

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-20-2050-1

1. Sopijaosapuolet:

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

PL 148

80100 Joensuu

Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.2023 § xx (dnro xxx/2023)

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)

b) Joensuun Ympäristötuotanto Oy (Y- tunnus 1511244-3)

Viljapellontie 38

80140 Joensuu

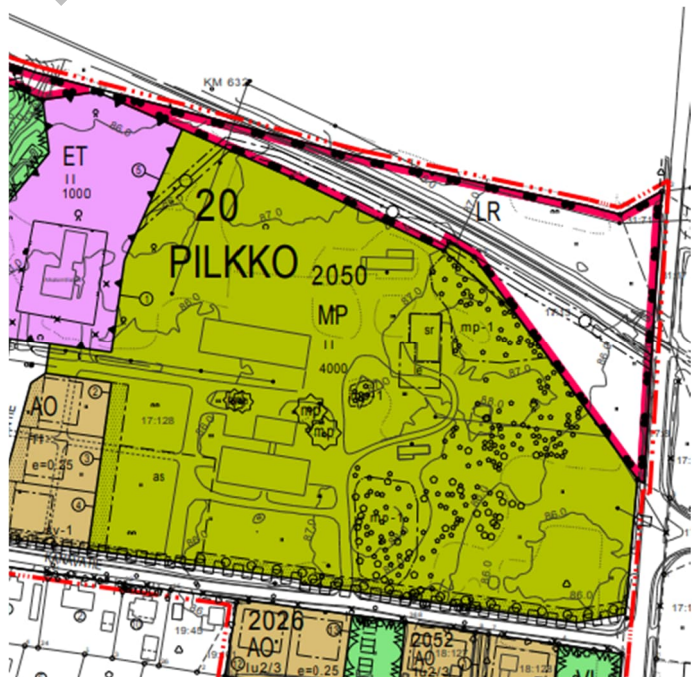
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-20-2050-1, jonka pinta-ala on 39731 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitetkarttaan 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 16.6.2008 hyväksymä Pilkon 20 kaupunginosan katu- ja virkistysalueen asemakaavan muutos asemakaava nro 1671503. Alue on asemakaavassa osoitettu puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP). Tontin pinta-ala on 39731 m². Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 4000 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontilla on merkintä SR-1 (kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus). Suojelumerkintä kohdistuu Onttolan vanhaan kansakouluun. Kauppapuutarhan liiketoiminnan yhteydessä kasvihuoneiden rakennusaloilla on käytetty kasvinsuojeluaineita. Ennen uudisrakentamista kyseisillä alueilla on tehtävä selvitys maaperän saastuneisuudesta ja suunnitelma alueiden puhdistamisesta.



4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1745 (Ojalankaarto ja Kanavatie 6)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontti 167-20-2050-1 ja pinta-ala on 39731 m². Tontin käyttötarkoitusmerkintä on asuin-kerrostalojen korttelialue (AP) ja kokonaisrakennusoikeus 5000 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 1000 k-m².

Sopimusalueen rakennukset voidaan purkaa entistä koulurakennusta lukuun ottamatta. Tontille voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia erillispien-, pari-, rivitai kerrostaloja, sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Kaupunkikuva muuttuu merkittävästi, mutta noudattelee ympäröivää asuinrakentamista. Vanhan koulurakennuksen suojelumerkinnällä on positiivinen vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristön säilymiselle. Kaavassa poistetaan Kanavatien varrella olevan kuusiaidan suojelumerkintä.



Kauppapuutarhatontin muutos asumiseen vähentää kaupallisia palveluja, muutokset asumiseen kuitenkin lisäävät ja monipuolistavat Pilkon alueen asuntotonttien tarjontaa Rautatien melulta suojautuminen on hoidettavissa rakenteellisilla ratkaisulla. Tontin autopaikat sijoituvat tontille normaaleille autopaikoille tai -katoksiin.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1745 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

Sopimusalueen muuttaminen asumiseen vaatii vesi-, jätevesi- ja muiden teknisten verkkojen laajentamiset. Muutostöistä vastaa kiinteistön omistaja tai alueen rakennuttaja.

