

Maankäyttösopimus koskien määräälaa 167-401-24-4-M601 ja maanluovutuksen esisopimus koskien kiinteistöä 167-401-24-4

1. Sopijaosapuolet:

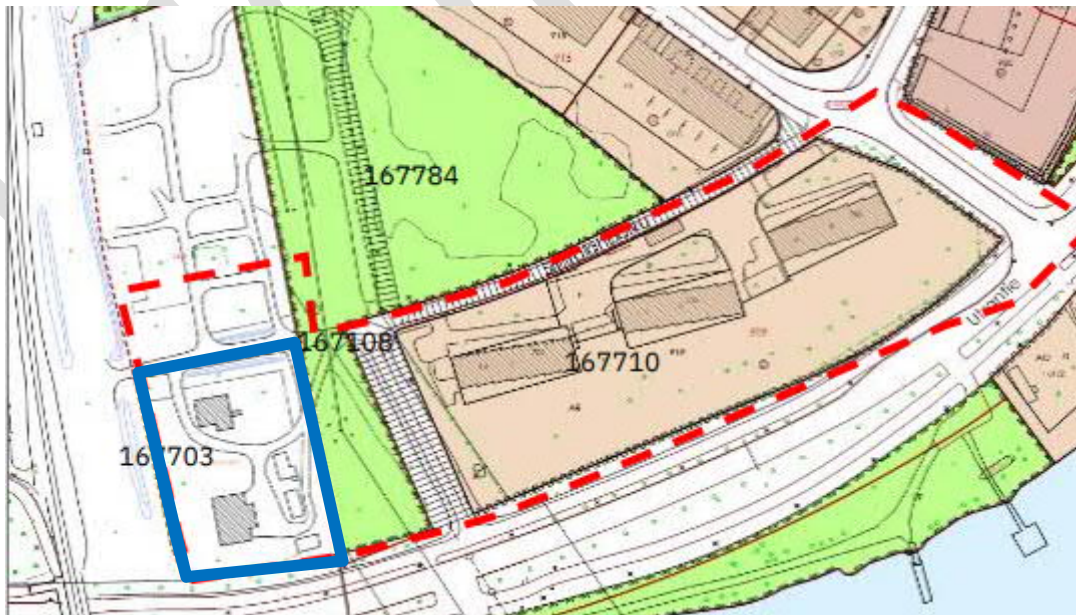
- a) Joensuun kaupunki (Y- tunnus 0242746-2)
PL 148
80100 Joensuu
Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.x.2021 § xx (dnro xxxx/2021)
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)
- b) Joen kiinteistörakennus Oy (Y-tunnus 1892462-3)
Koskikatu 11 C 35
80100 Joensuu
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa määräälaa 167-401-24-4-M601, jonka pinta-ala on 3171 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1956 ja 1968 (numerot 182 ja 703). Asemakaavassa sopimusalue on rautatiealuetta (LR).



kuva1: Sopimusalue sinisellä. Koko kaavamuuotosalue punaisella katkoviivalla.

4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1744 (Siihtalanpolku)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on osa tonttia 167-9-30-1 ja asuinkerros- ja rivitalojen korttelialuetta (AKR). Tontin kokonaispinta-ala on 4330 m² sekä kerrosluku II. Tonttitehokkuus on $e=0,4$.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 1732 k-m².

Kaavamuuotos mahdollistaa asuntorakentamisen alueella. Nykyisen kaavan mukainen rautatiealue ei sisällä rakennusoikeutta.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1744 mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta kaavamuuotosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittiseen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Toimivalta asemakaavan hyväksymisessä on maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 52 §:n mukaisesti kaupunginvaltuustolla eikä tämä sopimus rajaa millään tavoin valtuuston toimivaltaa asiassa.

