

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-21-2146-1

KRAKLIK 27.04.2021 § 60
1601/10.00.00.05/2021

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Raatekankaantie 4 sijaitsevan kiinteistön 167-21-2146-1 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa asemakaava (numero 1470), joka on vuodelta 2005. Asemakaavassa suunnitteluala on liikerakennusten korttelialuetta (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kerrosluku on III ja rakennusoikeus 25 000 k-m².

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Raatekankaantie 4 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1748), joka on jo ollut nähtävillä.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on osa tonttia 167-21-2146-4 ja liikerakennusten korttelialuetta (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin kokonaispinta-ala on 108 215 m² ja kerrosluku III. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 30 000 k-m². Asemakaavamuutoksessa osoitettu uusi tontti 167-21-2146-4 muodostuu osin kaupungin omistamasta kiinteistöstä 167-401-33-9.

Kaavamuutos mahdollistaa tehokkaamman liikerakentamisen korttelialueella, kun rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 5000 k-m². Uuden tontin 167-21-2146-4 pinta-ala on noin 5531 m² suurempi, kuin Maanomistajan omistama nykyinen tontti 167-21-2146-1. Kaavan mukanaan tuoma rakennusoikeuden lisäys kohdistuu osin Maanomistajan omistamalle tontille ja osin kaupungin omistamalle maa-alueelle.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittiseen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1758 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena 104 400 €. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä liittymämuutoksineen.

Maankäyttösopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuutta maankäyttösopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisen vakuudeksi. Maanomistaja on jo maksanut vakuuden, sataneljätuhanattaneljäsatua (104 400) euroa, Joensuun kaupungin tilille.

Kaavan toteuttaminen ja rakentaminen kaavassa osoitetulla tontilla 167-21-2146-4 edellyttää kaupungin omistaman alueen liittämistä tonttiin. Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 167-401-33-9 tonttiin liitettävä alue on noin 5531 m²:n suuruinen. Kyseisen 5531 m² suuruisen maa-alueen myymisestä tehdään erillinen päätös.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Siven

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-21-2146-1 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.