

Maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistön määräalojen luovuttamisesta

Kaupunginhallitus 03.10.2022 § 318
679/10.00.02/2022

Selostus

Ylöjärven kaupunki on valmistellut S-marketin ympäristöä koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut ehdotuksena julkisesti nähtävillä 27.4.2022 – 27.5.2022. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa S-marketin tonttia ja lisätä rakennusoikeutta Prisma-kauppakeskusta varten. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan laajennushankkeen vaikutukset liikennemääriin ja kaavassa osoitetaan tarpeelliset uudet liikenne- ja pysäköintijärjestelyt. Pirkanmaan Osuuskauppa omistaa kaavoitettavaan alueeseen kuuluvan kiinteistön 980-428-6-466. Ylöjärven kaupunki omistaa kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kiinteistöt 980-428-6-418 ja 980-428-1-279.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus:

Pirkanmaan Osuuskaupan omistamalla kiinteistöllä 980-428-6-466 on voimassa Lähdevainiontien kauppakeskus -niminen asemakaava, joka on hyväksytty 7.12.2015. Kiinteistö 980-428-6-466 on osoitettu asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1). Rakennusoikeutta kiinteistöllä on voimassa olevan asemakaavan mukaan 3 500 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa Pirkanmaan Osuuskaupan omistaman kiinteistön käyttötarkoitus KM-1 pysyy samana. Osa asemakaavaehdotuksen mukaisesti muodostuvasta KM-1 tontista on tällä hetkellä kaupungin omistuksessa.

Asemakaavaehdotuksen mukaan Pirkanmaan Osuuskaupan omistamalle kiinteistölle on osoitettu laskennallisesti noin 3 500 k-m² rakennusoikeutta. Kaupungin omistamalle maalle rakennusoikeutta on osoitettu laskennallisesti noin 6 000 k-m².

Maankäyttösopimus ja määräalojen luovutus

Pirkanmaan Osuuskaupan kanssa on neuvoteltu esityksen liitteenä olevasta maankäyttösopimuksesta ja esisopimuksesta kiinteistön määräalojen kaupasta. Maankäyttösopimuksessa on tarkoitus sopia muun muassa kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja esisopimuksessa kiinteistön määräalojen luovutuksessa asemakaavan voimaantulon jälkeen tehtävistä määräalojen luovutuksista.

Asemakaavamuutos-alueelle tullaan tekemään sellaisia liikenne- ja kunnallistekniikan investointeja, jotka edellyttävät maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimuksella maanomistaja osallistuu asemakaavan muutosalueen rakentamista palvelevien yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin kustannuksiin. Kiinteistön 980-428-6-466 omistajan laskettu sopimuskorvauksen suuruus on 174 750 euroa.

Maankäyttösopimuksen kohdassa muut asiat todetaan, että osapuolten on aikomus varautua suunnitelmissaan ja toteutuksissaan joukkoliikenteen tarpeen mukaisesti liityntäpysäköintijärjestelyihin kustannustehokkaalla tavalla huomioiden mahdollinen raitiotieliikenne.

Esisopimusluonnoksen mukaisesti kaupunki ja Pirkanmaan Osuuskauppa tekevät esisopimuksen kaupungin omistamien kiinteistöjen 980-428-6-418 ja 980-428-1-279 määräalojen luovuttamisesta siten, että Pirkanmaan Osuuskauppa omistukseen tulee asemakaavan voimaantulon jälkeen kokonainen asemakaavamuutosehdotuksen mukainen KM-3-tontti 155. Lopullinen esisopimuksen ehtojen mukainen kiinteistökauppa tehdään viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun sopimusaluetta koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Luovutettavien määräalojen kauppahinta on yhteensä 1 042 080 euroa. Määräalojen kauppahinta perustuu ulkopuoliselta AKA-arvioitsijalta 31.3.2022 saatuun kiinteistöarviolausuntoon.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Ylöjärven kaupungin hallintosäännön I luvun 87 §:n kohdan 3.1 nojalla kaupunginhallitus ratkaisee maankäyttösopimusten ja niiden muutosten hyväksymisen (MRL 20 §).

Liitteet

- sopimusluonnos: Esisopimus kiinteistön määräalojen kaupasta
- sopimusluonnos: Maankäyttösopimus
- sijaintia osoittava kartta

Lisätiedot

Mira Turunen, p. 0444811283, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi
Esko Hyytinen, p. 0444314324, etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

1. tehdä Pirkanmaan Osuuskaupan kanssa esityksen liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen.

2. tehdä Pirkanmaan Osuuskaupan kanssa esityksen liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen esisopimuksen määräalojen kaupasta.

3. Pirkanmaan Osuuskaupan kanssa tehtävän esisopimuksen kiinteistön määräalojen kaupasta perusteella tehtävä lopullinen kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.

4. oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Päätös

Hyväksyttiin.