

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS KIINTEISTÖLLE 167-4-67-4

SOPIJAOSAPUOLET:

- a) Joensuun kaupunki (Y- tunnus 0242746-2)
PL 148
80100 Joensuu
Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.xxxx
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)
- b) Joensuun Ev.Lut. Seurakuntayhtymä (0168185-6)
Kirkkokatu 28
80100 JOENSUU
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja A)
- c) Rakennus Kosunen Oy (2202479-1) perustettavan yhtiön lukuun
Lekatie 20
80100 JOENSUU
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja B)

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Maanomistajien A ja B omistamaa asemakaavan mukaista kiinteistöä 167-4-67-4, osoitteessa Koulukatu 7. ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteeseen 1.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistajat sopivat sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, siihen liittyvistä ehdoista sekä mahdollisesti hyväksyttävän asemakaavamuutoksen toteuttamisen korvaamisesta. Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistytävä asemakaavamuutoksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen.

Osapuolten tavoitteena on, että sopimusalueelle laaditaan asemakaavan muutos, jolla alueen rakennusoikeutta korotetaan.

Maanomistaja B on Maanomistaja A:n valtakirjalla valtuuttamana hakenut asemakaavamuutosta 7.10.2021 kaupungille saapuneella hakemuksella.

LÄHTÖTILANNE

Joensuun kaupungin IV kaupunginosan korttelin 67 tontin 4 alueella on voimassa 6.2.1985 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan mukainen tontin käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue.

- Tontti 167-4-67-4, rakennusoikeus 2914 k-m², kerrosluku 1/3 III.

MAANOMISTAJAN TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVOITUKSELLE

Maanomistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan muuttamiseksi omistamallaan alueella. Maanomistajien tavoitteena on mahdollistaa suunnitelmiansa mukainen rakentaminen omistamallaan alueella. Suunniteltu rakentaminen poikkeaa nykyisestä asemakaavasta.

Maanomistajien tavoitteena on muuttaa sopimusalueen asemakaavan mukaista tontin rakennusoikeutta ja kerroslukua. Uuden kerrostalon kerrosluvuksi esitetään viittä kerrosta. Lisäksi esitetään rakenteellista pysäköintiä halliin ja sen päälle pysäköintikannelle.

Maanomistajan B teettämä alustava suunnitelma kortteliin on liitteenä. Maanomistaja A hyväksyy Maanomistaja B:n tavoitteet. Maanomistaja B vastaa kaavoituksen kustannuksista Maanomistajien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Sopimusosapuolet ovat tietoisia siitä, että Maanomistajien esittämät tavoitteet eivät sido Kaupunkia kaavoittajana.

KAUPUNGIN ASETTAMAT TAVOITTEET SOPIMUSALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOKSELLE JA KAAVAN TOTEUTTAMISELLE

Kaupunki asettaa asemakaavan muuttamisen lopulliset reunaehdot sopimusalueella. Reunaehdot asetetaan sopimusalueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja kerrosluvun korottamiselle.

Mikäli Kaupunki toteaa asemakaavan muuttamiselle olevan edellytyksiä, Kaupunki valmistelee lopullisen asemakaavan muutosehdotuksen ja esittää sen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Tavoitteena on, että mahdollinen asemakaavaehdotus käsitellään kaupunginvaltuustossa vuoden 2023 keväällä.

Kaavatyön tueksi Maanomistajalta edellytetään IFC-mallia suunnitelmasta. IFC-mallia koskevat laatuvaatimukset löytyvät: <https://buildingsmart.fi/yleiset-tietomallivaatimukset-ytv/>.

MAASTOKARTOITUS

Sopimusalueelta on olemassa numeerinen pohjakartta-aineisto, joka tulee ajantasaistaa kaavan laatimiseksi. Kaavan pohjakartan tarkkuusvaatimus on mittakaavassa 1:500.

