

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-6-127-7 ja kiinteistön 167-6-9901-0 määräalan luovutuksesta sopiminen

KRAKLIK 30.08.2022 § 118
4064/10.00.00.05/2022

Yksityinen maanomistaja (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Petrankatu 2 sijaitsevan kiinteistön 167-6-127-7 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 Ympäristöministeriön 12.8.1992 hyväksymä asemakaava nro 1232. Alue on asemakaavassa osoitettu asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin pinta-ala on 1546 m², sallittu kerrosluku on osin yksi- ja osin kaksikerroksinen ja tonttitehokkuus 0,45. Tontin rakennusoikeus on 700 k-m².

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Petrankatu 2 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1787), joka on ollut nähtävillä 2.6. - 4.7.2022.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on osa tonttia 167-6-127-15. Alue on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 1691 m² ja kerrosluku II. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 1190 k-m². Asemakaavamuutoksessa osoitettu tontti muodostuu osin kaupungin omistamasta katualueesta 167-6-9901-0.

Kaavamuutos mahdollistaa tehokkaamman asuinrakentamisen korttelialueella, kun rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 490 k-m². Asemakaavan mukaisesti muodostettavan tontin 167-6-127-15 pinta-ala on noin 145 m² suurempi, kuin Maanomistajan omistama nykyinen tontti 167-6-127-7.

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 hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1787 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena neljäkymmentäyksituhatta yhdeksänsataa (41 900) 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.

Samalla tehdään myös esisopimus määräalan luovutuksesta Joensuun kaupungin ja Maanomistajan välillä. Joensuun kaupunki myy omistamastaan yleisestä alueesta 167-6-9901-0 noin 145 m² suuruisen määräalan Maanomistajalle asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitettuun tonttiin liitettäväksi. Määräalan kauppahinta on kolmekymmentäkuusituhatta seitsemänsataakolmekymmentäneljä (36 734) euroa. Määräala luovutetaan vapaana kiinnityksistä erillisellä luovutuskirjalla, joka allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan tai sen sopimusaluetta koskevan alueen

lainvoimaistumisesta lukien. Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimuksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-6-127-7 koskevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistön 167-6-9901-0 määräalan luovutuksen esisopimuksen, sekä päättää myydä määräala esisopimuksen mukaisin ehdoin.

- 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.