

Maankäyttösopimus / Menotien asemakaavan muutos kortteli 305 tontti 2 ja 11

Kaupunginhallitus 16.09.2024 § 251
384/10.00.02/2024

Valmistelija: Maankäyttöinsinööri

Ylöjärven kaupunki on laatinut Soppeenmäen teollisuusalueella Menotien asemakaavan muutosehdotuksen kortteli 305 tontti 2 ja 11, joka on ollut julkisesti nähtävillä 10.4.2024 – 9.5.2024. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat kiinteistöt 980-428-39-272, 980-428-39-300 ja 980-428-46-35 ovat yksityisessä omistuksessa.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöt 980-428-39-272, 980-428-39-300 ja 980-428-46-35 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Rakennusoikeutta kiinteistöllä 980-428-39-272 on 7 911 k-m² (e=0.6). Kiinteistöt 980-428-39-300 ja 980-428-46-35 muodostavat yhdessä korttelin 305 tontin 11, jonka rakennusoikeus on 20 000 k-m². Rakennusoikeudesta jyvittyä laskennallisesti 11 024 k-m² kiinteistölle 980-428-46-35 ja 8 976 k-m² kiinteistölle 980-428-39-300.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn tontti jaon mukaan kiinteistöistä 980-428-39-272 ja 980-428-39-300 muodostuu korttelin 305 tontti 2, jonka rakennusoikeus on 18 300 k-m². Rakennusoikeudesta jyvittyä laskennallisesti noin 7 911 k-m² kiinteistölle 980-428-39-272 ja 10 389 k-m² kiinteistölle 980-428-39-300. Tonttijaon mukaan kiinteistöistä 980-428-46-35 muodostuu korttelin 305 tontti 11, jonka rakennusoikeus on 11 500 k-m². Alueen käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Maankäyttösopimus

Kiinteistön 980-428-39-300 alueella rakennusoikeus kasvaa kaavaratkaisun myötä 1 413 k-m². Kiinteistön maanomistaja saa täten asemakaavan muutoksesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupunginvaltuuston 13.3.2023 § 23 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan maankäyttösopimus laaditaan aina, kun maanomistajalle koituu asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä. Sopimuskorvauksena kaupungille peritään yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 50 prosenttia asemakaavasta johtuvasta maan arvonnoususta.

Kiinteistön 980-428-39-300 omistajan kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva maankäyttösopimus. Edellä esitetyn perusteella alueen arvonnousu on 35 325,00 euroa, josta maapoliittisen ohjelman perusteella kunnalle tuleva sopimuskorvausosuus on 50 % eli 17 662,50 euroa. Maanomistaja maksaa sopimuskorvauksen rahana.

Toimivalta: Hallintosäntö 87 § 3.1

Lisätietoja päätöksestä: Maankäyttöinsinööri Mira Turunen, p. 044 481 1283,
etunimi.sukunimi@ylojarvi.fi

Liite / Liitteet: Maankäyttösopimusluonnos

Esittelijä: Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää

1. tehdä kiinteistön 980-428-39-300 maanomistajan kanssa esityksen liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja

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

Päätös: Hyväksyttiin.