

## Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-4-43-10

KRAKLIK 14.06.2022 § 98  
3749/10.00.00.05/2022

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Merimiehenkatu 22a sijaitsevan kiinteistön 167-4-43-10 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 18.3.1970 hyväksymä asemakaava nro 703. Alue on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 1596 m<sup>2</sup>, sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus 0,65. Rakennusoikeudeksi määräytyy tontin tehokkuusluvun ja pinta-alan perusteella 1037,4 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Suvantokatu 21 ja ympäristö- asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1677), joka on nähtävillä 5.5. – 6.6.2022.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-4-43-10 ja asuinkerrostalojen kortteli-aluetta, AK. Tontin pinta-ala on 1596 m<sup>2</sup> ja kerrosluku VI. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä kaavaa 1962 k-m<sup>2</sup> enemmän asuntorakentamista tontilla.

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 1677 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena kaksisataaneljäkymmentäkaksituhatta (242 000) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä.

Maankäyttösopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuuden.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-4-43-10 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.