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. Pysäköintiin varattujen alueiden koko kasvaa jonkin verran nykyisestä, mikä johtuu asukasmäärän kasvusta

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1745 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräyksineen viisitoistatuhattaseitsemäsataakaksikymmentäyksi (15 721) 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. Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on maksanut **viisi-toistatuhattaseitsemäsataakaksikymmentäyksi (15 721) euroa** Joensuun kaupungin ti-
lille maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuu-
deksi.

Jos Maanomistaja ei täytä tämän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, Kaupungilla on oikeus käyttää vakuus Kaupungin saatavan, viivästyskoron, perimiskulujen sekä mahdollis-
ten muiden Maanomistajan sitoumuksesta johtuvien toimenpiteiden Kaupungille aiheutta-
mien kustannusten korvaamiseen.

Kun sopimuksen mukainen asemakaavamuutos tai sen sopimusaluetta koskeva osa on saanut
lainvoiman, kuitataan maksettu vakuus maanomistajan maksamana maankäyttösopimuskor-
vauksena ja vakuus raukeaa.

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin vakuudenantajalle, mikäli sopimus raukeaa

9. Viivästyskorko

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

10. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli asemakaavan muutos nro 1745 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 tar-
koitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdolli-
sen muutoksenhaun johdosta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei kor-
vauksia suoriteta puolin eikä toisin.

11. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

LIITE 1: Asemakaavamuutosehdotuksen kartta merkintöineen

12. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

13. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa xx. elokuuta 2023

JOENSUUN KAUPUNKI

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

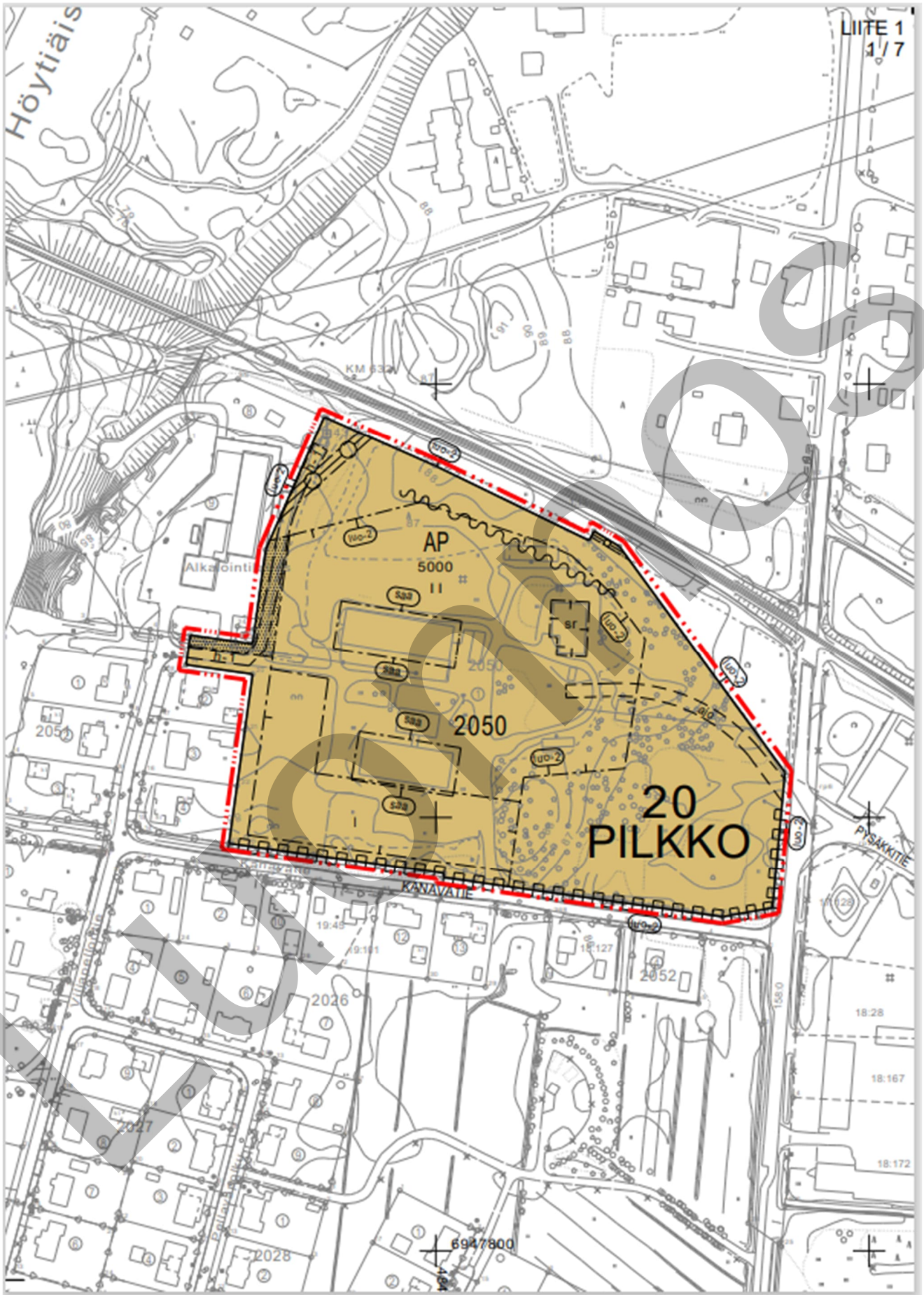
Kalle Sívén
kaupungingeodeetti

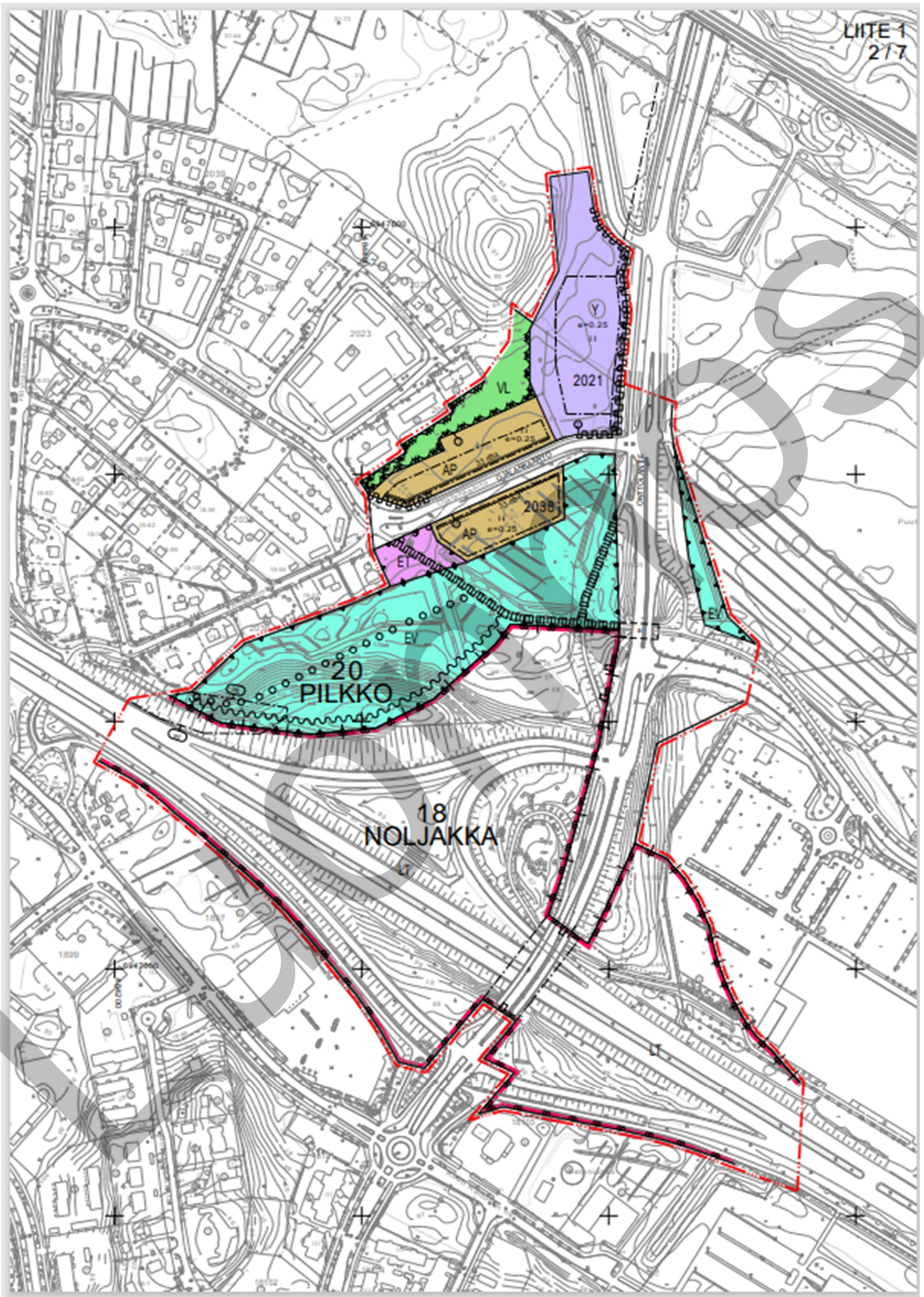
Paikka ja aika edellä mainitut.

