

Lahden kaupunki, Tekninen ja ympäristölautakunta, 16.06.2021

§ 107

Paavolan kaupunginosan korttelin 93 tonttia 15 koskevan maankäyttösopimusehtojen hyväksyminen (Onnelantie 2, Oikokatu 5)

4710/10.00.01.04/2021

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Kaupungingeodeetti Juha Helminen p. 050 387 8710

Maankäyttöinsinööri Jukka Autio p. 050 518 4446

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Maankäytön johtaja Honkanen Petri

Päätösehdotus

Tekninen ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan Paavolan kaupunginosan korttelin 93 tonttia 15 koskevan maankäyttösopimuksen. Lautakunta valtuuttaa kaupungingeodeetin tekemään asiakirjoihin pieniä merkitykseltään vähäisiä (esim. pinta-alaan) muutoksia.

Päätös on voimassa 30.9.2021 saakka. Kaupunki ei vie asemakaavaehdotusta A-2691c kaupunginhallituksen käsittelyyn ennen kuin osapuolet ovat allekirjoittaneet maankäyttösopimuksen.

Perusteluosa

Yksityinen maanomistaja on tehnyt aloitteen asemakaavamuutoksesta omistamansa Paavolan kaupunginosan korttelin 93 tontille 15 osoitteessa Onnelantie 2/Oikokatu 5. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on

muuttaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rukoushuoneen tontti asumiskäyttöön.

Lähtötilanne

Sopimusalue sijaitsee Onnelantien, Saimaankadun ja Oikokadun rajaamalla alueella. Sopimusalue on noin 700 m etäisyydellä Lahden kauppatorilta kaakkoon.

Sopimusalueella on voimassa 22.10.1954 lainvoimaistunut asemakaava 13153/A, jonka mukaan sopimusalue on yleisten rakennusten tonttia. Sopimusalueen pinta-ala on 2 111 m². Sopimusalueella sijaitsee vanha rukoushuone. Rakennus on käyttökiellossa ja tyhjillään.

Asemakaavaehdotus

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu vuoden 2018 ja 2019 kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.5. – 7.6.2021.

Asemakaavaehdotuksessa A-2691c sopimusalueelle on merkitty asuinkerrostalojen tontti (AK/s), jolle saa rakentaa viisikerroksisen rakennuksen. Kaavaehdotuksessa tontin rakennusoikeus on 1650 k-m².

Maankäyttösopimus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maankäyttösopimuksen saa solmia vasta kun asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Koska asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, ovat kaupungin maankäyttö ja aluehankkeet sekä yksityiset maanomistajat neuvotelleet nyt hyväksyttäväksi esitettävän maankäyttösopimuksen.

Korvaukset

Maanomistajat ja Rakennusliike Olavi Järvinen Oy (Perustettavan yhtiön lukuun) ovat 7.6.2021 allekirjoittaneet kiinteistökaupan esisopimuksen. Esisopimuksen ehtojen mukaisesti Rakennusliike Olavi Järvinen Oy vastaa kaavoitusmaksusta, kunnallisteknisestä korvauksesta ja vakuuden antamisesta Lahden kaupungille. Mikäli kiinteistökaupan esisopimus raukeaa vastaa Maanomistaja kaikista tämän sopimuksen velvoitteista.

Yhtiö on maksanut kaupungille asemakaavanmuutoksen toteuttamisesta kaksikymmentätuhatta (20 000,00) euroa kaavaversion A-2691a yhteydessä. Koska yhtiö on maksanut korvauksen kaavanmuutoksen toteuttamisesta kertaalleen ei sitä enää peritä. Lisäksi Yhtiö/Maanomistaja maksavat kunnallisteknisenä korvauksena 87 000 euroa.

Maankäytösopimuksella maanomistajat osallistuvat maankäyttö- ja rakennuslakia laajemmin kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

Vaikutusten arviointi on tehty asemakaavan laatimisen yhteydessä.

Tämä sopimus korvaa 3.3.2020 allekirjoitetun maankäytösopimuksen (tytä 11.2.2020 § 22).

Strategianmukaisuus:

Esityksellä edesautetaan kaupungin strategian tavoitteita:

- A4, kasvattamalla keskustan elinvoimaa, edistämällä kestävän kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta ja liikkumista.

Asianosaisena:

Yksityiset maanomistajat

Rakennusliike Olavi Järvinen Oy

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimus

Toimenpiteet

Ote: yksityiset maanomistajat ja Rakennusliike Olavi Järvinen Oy