

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-4-43-9

KRAKLIK 14.06.2022 § 97
3749/10.00.00.05/2022

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Merimiehenkatu 22b sijaitsevan kiinteistön 167-4-43-9 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 liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin pinta-ala on 3170 m², sallittu kerrosluku on I ja tonttitehokkuus 0,4. Rakennusoikeudeksi määräytyy tontin tehokkuusluvun ja pinta-alan perusteella 1268 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 167-4-43-9 ja asuin-, liike- ja
toimistorakennusten korttelialuetta, AL. Tontin pinta-ala on 3170 m² sekä
kerrosluku tontilla vaihtelee rakennusaloittain I, II ja VI. Tontin
kokonaisrakennusoikeus on 6280 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen kaavan salliman liikerakentamisen lisäksi
myös asunto- ja toimistorakentamisen tontilla. Käyttötarkoituksen muutoksen
lisäksi rakennusoikeus kasvaa kokonaisuudessaan 5012 k-m².

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 viisisataakuusikymmentäseitsemäntuhatta (567 000) 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 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 167-4-43-9 koskevan
maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluntoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.

- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.