JOENSUUN YMPÄRISTÖTUOTANTO OY

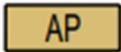
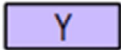
Jaakko Huikuri
hallituksen puheenjohtaja

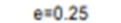
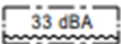
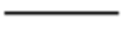
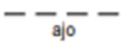
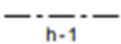
Erkki Myller
toimitusjohtaja

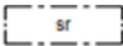
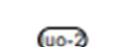




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0030000 Asuinpientalojen korttelialue.
	0120000 Yleisten rakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0460001 Yleisen tien alue.
	0590000 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	0680000 Suojaviheralue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0830000 Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850000 Osa-alueen raja.
	0860000 Ohjeellinen osa-alueen raja.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0890000 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
18	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
NO	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
2038	0930000 Korttelin numero.

	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.
	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1130000 Rakennusala.
	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.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1390000 Ulkoilureitti.
	1470100 Ohjeellinen ajoyhteys.
	1480001 Huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	1500001 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova sijainti ohjeellinen.
	1540000 Johtoa varten varattu alueen osa.
	1550000 Eritasoristeys.
	1560001 Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys, sijainti ohjeellinen.
	1580000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

-  1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  1600001
Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.
-  1710000
Suojeltava rakennus.
-  1751000
Maanlajitusalue.
-  1780000
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
-  1890002
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n (1587/2009) tarkoittaman eläinlajin lisääntymis- tai levähdyspaikka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Julkisivumateriaalina on käytettävä puhtaaksi muurattua tiiltä ja/tai peittomaalattua puuta.
2. Rakennuksissa on oltava lapekatto. Kattojen värin tulee olla punainen kortteleissa 2021 ja 2038 sekä tumman harmaa korttelissa 2050.
3. Tontit on aidattava korttelirajoiltaan. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön. Korttelissa 2050 Kanavatien varrella on oltava pensasaita.

AP-KORTTELIALUEET

1. AP-korttelialueelle voidaan rakentaa erillispieni-, pari-, kytkettyjä- tai kaksikerroksisia luhtitaloja.
2. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Jos alueiden sijaintia ja laajuutta ei ole merkitty kaavakarttaan le-merkinnällä, on toteutettavan alueen oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m².
3. Rakennusten porrastamattoman julkisivun pituus saa olla enintään 25 metriä.
4. Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.
5. Rakennukset, jotka altistuvat raideliikennemelulle, on ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava vähintään 35 dBA.
6. Rautatie- ja autoliikenteen melua on vaimennettava asuin- ja talousrakennuksilla tai autokatoksilla, aidalla tai muilla rakenteilla niin, että ulko-oleskelualueilla saavutetaan VnP 993/1992 mukaiset melun ohjearvot.
7. Korttelin 2050 alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman lajin, liito-oravan, elinympäristö (luo-2), jonka heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Vähäinen aluskasvuston raivaus on sallittua kuitenkin siten, että haavan taimet on säilytettävä.
8. Korttelissa 2050 länsiosassa istutettavaksi merkityn tontin osalla oleva puusto on säilytettävä liito-oravan kulkuyhteyksien turvaamiseksi. Alueella olevan huoltotien (h-1) kunnossapito ei saa heikentää puuston säilymistä.

