

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-11-107-2, Latolankatu 23

KRAKLIK 06.05.2025 § 62
775/10.00.00.05/2025

Joensuun Kodit Oy (Maanomistaja) omistaa osoitteessa Latolankatu 23 sijaitsevan tontin 167-11-107-2 rakennuksineen. Maanomistajan kanssa on neuvoteltu tonttia koskeva alueidenkäyttölain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa sisäasiainministeriön 30.12.1983 hyväksymä asemakaava nro 970. Alue on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Tontin pinta-ala on 17049 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,5, jolloin tontin rakennusoikeus on 8525 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhden ja kolmen välillä.

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Latolankatu 23 asemakaavan muutosehdotuksen (asemakaava nro 1778), joka on jo ollut nähtävillä 22.6 - 7.8.2023.

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-11-107-2, jonka pinta-ala on 17049 m². Kerrosluku tontilla vaihtelee rakennusaloittain I-VI. Tontin käyttötarkoituksmerkintä on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja rakennusoikeus 9910 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 1385 k-m².

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamutosaluetta 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 1778 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena kolmekymmentäkahdeksantuhattakaksisataakaksikymmentäkuusi (38 226) euroa. Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu.

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

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen/KS

Vs. kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan tonttia 167-11-107-2 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:

Asia käsiteltiin kokouksessa esityslistan järjestyksestä poiketen §:n 59 jälkeen.

Hyväksyttiin yksimielisesti.

Matti Pesonen ei esteellisenä (yhteisöjääviys) osallistunut asian käsittelyyn,
Joensuun Kodit Oy:n hallituksen puheenjohtaja.