

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-4-43-11

KRAKLIK 14.06.2022 § 99
3749/10.00.00.05/2022

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Merimiehenkatu 22a sijaitsevan kiinteistön 167-4-43-11 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 30.5.1988 hyväksymä asemakaava nro 1122. Alue on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pin-ta-ala on 1603 m², sallittu kerrosluku on 1/3 III ja tonttitehokkuus 0,65. Rakennusoikeudeksi määräytyy tontin tehokkuusluvun ja pinta-alan perusteella 1041,95 k-m².

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 167-4-43-11 ja
asuinkerrostalojen kortteli-aluetta, AK. Tontin pinta-ala on 1603 m² ja kerrosluku
VI. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2100 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa nykyistä kaavaa 1058 k-m² enemmän
asuntorakentamista tontilla.

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

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1677
muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille ai-
heuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvaukse-
na satakolmekymmentätuhatta (130 000) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen
määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan
rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden
kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin
käytössä.

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää
Maanomistajalta vakuuden.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: kaupungingeodeetti Kalle Sivén

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-4-43-11 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.