

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISTÄ KOSKEVA SOPIMUS KIINTEISTÖLLE 167-5-91-1

1. Sopijapuolet

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

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 11.6.2024

b) VR-Yhtymä Oyj, Y-tunnus 1003521-5,
osoite: PL 488, 00096 VR
Tontin 167-5-91-1 maanomistaja ja valtakirjan Rakennusliike Soimu Oy:lle asemakaavamuutoksen hakemiseksi tontilleen 167-5-91-1 antanut, jäljempänä "Maanomistaja".

2. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Joensuun kaupungin Niinivaaran (5) kaupunginosassa korttelissa 91 sijaitsevaa tonttia 1 (kiinteistötunnus 167-5-91-1) osoitteessa Tiaisenkatu 7. Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

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 Niinivaaran (5) kaupunginosan korttelin 91 tontin 1 (167-5-91-1) alueella on voimassa 29.10.1971 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan mukainen tontin käyttötarkoitus on yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (TTVL).
Tontti 167-5-91-1, rakennusoikeus 1950 k-m², kerrosluku II.

4.2. Kaavalliset selvitykset

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

Asemakaavan yhteydessä on tarpeen selvittää ainakin tie- ja rautatieliikenteen aiheuttama melun ja värinän vaikutus rakentamiseen, hulevesien hallinta, kohteen rakennushistoria sekä maisema-/kaupunkikuvaselvitys.

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

Maanomistajan tavoitteena on tontin rakennusoikeuden korottaminen ja käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön. Kaupunki asettaa asemakaavan muuttamisen reunaehdot sopimusalueella. Reunaehdot asetetaan sopimusalueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden korottamiselle ja käyttötarkoituksen muutokselle. Reunaehdot on esitetty kaavoituksen suunnittelua ohjaavassa hankekortissa, joka on tämän sopimuksen liitteenä 3.

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 loppukesällä.

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 Maanomistaja.

Maanomistaja sitoutuu tällä sopimuksella maksamaan kaavamuutoksesta perittävät maksut.

6. Toiminta tilanteessa, jossa asemakaava ei tule voimaan

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

7. Sopimusaluetta koskevan maankäyttösopimuksen laatiminen

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

Maankäyttösopimukseen perustuvalla maankäyttösopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 12 a luku). Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen lähtökohtana on Joensuun kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä maapoliittinen 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 kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ja vakuus korvaussummasta vastaanotetaan ennen kaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn. Maankäyttösopimuksen valmistelusta vastaa kaupunkirakennepalveluiden maaomaisuus.

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 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.

9. Sopimuksen siirtokielto

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

10. 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 velvoitusta.

11. Sopimuksen päättyminen

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
- Liite 3: Suunnittelun hankekortti

Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

JOENSUUN KAUPUNKI

Aika:
Paikka:

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

VR-Yhtymä Oyj

Aika:
Paikka:

Kai Perhola
Kiinteistökehityspäällikkö

Teemu Hyvönen
Kehitysjohdaja, kiinteistöt