

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-2-21-18

KRAKLIK 18.01.2022 § 9
2962/10.00.00.05/2022

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Kauppakatu 32 sijaitsevan kiinteistön 167-2-21-18 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 Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksymä 28.6.1991 lainvoiman saanut asemakaava nro 1201. Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 3023 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=2,3, jolloin tontin rakennusoikeus on 6953 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhden ja viiden välillä.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Kauppakatu 32 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1780), joka on jo ollut nähtävillä.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-2-21-18, jonka pinta-ala on 3023 m². Kerrosluku tontilla vaihtelee rakennusaloittain I-V. Tontin käyttötarkoituksena liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja rakennusoikeus 6953 k-m² säilyvät entisellään. Uutena merkintänä sallitaan asuntojen sijoittaminen entisen hotellin rakennusalueella 2–4 kerroksiin. Tämä on osoitettu yleisten määräysten kohdan 6. tekstillä ”as-merkitylle rakennusalueelle voidaan sijoittaa asuntoja II-IV kerroksiin.”

Kaavamuutos mahdollistaa siis nykyisen kaavan salliman liike- ja toimistorakentamisen lisäksi myös asuntorakentamisen tontilla entisen hotellikäytössä olleen IV-kerroksisen rakennusalan kohdalla.

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 maapoliittisen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1780 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena seitsemänkymmentäyhdeksentuhatta (71 000) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan käyttötarkoituksen muutoksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä.

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuutta maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-2-21-18 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.