

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-6-127-7 ja esisopimus määräalan luovuttamisesta yleisestä alueesta 167-6-9901-0

1. Sopijaosapuolet:

a) Joensuun kaupunki (Y- tunnus 0242746-2)

PL 148

80100 Joensuu

Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.xxxx § x (dnro 4064/2022)

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)

b) XXXX

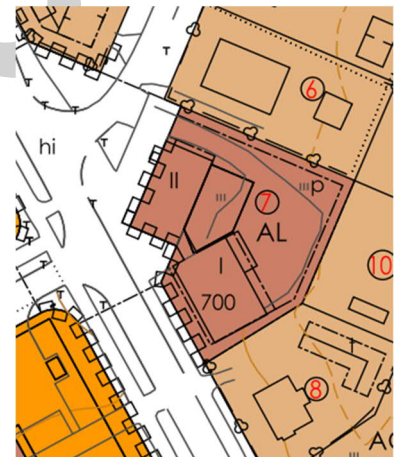
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-6-127-7, jonka pinta-ala on 1546 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Ympäristöministeriön 12.8.1992 hyväksymä asemakaava nro 1671232. Alue on asemakaavassa osoitettu asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kerrosluku on osin yksi- ja osin kaksikerroksinen ja rakennusoikeus 700 k-m².



4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1787 (Petrankatu 2)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-6-127-15. Alue on asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 1691 m² ja kerrosluku II. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 1190 k-m². Asemakaavamuutoksessa osoitettu tontti muodostuu osin kaupungin omistamasta katualueesta 167-6-9901-0.

Kaavamuutos mahdollistaa tehokkaamman asuinrakentamisen korttelialueella, kun rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 490 k-m². Asemakaavan mukaisesti muodostettavan tontin 167-6-127-15 pinta-ala on noin 145 m² suurempi, kuin Maanomistajan omistama nykyinen tontti 167-6-127-7.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1787 mukaisesta sopimuksen kohteen toteuttamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta 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

Asemakaavamuutos ei edellytä kaupungilta kunnallistekniikan rakentamista. Kyseessä on tontilla tapahtuva uudisrakentaminen, jossa rakentaminen liittyy olemassa olevaan katualueella kulkevaan kunnallistekniikkaan.

6.2 Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin elleivät Kaupunki ja Maanomistaja vesihuoltolain puitteissa 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

Kaavamuutos ei edellyttäne rasitteiden perustamista.

6.6 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat omalle tontilleen tai muuten kaavassa erikseen määrätyn mukaisesti. Kaavaratkaisun vaatimat pysäköintipaikat voidaan järjestää tonteilla nykyisissä sijainneissaan.

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1787 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräyksineen neljäkymmentäyksituhatta yhdeksänsataa (41 900) euroa.**

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

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä mahdollista kaavoituksen erikseen laskuttamaa kaavoitusmaksua.

8. Esisopimus yleisen alueen 167-6-9901-0 määräalan luovuttamisesta

Osapuolet tekevät esisopimuksen alueluovutuksesta.

Osapuolet sopivat, että Kaupunki luovuttaa omistamastaan yleisestä alueesta 167-6-9901-0 Maanomistajalle asemakaavamuutoksessa nro 1787 (Petrankatu 2) osoitettuun tonttiin 167-6-127-15 kuuluvan noin 145 m²:n suuruisen määräalan. Kaupan kohde on asemakaavan muusta asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK).

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

Kauppahinta on kolmekymmentäkuusituhatta seitsemänsataakolmekymmentäneljä (36 734) euroa.

Muut kaupan ehdot:

- a) Kauppahinta 36 734 euroa on maksettu etukäteen Kaupungin pankkitilille erillistä laskua vastaan. Maanomistaja on esittänyt maksusta tositteen ja näin kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.
- b) Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät Maanomistajalle, kun kauppahinta on maksettu ja tämä sopimus on allekirjoitettu.
- c) Määräala myydään vapaana rasitteista ja rasituksista.

