavassa ollut noin 3 100 ke-m² ja toimistorakentamisen mahdollistavassa uudessa asemakaavassa on rakennusoikeutta 4 000 ke-m². Arvioitsija on pyrkinyt määrittämään alueen markkina-arvon muutoksen tässä järjestelyssä. Markkina-arvo määritellään (IVS 2017) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä todennäköisimmin vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Arviossa on tarkasteltu hinnanmuodostusta nykyisessä markkinatilanteessa asuinpientalotonteille ja vastaavasti

toimistorakentamisen korttelille kaavan sijainnissa. Arviolausunto on luottamuksellinen. Arvioitsija on saatavilla olevien lähtötietojen perusteella päättänyt arvioimaan hinnat ja siten hintaeron kerrosneliömetrihinnoittelun sijasta maapohjaperusteisesti ja lopputulemana siihen, että maanomistajan saaman hyödyn arvo on 15 000 €. Heinolan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki perii maankäyttösopimuksella tästä 50 % maanomistajalta eli 7 500 €. Korvauksesta on sovittu Versowood Oy:n kanssa.

Esityslistan liitteenä maankäyttösopimus.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

Versowood Oy
kaavoitus
kiinteistöt ja mittaus