

## Maankäyttösopimus sekä esisopimus kahden määräalan luovuttamisesta

KRAKLIK 11.06.2024 § 69  
895/10.00.00.05/2024

Joensuun ev.lut. seurakuntayhtymä (Maanomistaja) omistaa Siihtalassa sijaitsevan hautausmaakiinteistöt 167-401-128-2, 167-401-128-1 ja 167-401-118-0 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 29.10.1969 hyväksymä hautausmaa ja hautausmaanpuisto asemakaava (167720). Suurin osa alueesta on osoitettu vanhalla kaavamerkinnällä H, joka vastaa nykyistä merkintää EH (hautausmaa-alue).

Maanomistajan omistuksessa olevan sopimusalueen kokonaispinta-ala on 195 796 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta sopimusalueella on käytetty noin 2300 k-m<sup>2</sup>. Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan "Siihtalan (9) kaupunginosan kortteleiden 901, 902, ja 928 sekä virkistys- ja erityisalueiden asemakaavan muutos" asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1727), joka on ollut nähtävillä 12.5.-6.6.2022.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontti 167-9-31-3. Alue on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu hautausmaa-alue korttelialue / alue, jolla ympäristö säilytetään (EH/s). Tontin pinta-ala on 196 261 m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3300 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksessa osoitettu tontti muodostuu osin kaupungin omistamasta kiinteistöstä 167-401-33-9.

Kaavahankkeen tavoitteet ovat muun muassa liittää hautausmaa-alueeseen puistoalueeksi merkitty evankelisluterilaisen seurakunnan omistama alue. Tontille saa sijoittaa välttämättömiä hautausmaatoimintaan liittyviä rakennuksia. Enimmäisrakennusoikeus osoitetaan kerrosneliömetreinä seurakuntien esittämän rakentamistarpeiden mukaisesti. Rauhankappeli, portinvartijan asuinrakennus ja Rauhanpuiston rajaa vasten oleva kiviainetta osoitetaan suojeltavaksi merkinnöillä sr-1 ja s-6. Niitä ei saa purkaa, eikä niissä voi tehdä rakennusten arvoa vaarantavia korjaus- tai muutostöitä.

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 1727 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena kymmenentuhattaviisisataakolmekymmentä (10 530) 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 esisopimus kahden määräalan luovutuksesta Joensuun kaupungin ja Maanomistajan välillä. Joensuun kaupunki myy omistamastaan kiinteistöstä 167-401-33-9 kaksi määräalaa yhteispinta-alaltaan noin 465 m<sup>2</sup> Maanomistajalle asemakaavassa hautausmaa-alueeksi osoitettuun tonttiin liitettäväksi Määräalojen kauppahinta on kaksituhattaviisisataayksitoista (2 511) euroa. Määräalat 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/KS

#### **Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöjä 167-401-128-2, 167-401-128-1 ja 167-401-118-0 koskevan maankäyttösopimuksen ja kiinteistön 167-401-33-9 kahden 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.