- d) Maanomistaja suorittaa kauppaan liittyvän varainsiirtoveron ja vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista julkisoikeudellisista maksuista kaupantekopäivästä lähtien. Maanomistaja vastaa määräalan lohkomiskustannuksista.
- e) Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta.
- f) Kaupunki pidättää itselleen oikeuden periä nyt luovuttamansa määräalan osalta kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön, kuten vesihuoltolain mukaiset maksut.
- g) Maanomistaja sallii Kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä kaukolämpökanavien sijoittamisen ja kadun rakentamiseen liittyvän leikkauksen tai penkereen ulottamisen korvauksetta tontille siten, ettei siitä aiheudu alueen omistajalle kohtuutonta haittaa. Edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti.
- h) Maanomistaja on tutustunut kaupan kohteeseen ja sitä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus sekä asemakaavakartta- ja määräykset.
- i) Määräala luovutetaan siinä kunnossa kuin se kaupantekohetkellä on. Kaupunki ei vastaa maaperässä mahdollisesti ilmenevistä poikkeamista kuten kalliosta, turvekerroksista yms.
- j) Tämän kaupan yhteydessä ei ole myyty irtaimistoa.

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 on luovuttanut neljäkymmentäyksituhatta yhdeksänsataa (41 900) euron suuruisen tilipanttauksen maanomistajan maankäyttösopimuksen 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 maankäyttösopimuskorvaus 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 1787 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 maankäyttösopimuksen 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

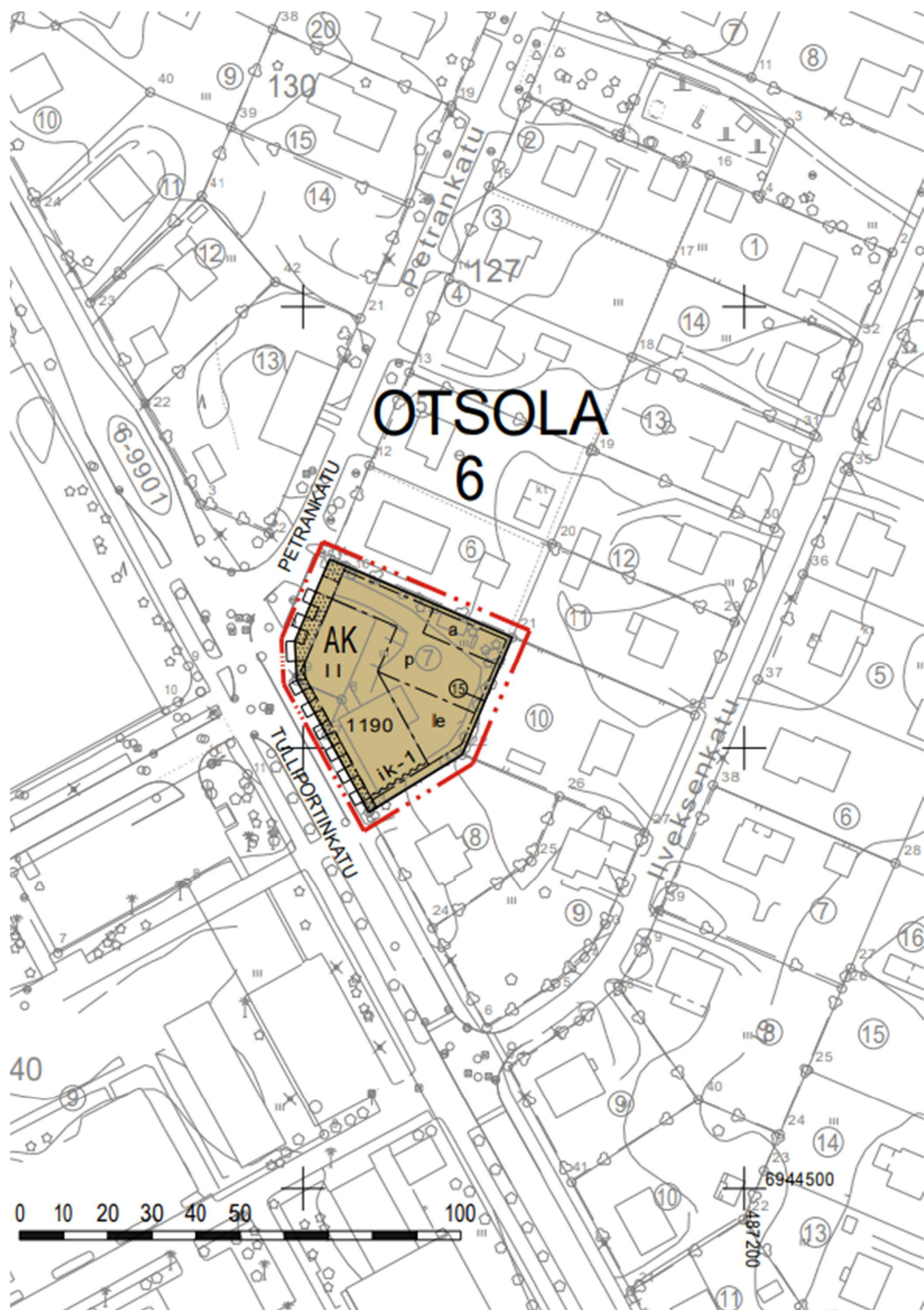
Tätä sopimusta on tehty kaksi (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

15. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

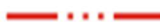
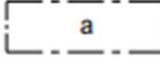
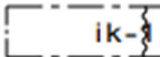
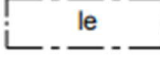
Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

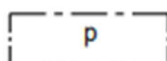
Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

LUONNOS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
	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.
	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1130000 Rakennusala.
	1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
	1310001 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa pääikkunoita.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.



1510000
Pysäköimispaikka.



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

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Asuntojen keskikoko on oltava vähintään 45 h-m²/as.
2. Julkisivumateriaaleina on käytettävä puuverhousta, rappautsa ja saumattua peltiä.
3. Asuinrakennuksen julkisivut ja vesikaton väri on jaettava vähintään kolmeen toisistaan selkeästi erottuvaan osaan siten, että rakennus hahmottuu kolmena vierekkäisenä rakennuksena. Rakennuksen pohjoisin, Petrankadun puoleinen päätyosa on toteutettava siten, että rakennus hahmottuu yksikerroksisena mansardikattoisena rakennuksena. Värisävyinä on käytettävä ympäristöön soveltuvia sävyjä.
4. Tontti on aidattava pensasaidalla korttelin muita tontteja vasten.
5. Pysäköimispaikalle (p) saa sijoittaa kiinteistön jätteiden keräyspisteen.
6. Parvekkeet on lasitettava. Katusivuilla lasituksen ja rakenteiden tulee vaimentaa melua vähintään 10 dBA.
7. Ensimmäisen asuinkerroksen lattiatason on oltava vähintään 1,0 m ympäröivää katutasoa ylempänä.
8. ik-1-merkinnästä huolimatta saa rakennusalan sivulle tehdä toisarvoisia ikkunoita ja asuntojen parvekkeita.

AUTOPAIIKAMÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava seuraavasti:
 - 1 ap/85 k-m².

POLKUPYÖRÄPAIIKAMÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - 1 ppp / 40 k-m², kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörien runkolukituslaitteilla.

Otsolan (6) kaupunginosan korttelin 127 osan sekä katualueen asemakaavan muutos.

PETRANKATU 2

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	18.5.2022	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	Antti Rissanen	Diaarinumero 1802/10.02.03.00/2021
Kaupungeingeodeetti Kalle Sivén	Piirtäjä	Heini sorsa	Arkisto 6/1787
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma			