

19.4.2023

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS KIINTEISTÖLLE 167-16-1649-1 JA YMPÄRISTÖLLE**1. Sopijapuolet**

a) Joensuun kaupunki, Y-tunnus 0242746-2
osoite PL 148, 80100 JOENSUU,
jäljempänä "Kaupunki"

Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.x.2023

b) Joensuun Jääkarhut ry, Y-tunnus 0928095-0,
osoite: Mäntyniementie 1, 80220 JOENSUU

Tonttia 167-16-1649-1 koskevan asemakaavan muutoksen hakijana, jäljempänä "Haltija".

2. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Joensuun kaupungin Penttilän (16) kaupunginosassa korttelissa 1649 sijaitsevaa tonttia 1 (kiinteistötunnus 167-16-1649-1) osoitteessa Mäntyniementie 1. Suurpiirteinen sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1. Suunnittelualue tarkentuu luonnosvaiheessa.

3. Sopimuksen tarkoitus

Tarkoituksena on sopia sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Lähtötilanne**4.1. Voimassa oleva asemakaava**

Joensuun kaupungin Penttilän (16) kaupunginosan korttelin 1649 tontin 1 alueella ja ympäristössä on voimassa 25.8.2003 hyväksytty asemakaava. Joensuun kaupungin Penttilän (16) kaupunginosan korttelin 1649 tontin 1 ympäristössä on voimassa 11.12.1997 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan mukainen tontin 167-16-1649-1 käyttötarkoitus on palvelurakennusten korttelialue. Ympäröivä alue on katu-, virkistys-, vesi- ja erityisalueita.

Tontti 167-16-1649-1, rakennusoikeus 300 k-m², kerrosluku II

4.2. Kaavalliset selvitykset

Mikäli asemakaavan valmistelu edellyttää tavanomaisesta poikkeavia selvityksiä tai suunnitelmia, Haltija huolehtii selvitysten ja suunnitelmien laatimisesta ja niistä aiheutuneista kustannuksista. Mikäli selvityksen tai suunnitelman tekee Kaupunki, niihin kuluneesta ajasta peritään korvaus Haltijalta työaikaveloituksen ja toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Asemakaavan yhteydessä on tarpeen selvittää ainakin luonto-, maisema- ja liikenneolosuhteet.

Lisäksi 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.

4.3. Tavoitteita ja lähtökohtia sopimusalueen asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle

Kaupunki asettaa asemakaavan muuttamisen reunaehdot sopimusalueella. Reunaehtoja asetetaan ainakin sopimusalueen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen laajentamiselle.

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 2025 kevääseen mennessä.

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

Asemakaavan sisältö määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavoitusprosessin ja mainitun lain kaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Näistä syistä edellä mainitut tavoitteet eivät ole Kaupunkia eivätkä tulevaa kaavoitusta sitovia.

5. Asemakaavan laatimisen kustannukset

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 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 Haltija.

Haltija sitoutuu tällä sopimuksella maksamaan kaavamuutoksesta perittävät maksut.

6. Toiminta tilanteessa, jossa asemakaava ei tule voimaan

Mikäli käynnistettävä asemakaavoitus ei johda asemakaavan voimaantuloon, pitää Haltija asemakaavan valmisteluvaiheen kustannukset omana vahinkonaan.

7. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

Tässä hankkeessa ei tehdään maankäyttösopimusta Kaupungin ja Haltijan välillä, koska maan omistaa Kaupunki ja Haltija on vuokralla.

8. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus

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

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

9. Sopimuksen siirtokielto

Hakija ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

10. Sopimusalueen luovuttaminen

Sopimusalue on kaupungin omistuksessa.

11. Sopimuksen päätyminen

Tämä sopimus päättyy silloin, kun asemakaava tulee voimaan ja Hakija on suorittanut kaikki sopimuksen piiriin kuuluvat maksut Kaupungille.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta yksi kullekin sopijapuolelle. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

13. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

Liite 1: Kartta sopimusalueen likimääräisestä rajauksesta

Liite 2: Veloitusperusteet

Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

JOENSUUN KAUPUNKI

Aika:

Paikka:

Ari Varonen

kaupunkiympäristöjohtaja

Joensuun Jääkarhut ry

Aika:

Paikka:

Jarno Linnolahti

Puheenjohtaja