Oletuksena kaupunki suorittaa kartoituksen kaavan pohjakartan ajantasaistamiseksi. Vaihtoehtoisesti voidaan myöhemmin sopia, että maanomistaja tilaa kustannuksellaan kartoituksen toiselta taholta. Tällöin maanomistaja tilaisi kustannuksellaan kartoituksen sopimusalueelle ja sopimusalueen rajanaapurikiinteistöille sekä sopimusalueen viereiselle katualueelle ja muille tarpeellisille yleisille alueille. Kartoitus on tehtävä Kaupungin ohjeistamalla tavalla ja toimitettava hyväksyttäväksi Kaupungille. Kaupunki lähettää kartoitusohjeen pyynnöstä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMISEKSI TARPEELLISET SELVITYKSEN JA SUUNNITELMAT

Mikäli asemakaavan valmistelu edellyttää selvityksiä tai suunnitelmia, Maanomistaja B huolehtii selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja niistä aiheutuneista kustannuksista. Mikäli selvityksen tai suunnitelman tekee Kaupunki, niihin kuluneesta ajasta peritään korvaus Maanomistaja B:ltä työaikaveloituksen ja toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Asemakaavan pohjalta voi olla tarpeen tehdä katu- ja vesihuoltosuunnitelmaa. Muista selvityksistä tai suunnitelmista sovitaan sopijaosapuolten kesken ennen työn aloittamista.

Kaupungille tulee toimittaa kopio asemakaavan yhteydessä syntyvistä selvityksistä. Selvitykset voidaan toimittaa sähköisesti pdf-muodossa. Lisäksi on toimitettava selvityksen yhteydessä syntyvä digitaalinen paikkatietoaineisto.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LAATIMINEN

Kaupunki vastaa asemakaavamuutoksen laatimisesta aiheutuvasta työstä ja laskuttaa Maanomistaja B:tä kaavan laatimisesta aiheutuneista kuluista. Kaupunki laatii asemakaavamuutoksen vaatimat asiakirjat mahdollisia selvityksiä lukuun ottamatta.

Kaupunki huolehtii asemakaava-asiakirjojen laatimisesta joita ovat mm.

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta
- asemakaavaluonnoksen (kaavakartta ja -selostus) laatimisesta
- vastineiden laatimisesta luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- kaavaehdotuksen laatimisesta

Kaupunki huolehtii vuorovaikutuksesta ja tiedottamisesta mm.

- vireilletulon ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelystä kaupunkirakennelautakunnassa
- vireilletulosta ilmoittamisesta lehdessä, ilmoitustaululla, kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pitämisestä internetissä
- luonnoksen nähtävillä olosta ilmoittamisesta lehdessä, kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille
- luonnoksen nähtävillä pitämisestä internetissä
- yleisötilaisuuksien järjestämisestä
- vastineiden laatimisesta kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
- nähtäville asetettavan ehdotuksen piirtämisestä kaupungin käyttämällä järjestelmällä
- ehdotuksen nähtäville asettamisesta kaupunkirakennelautakunnassa
- ehdotuksen nähtävillä olosta ilmoittamisesta kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille
- lausuntojen pyytämisestä viranomaisilta
- ehdotuksen nähtävillä pitämisestä internetissä
- vastineiden laatimisesta ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin
- kaavaehdotuksen viemisestä hyväksyttäväksi kaupunkirakennelautakunnassa, kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa

- hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta tiedottamisesta
- mahdollisten viranomaisneuvottelun järjestämisestä kaavan vireille tullessa sekä tarpeen mukaan ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen
- kaava-asiakirjojen ja ratkaisujen esittelystä viranomaisneuvottelussa
- asiakirjojen tulostamisesta ja kopioinnista tarpeen mukaan
- lausunnon antamisesta hallinto-oikeudelle tai korkeimmalle hallinto-oikeudelle, mikäli hyväksymispäätöksestä tehdään kunnallisvalitus

KORVAUS ASEMAKAAVAN VALMISTELUSTA

Asemakaavan valmistelusta Kaupungille aiheutuneet kulut laskutetaan toteutuneiden kustannusten perusteella kaupungin voimassa olevan työaikaveloituksen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § mukaisesti kaupunki on oikeutettu perimään kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset, kun asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta.

Mikäli kaavamuutos tehdään hakemusta laajempaan, kustannukset jyvitetään rakennusoikeuksien suhteessa. Liitteenä 2 ovat voimassa olevat veloitusperusteet. Työssä noudatetaan liitteen 1 §:n kohdan 2 mukaista taksaa. Lisäksi peritään mm. kaavoituksen vuorovaikutukseen ja tiedottamiseen liittyvät kuulutuskustannukset ja muut kulut.

Ulkopuolisilta tilattavien konsulttipalvelujen kustannukset maksaa Maanomistaja B.

Mikäli asemakaavamuutosta ei hyväksytä, Maanomistaja B vastaa joka tapauksessa omista kuluistaan ja konsulttipalvelujen kustannuksista sekä kaupungille asemakaavan valmistelusta aiheutuneista kuluista.

Maanomistaja B sitoutuu tällä sopimuksella maksamaan kaavamuutoksesta perittävät maksut.

KAAVAN TOTEUTTAMISEEN JA MAA-ALUEISIIN LIITTYVÄT SOPIMUKSET

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajan kanssa tehdään maankäyttösopimus, jos asemakaavan muutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Sopimusta edellytetään aina myös kaavoitushankkeissa, joissa hanke aiheuttaa kaupungille muitakin kuin kaavanlaatumiskustannuksia, esimerkiksi kadun tai muun yleisen alueen rakentamisesta. Sopimuksen perusteella tulee maanomistajan maksettavaksi maakäyttösopimuskorvaus.

Maankäyttösopimukseen perustuvalla maakäyttösopimuskorvaus maanomistaja osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 12 a luku).

Maakäyttösopimuskorvauksen määräytymisen lähtökohtana on Joensuun kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä maapoliittiseen ohjelma. Maapoliittinen ohjelma on julkaistu kaupungin verkkosivuille.

Tässä hankkeessa tehdään maankäyttösopimus Kaupungin ja Maanomistajan välillä, jos hanke etenee päätettäväksi pääosin hakemuksen mukaisesti. Sopimuksen laatimisesta tiedotetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Maankäyttösopimus neuvotellaan sen jälkeen, kun valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Maankäyttösopimuksen valmistelusta vastaa kaupunkirakennepalveluiden maaomaisuus. Maanomistaja B sitoutuu tällä sopimuksella maksamaan maankäyttökorvauksen kaupungille.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA IRTISANOMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Joensuun kaupungin toimivaltaisen toimielimen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja sopimus on allekirjoitettu lainvoiman jälkeen.

Osapuolet voivat irtisanoa sopimuksen kirjallisella ilmoituksella toiselle osapuolelle. Sopimus päättyy tällöin välittömästi. Sopimusta ei voi kuitenkaan irtisanoa sen jälkeen, kun asemakaavan muutosehdotus on käsitelty kaupunkirakennelautakunnassa.

Mikäli Maanomistaja irtisanoa sopimuksen, Maanomistaja vastaa kaikista omista kuluistaan ja konsulttipalvelujen kuluista sekä Kaupungille irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kaavan valmistelukuluista kohdan "Korvaus asemakaavan valmistelusta" mukaisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoa sopimuksen, ei Maanomistajaa laskuteta kaupungin oman henkilöstön käytöstä aiheutuneista kuluista. Maanomistaja vastaa hänelle itselleen irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kustannuksista ja konsulttipalvelujen kuluista.

SOPIMUKSEN SIIRTO JA SOPIMUSALUEEN LUOVUTTAMINEN

Mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, luovutuskirjaan on sisällytettävä tämän sopimuksen siirtoa koskeva ehto ja uusi omistaja velvoitettava luovutuskirjassa vastaamaan kaupunkiin nähden kaikista sopimusvelvoitteista, tai mikäli sopimusalueesta on myyty vain osa, ko. osaa koskevin osin. Maanomistaja vastaa edelleen kaupunkiin nähden tämän sopimuksen velvoitteista, kunnes se on toimittanut kaupungille oikeaksi todistetun kopion luovutuskirjasta, jossa tämä sopimus on siirretty uudelle omistajalle ja uusi omistaja on sitoutunut vastaamaan tämän sopimuksen mukaista velvoitteista.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

SOPIMUKSEN HYVÄKSYMINEN

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Joensuussa maaliskuun päivänä 2022.

JOENSUUN KAUPUNKI

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

Maanomistaja A

Joensuun Ev.Lut. Seurakuntayhtymä (0168185-6)

Maanomistaja B

Rakennus Kosunen Oy (2202479-1)

LIITTEET

1. Sopimusalue
2. Alustava tontinkäyttösuunnitelma
3. Asemakaavan laatimisesta, poikkeamispäätöksistä, suunnittelutarveratkaisuista sekä näihin liittyvästä kuuluttamisesta ja naapureiden kuulemisesta perittävät palkkiot ja maksut