

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-20-2050-1

KRAKLIK 15.08.2023 § 100
1098/10.00.00.05/2023

Joensuun Ympäristötuotanto Oy (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Viljapellontie 38 sijaitsevan kiinteistön 167-20-2050-1 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 kaupunginvaltuuston 16.6.2008 hyväksymä Pilkon 20 kaupunginosan katu- ja virkistysalueen asemakaavamuutos asemakaava nro 1671503. Alue on asemakaavassa osoitettu puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP). Tontin pinta-ala on 39731 m². Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 4000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Ojalankaarto ja Kanavatie 6 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1745), joka on jo ollut nähtävillä 21.4.–16.5.2022.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-20-2050-1, jonka pinta-ala on 39731 m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin käyttötarkoituksmerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AP) ja rakennusoikeus 5000 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 1000 k-m².

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 1745 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena viisitoistatuhattaseitsemänsataakaksikymmentäyksi (15 721) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu.

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

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen / KS

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistön 167-20-2050-1 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.

Kaupungeingeodeetti Kalle Sivén oli kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn aikana.