6. Kunnallistekniikan järjestäminen

6.1 Kaupungin kunnallistekniikan ja katualueiden rakentaminen

Kaavamuuotos edellyttää Siihtalanpolun muuttamista ajoneuvoliikenteelle soveltuvaksi. Siihtalanpolun muuttuessa ajoneuvoliikenteelle sopivaksi kaduksi katualue laajenee osittain kortteliin 919 ja osittain Männikönpuistoon. Osa puistoalueesta ja korttelista 919 siis muuttuu katualueeksi ja sen kompensoimiseksi osa nykyisestä kadusta liittyy puolestaan kortteliin 919. Muutos vaatii rivitalokorttelin pysäköintialueen uudelleen järjestämisen. Kadun leveys ja rakenne selviää yleissuunnitelmien tarkentuessa. Kaupungin arvio muutostöiden kustannuksista alustavan katusuunnitelmaluonnoksen pohjalta on 120 000 €. Maanomistaja laatii kustannuksellaan Siihtalanpolun katusuunnitelmat, rakentaa kadun kustannuksellaan ja luovuttaa kadun kaupungin omistukseen ja ylläpidettäväksi. Kadun rakentaminen tehdään laatuvarusturakentamisen periaatteella ja maanomistaja luovuttaa rakennustöiden valmistuttua kaupungille rakenteiden laatuvarmistuksen asiakirjat. Rakenteet siirtyvät kaupungin omistukseen ja ylläpidettäväksi sen otettua työt vastaan.

6.2 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistaja vesihuoltolain puiteissa erikseen toisin sovi. Kaupunki perii sopimuksen

kohteena olevalta alueelta normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

6.3 Hulevedet

Maanomistaja vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hoitaa kiinteistöllä, kiinteistön tulee liittyä kaupungin tai vesihuoltolaitoksen hulevesijärjestelmään sen mukaan kuin siitä yleisesti säädetään.

6.4 Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii sopimuksen kohteena olevalla alueella mahdollisesti olevien johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

6.5 Rasitteet

Maanomistaja vastaa mahdollisten rasitteiden järjestämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

6.6 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat omalle tontilleen.

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1744 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena 51 000 €.

Tontin arvoa maankäyttösopimuksessa määriteltäessä on huomioitu soveltuvien osien rautatien melusta ja tärinästä koituvat lisäkustannukset asuinrakennusten rakentamiselle. Asemakaavan mukainen uudisrakentaminen tontilla edellyttää erityistä huomiota mm. rakennusten perustamiselle, piha-alueiden, seinien, sekä luhtikäytävien lasitusten ja parvekelasitusten meluneristykselle. Maankäyttösopimuskorvauksessa on huomioitu myös se, että maanomistaja rakentaa kustannuksellaan Siihtalanpolun katualueen ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi. Maanomistajan on laadittava katusuunnitelma kustannuksellaan ja saatava sille kaupungin hyväksymispäätös ennen kaavan toteuttamisen aloittamista. Maanomistaja luovuttaa katualueen rakenteineen kaupungille kadun valmistuessa.

Maanomistaja maksaa korvauksen Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuutos tai sen sopimusalueita koskeva osa on saanut lainvoiman (korvauksen eräpäivä).

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä mahdollista kaavoituksen erikseen laskuttamaa kaavoitusmaksua.

8. Esisopimus maa-alueiden luovuttamisesta

Osapuolet tekevät esisopimuksen alueluovutuksesta.

Kaavan toteuttaminen ja rakentaminen kaavassa osoitetulla tontilla 167-9-30-1 edellyttää kaupungin omistaman alueen liittämistä tonttiin. Kaupungin omistamasta kiinteistöstä 167-401-24-4 tonttiin liitettävä alue on noin 1159 m².

Kyseisen 11 59 m² suuruisen lisäalueen hinta 104 700 €. Hinnassa on huomioitu lisäalueelle jyvittyvät rautatien melusta ja tärinästä koituvat lisäkustannukset kaavan mahdollistamalle asuntorakentamiselle ja maanomistajalle kadun rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä erillisellä luovutuskirjalla, joka tulee allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan tai sen sopimusaluetta koskevan alueen lainvoimaistumisesta lukien.

Mikäli luovutettavilta alueilta löytyy pilaantuneita maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneiden maa-ainesten jatkokäsittelystä vastaa Maanomistaja.

Molemmat luovutuksen osapuolet vastaavat kiinteistönmuodostuskustannuksista omistamiensa alueiden osalta.

