

Maankäyttösopimus sekä esisopimus määrälän luovuttamisesta

KRAKLIK 10.09.2024 § 84
1350/10.00.00.05/2024

PKO Karelia Oy (Maanomistaja) omistaa Hukanhaudalla sijaitsevan tontin 167-15-166-1 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 25.11.1985 hyväksymä asemakaava numero 1036. Asemakaavassa tontti on osoitettu merkinnällä T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Maanomistajan omistuksessa olevan sopimusalueen kokonaispinta-ala on 20051 m². Rakennusoikeutta sopimusalueelle on osoitettu 3008 k-m².

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Käkisalmenkatu 33- nimisen asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1795), joka on ollut nähtävillä 27.6.-12.8.2024.

Asemakaavassa sopimusalue ovat tontit:

- 67-15-166-2 pinta-ala 6336 m², käyttötarkoituserkintä P (palvelurakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus 3200 k-m²
- 167-15-166-3 pinta-ala 9042 m² käyttötarkoituserkintä KL (liikerakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus 2000 k-m²
- 167-15-166-4 pinta-ala 4575 m² käyttötarkoituserkintä T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus 686 k-m².

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan PKO-Karelia Oy:n hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Osa tontista jää teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi.

Tontilta on purettu vanha rakennuskanta ja uusi padelhalli on rakennettu tontin takaosaan tien tuntumaan. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen jälkeen mahdollista rakentaa supermarket kokoinen kauppa, polttoaineenjakehun kylmäasema, autopesula ja teollisuusrakennuksia. Lisäksi liikennealueita voidaan parantaa.

Kaavamuutos mahdollistaa merkittävästi tehokkaamman rakentamisen ja tontin käyttötarkoituksen. Tontin kokonaisrakennusoikeus nousee kaavamuutoksen myötä 2878 k- m². Asemakaavan mukaisesti muodostettavan sopimusalueen pinta-ala on noin 98 m² pienempi, kuin Maanomistajan omistama nykyinen sopimusalue.

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 maapolitiisessa ohjelmassa (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1795 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille

maankäyttösopimuskorvauksena kaksisataakuusikymmentäneljätuhatta (264 000) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuva 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.

Käkisalmenkadun varren tarpeellisista katumuutoksista (suunnittelusta ja toteutuksesta) vastaa PKO-Karelia Oy kustannuksellaan. Nämä muutostarpeet on esitetty asemakaavamuutoksen yhteydessä. Käkisalmenkadun ja Hukanhaudan risteysalueen mahdollisesti myöhemmin tarpeellisista liikenteellisten muutosten (liikennevaloristeys ajoratajärjestelyineen tai kiertoliittymä) suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa PKO-Karelia Oy kustannuksellaan (maankäyttö- ja rakennuslaki 91 a §).

Samalla tehdään esisopimus määräälan luovutuksesta Maanomistajan ja Joensuun kaupungin välillä. Maanomistaja luovuttaa korvauksetta tontista 167-15-166-1 asemakaavamuutoksessa nro 1795 osoitetun yleiseen alueeseen 167-15-9901-0 kuuluvan noin 98 m² määräälan. Määrääla 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 tonttia 167-15-166-1 koskevan maankäyttösopimuksen ja tontin 167-15-166-1 määräälan luovutuksen esisopimuksen, sekä päättää ostaa määräälan 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:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.