9. Korttelissa 2050 sr -merkinnällä osoitettua rakennusta ei saa purkaa eikä sen ulkoasua muuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne turmeltuu. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.
10. Saa -merkinnällä osoitetulla alueella on ennen uudisrakentamista tehtävä selvitys maaperän pilaantuneisuudesta ja suunnitelma alueiden puhdistamisesta.
11. Korttelin 2050 länsiosaan on varattava käyttökelpoinen pelastustieyhteys Viljapellontielle.

Y-KORTTELIALUE

1. Alueelle saa rakentaa kokous- ja rukoushuonetilojen lisäksi lähipalveluja, kuten päiväkodin ja sen käyttöä palvelevia talous-, ym. rakennuksia ja rakennelmia. Talousrakennukset saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin siten, että etäisyys rakennuspaikan rajasta on oltava vähintään viisi metriä.
2. Jos alueelle rakennetaan lähipalveluja, rakennuslupahakemukseen on sisällytettävä meluselvitys ja tarvittaessa suunnitelmia rakenteista, joilla toteutetaan riittävä melusuojaus.
3. Jos tontille rakennetaan lähipalveluja, on toiminnan harjoittajan rakennettava tontille ympärivuotisessa käytössä oleva jalankulku- ja polkupyöräyhteys.
4. Jos tontin käytöstä aiheutuu Ojalankaarron liikenteen sujuvuudelle tai turvallisuudelle ongelmia, on poistumistie tontilta tehtävä Pysäkkien kautta.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
 - Asuminen: 1 ap/85 k-m².
 - Asumisen vieraspaikat: 1 ap/alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/tontti
 - Yleiset rakennukset: 1 ap/30 k-m²
 Pihalla olevia autopaikkoja ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi työ- tai kokoontumistilojen ikkunoita. Autopaikat on rakennettava enintään 40 autopaikan ryhmiin.
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.
 - Yleiset rakennukset: 1 ppp/50 k-m²
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Kulkuyhteyksiä pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

Muutettu 22.3.2023

- Korttelin 2050 länsiosassa I-kerroksen rakennusalan rajausta muutettu Viljapellontien suunnan mukaiseksi.
- Täydennetty Y-korttelin meluntorjuntaan liittyviä kaavamääräyksiä.
- Lisätty kaavamääräys jalankulun- ja pyörätieyhteyden toteutuksesta jos Y-kortteliin rakennetaan lähipalveluja.
- Täydennetty AP-korttelialueiden kaavamääräystä 7.
- Lisätty AP-korttelialueiden kaavamääräyksiin kohta 8 koskien korttelin 2050 istutettavaa tontin osaa ja sillä olevaa huoltotietä.
- Lisätty AP-korttelialueiden kaavamääräyksiin kohta 11.
- Poistettu korttelin 2050 länsiosassa oleva liittymäkielto Viljapellontielle.

Noljakan (18) kaupunginosan liikennealueen, Pilkon (20) kaupunginosan kortteleiden 2021, 2038, 2050 sekä virkistys-, liikenne-, katu- ja erityisalueen asemakaavan muutos.

OJALANKAARTO JA KANAVATIE 6

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	16.11.2022, 22.3.2023	Voimaantulopäivä
	Suunnittelija	M.Tolvanen/Vesa Huohvanainen	Diainumero
Kaupungeingeodeetti	Kalle Sivén		697/10.02.03.00/2020
va. kaavoituspääliikö	Natalia Musikka	Piirtäjä	Liisa Lampilahti/Virpi Mononen
		Arkisto	20/1745