9. Sopimuksen siirtäminen ja sopimuksen kohteen edelleen luovuttaminen

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteuttamisesta myös sopimuksen kohteena olevan kiinteistön/määräalan, sen osan tai kiinteistön/määräalan hallintaan oikeuttavien osakkeiden osalta, jotka se luovuttaa kolmannelle. Kyseiseen luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukainen korvaus ja muut mahdolliset saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa Kaupungille.

Maanomistaja on velvollinen ilmoittamaan luovutuksesta kuukauden sisällä kirjallisesti kaupungingeodeetille (Kaupunkirakennepalvelut/Maaomaisuus Muuntamontie 5, 80100 Joensuu)

Maanomistaja vastaa viime kädessä tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on todistettavasti osoittanut kaupungille, että vastuu velvoitteista on siirtynyt luovutuksensaajalle ja Kaupunki on siirron hyväksynyt.

10. Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille viisikymmentäneljätuhatta viisisataaviisikymmentä (51 000) euron suuruisen vakuuden sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

[Vakuusvaihtoehto 1:](#)

Maanomistaja panttaa Kaupungille vakuudeksi tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä 51 000 euron suuruisen etusijalla olevan kiinnityksen, joka on vahvistettu MML/xxxxxx/xx/20xx. Kiinnitystä vastaava panttikirja on sähköinen ja sen saajaksi on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty Joensuun kaupunki.

Vakuusvaihtoehto 2:

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on järjestänyt 51 000 euron suuruisen tilipanttauksen maanomistajan maankäyttö sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Tilipanttauksen saajana on Joensuun kaupunki.

Jos Maanomistaja ei täytä tämän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, Kaupungilla on oikeus muuttaa pantti rahaksi ja käyttää pantista kertyvät varat Kaupungin saatavan, viivästyskoron, perimiskulujen sekä mahdollisten muiden Maanomistajan sitoumuksesta johtuvien toimenpiteiden Kaupungille aiheuttamien kustannusten korvaamiseen.

Pantin rahaksi muuttaminen tapahtuu ulosotosta säädetyssä järjestyksessä.

Vakuus vapautetaan, kun maankäyttö sopimuskorvaus on maksettu kokonaisuudessaan. Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin vakuudenantajalle, mikäli sopimus raukeaa.

11. Viivästyskorko

Mikäli kohdassa 7 sovittua korvausta korkoineen ei kokonaan makseta eräpäivään mennessä, on Maanomistaja velvollinen suorittamaan viivästyneelle määrälle korkolain 4 §:n 1. momentin mukaista viivästyskorkoa aina maksupäivään asti.

12. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli asemakaavan muutos nro 1744 tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, kuin se on ollut tätä sopimusta laadittaessa, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden sopimuksen. Uusi sopimus laaditaan tämän sopimuksen ehtojen mukaisena voimaan tullutta kaavaa vastaavaksi.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Joensuun kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun johdosta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttö sopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin.

13. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

LIITE 1: Asemakaavamuutosehdotuksen kartta merkintöineen

14. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle

15. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa, xx. maaliskuuta 2021

JOENSUUN KAUPUNKI

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

Kalle Sivén
kaupungeodeetti

Joensuussa, xx. maaliskuuta 2021

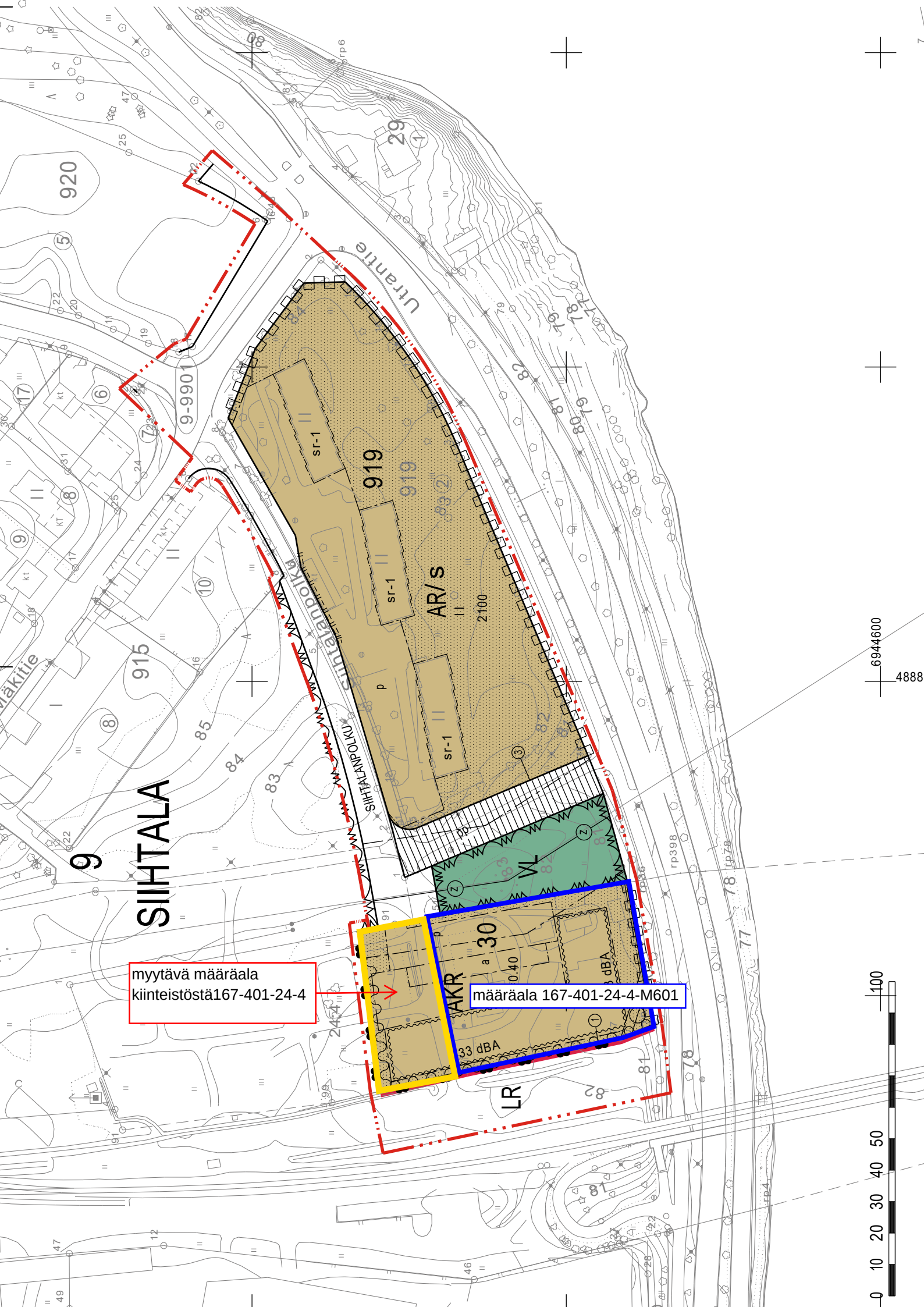
Joen kiinteistörakennus Oy

Mika Saarelainen

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että edellä olevan maankäyttösopimuksen ja maanluovutuksen esisopimuksen allekirjoittajat, Joensuun kaupungin puolesta kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja kaupungeodeetti Kalle Sivén sekä Joen kiinteistörakennus Oy puolesta Mika Saarelainen, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädettyllä tavalla.

Joensuussa, xx. maaliskuuta 2021

Marko Kuutti
Toimitusinsinööri--
kaupanvahvistajan tunnus 1677/9



myytävä määräala
kiinteistöstä 167-401-24-4

määräala 167-401-24-4-M601



6944600
4888

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



0020500
Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue.



0040000
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



0340000
Lähivirkistysalue.



0470000
Rautatiealue.

/s

0730000
Alue, jolla ympäristö säilytetään.



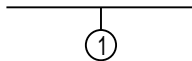
0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0880000
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

9

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

SII

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

919

0930000
Korttelin numero.

SIIHTALANP

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2100

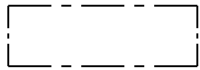
0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

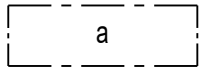
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

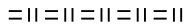
1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



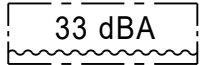
1130000
Rakennusala.



1190000
Auton säilytyspaikan rakennusala.



1310100
Aita.



1320000
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dBA.



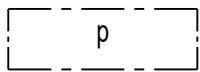
1340000
Istutettava alueen osa.



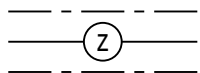
1360000
Katu.



1400000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.



1510000
Pysäköimispaikka.



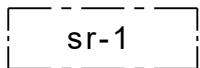
1540000
Johtoa varten varattu alueen osa.



1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1600001
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.



1710001
Suojehtava rakennus, joka on rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka vaarantavat rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokkaan tai kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen säilymisen.

Yleiset määräykset:

1. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla julkisivumateriaaleiltaan, massoitteiltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
Erityisesti AR/s-korttelissa on otettava huomioon suojeltujen rakennusten ominaispiirteet. Korttelin suojeltavia rakennuksia koskevista merkittävistä suunnitelmista ja toimenpiteistä on varattava tilaisuus museoviranomaisille lausunnon antamiseen.
2. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
3. AKR-korttelialueella asuinrakennusten rakenteet on suunniteltava ja toteutettava niin, että rataliikenteestä aiheutuva värinä ja runkomelu saadaan vaimennettua värähtelyluokkaan C ($V_{W,95} \leq 0,30 \text{ mm/s}$). (Ohjeita liikennetärinän arviointiin. VTT tiedotteita 2569, 2011).
4. AKR-korttelialueella parvekkeet on lasitettava.
5. Korttelialueilla rautatien puoleisiin julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita, eikä suuria aukeavia ikkunoita.
6. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta. Toteutettavan alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m².
7. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
8. AR/s korttelin istutettavaksi merkitty tontin osa on hoidettava ja pidettävä puistomaisena alueena
9. Korttelin AR/s rakennusalojen ulkopuolelle, sekä istutettavalle alueen osalle saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia, joiden pohjapinta-ala saa olla yhteensä enintään 100 m²
10. Kortteliin AKR saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle. Kerrosalaan laskettavat tilat luetaan tontin sallittuun rakennusoikeuteen kuuluviksi.
11. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 kerrosneliömetriä tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja, eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen
12. Korttelialueilla, joilla kaava sallii rakennettavaksi asuntoja, saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina.
13. Tontit on aidattava kaikilta sivuiltaan. Aidan tulee sopia ulkonäkönsä, materiaalin ja rakennustapansa puolesta ympäristöön ja etenkin AR/s korttelin rakennustaiteellisesti arvokkaan kokonaisuuteen.
14. Kortteliin 919 merkityn aidan tulee olla korkeudeltaan enintään 60 cm jos se on umpinainen ja 1,2 metriä jos aita on läpinäkyvä.

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Asuminen: 1 ap/75 k-m².

Tehostettu palveluasuminen: 1 ap/190 k-m²

Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap / 120 k-m²

Asumisen vieraspaikat: 1 ap/alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/tontti

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, mutta tontille on rakennuslupaa varten tehtävässä asemapiirroksessa esitettävä näiden autopaikkojen käyttökelpoinen sijainti.

3. Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäs katualuetta.

4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

Polkupyöräpysäköintiä koskevat määräykset:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Asuminen: 1 ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp /asunto.

Palveluasuminen: 1 ppp/80 k-m².

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisääntien läheisyyteen.

3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen

4. Kulkuyhteydet pyöräteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisääntäydelle on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 Kalle Siven kaupungeodeetti	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies
--	---

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Siihtalan (9) kaupunginosan korttelin 919 sekä virkistys ja liikennealueiden asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 30. (Siihtalanpolku)			
KRAKLK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 13.1.2021	Mk 1:1000	Arkisto 9 / 1744	
	Suunn. Natalia Musikka		
	Piirt. Heini Sorsa		
vs. kaavoituspäällikkö	Juha Pasma		