

Maankäyttösopimus, Asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskus

khall 22.05.2023 § 118

712/10.00.02/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen, joka liittyy asemakaavamuutokseen 706/Akm Seurakuntakeskus.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4347, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Maanomistajan aloitteesta laadittu asemakaavanmuutos sijoittuu kirkon ja seurakuntakeskuksen kortteliin. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,7 ha ja se kuuluu katualuetta lukuunottamatta yksityiseen omistukseen. Nyt tehtävä maankäyttösopimus koskee Heinolan seurakunnan omistamien nykyisten tonttien 111-1-13-11 ja 111-1-13-10 yhteensä n. 1,3 ha aluetta.</p> <p>Asemakaavan muutos mahdollistaa seurakuntakeskuksen purkamisen ja asuinkerrostalorakentamisen maanomistajan alueelle. Kortteliin jää suojeltavia rakennuksia.</p> <p>Asemakaavanmuutos on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 14.7.-14.8.2022 ja ehdotuksena 31.1.-2.3.2023. Elinvoimalautakunta käsittelee asemakaavanmuutoksen hyväksymistä, kun kaupunginhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen.</p> <p>Käyttötarkoituksen muutoksen ja asuinrakennusoikeuden lisäyksen rahallisen arvon on arvioinnut ulkopuolinen arvioitsija. Arvion perusteina ovat toisaalta kiinteistöiltä poistuvan rakennusoikeuden määrä sekä tiukemmat suojelumääräykset, ja toisaalta mm. asuinrakentamisen sallivan rakennusoikeuden merkittävä lisääntyminen. Arvioitsijan näkemyksen mukaan asuinrakentamisen rakennusoikeuden arvo on seurakunnallisten rakennusten rakennusoikeuden arvoon verrattuna olennaisesti korkeampi. Arvioitsija on pyrkinyt määrittämään alueen markkina-arvon muutoksen tässä järjestelyssä. Hän on arvioinnut kiinteistöjen yhteiseksi markkina-arvon lisäykseksi noin 140 000 euroa +/- 10 %, mikäli tällä hetkellä voimassaolevat asemakaavat muuttuvat uuden kaavaehdotuksen mukaisesti.</p> <p>Heinolan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki perii maankäyttösopimuksella tästä 50 % maanomistajalta 500</p>

kerrosneliömetriä ylittävästä rakennusoikeuden lisäyksestä. Näin laskien seurakunnan maksettavaksi tulee 52 000 €. Maksu erääntyy, kun maata myydään tai muuten luovutetaan rakentajalle tai rakentaminen alkaa maata luovuttamatta. Korvauksesta on sovittu seurakunnan kanssa alustavasti. Kirkkoneuvosto käsittelee sopimusta 12.6.2023.

Esityslistan liitteenä maankäyttösopimus.

Tiedoksianto

virallinen ote
sähköposti

Heinolan seurakunta
kaavoitus
kiinteistöt ja mittaus
taloussuunnittelija