

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-11-107-2

1. Sopijaosapuolet:

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

PL 148

80100 Joensuu

Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.2025 § 9 (dnro xxx/2025)

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)

b) Joensuun Kodit Oy (Y- tunnus 0168143-4)

Merimiehenkatu 30

80100 Joensuu

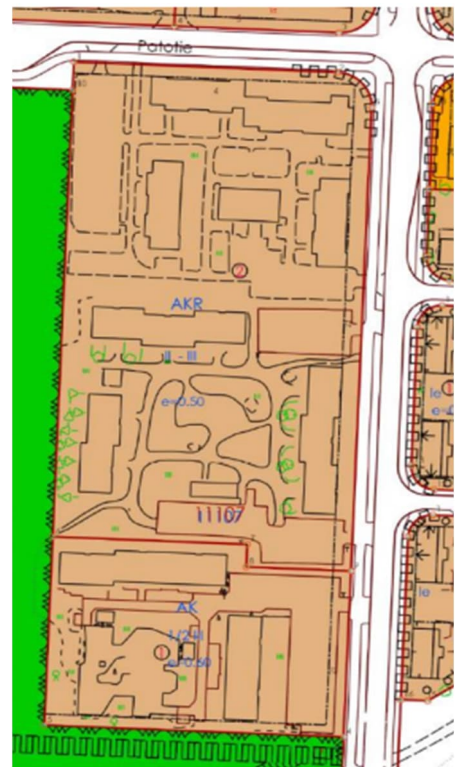
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-11-107-2, jonka pinta-ala on 17049 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitteenä olevaan karttaan 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa sisäasiainministeriön 30.12.1983 hyväksymä asemakaava nro 167970. Alue on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Tontin pinta-ala on 17049 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,5$, jolloin tontin rakennusoikeus on 8525 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhden ja kolmen välillä. Tontin nykyiset, 1. rakennusvaiheen rakennukset tontin eteläosassa ovat peruskorjauksessa.



4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1778 (Latolankatu 23)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontti 167-11-107-2 ja pinta-ala on 17049 m². Tontin käyttötarkoituksmerkintä on asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja kokonaisrakennusoikeus 9910 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus lisääntyy 1385 k-m².

Tontin pohjoisen puoleisen, Patotien varrella olemassa olevan tontin osan rakennusoikeus 4160 k-m², kerrosluvut (I ja III) ja rakennusalat on määritetty toteutuneen rakentamisen mukaan. Tälle tontin osalle ei osoiteta lisärakentamista. Tontin etelän puoleiselle, uudisrakennettavalle osalle osoitetaan laaja rakennusala kuusikerroksisille asuinkerrostaloille ja kaksi ohjeellista rakennusala yksikerroksisille talousrakennuksille. Tämän tontinosan rakennusoikeus on 5750 k-m².

Tontin pohjoisosan pysäköintialue ja ajoneuvoliittymät Patotieltä pysyvät entisellään. Soutajanpuiston puoleista pysäköintialuetta on laajennettu peruskorjaushankkeen yhteydessä. Tontin uudisrakennettavan eteläosan pysäköintialueet on sijoitettu tontille itä-länsisuunnassa ja eteläisemmän alueen kadun puoleiselle osalle on mahdollista toteuttaa pysäköintikatos.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1778 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 alueidenkäyttölain (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 tontin hulevesien hallinnasta. Jos hulevesiä ei voida hoitaa tontilla, tontin 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 osittain asukasmäärän kasvusta

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1778 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräyksineen kolmekymmentäkahdeksantuhattakaksisataakaksikymmentäkuusi (38 226) 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.

Maankäyttösopimuksen määräytymisperusteena on ollut Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen enimmäistonttihinta (70 % tontin käyvästä vapaarahoitteisesta rakennusoikeuden arvosta). Sopimusalueen rakentaminen toteutetaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) myöntämällä korkotukilainalla ja avustuksella. Mikäli maanomistaja ei toteuta sopimusalueen asuntotuotantoa Varken korkotukirahoituksella vaan vapaarahoitteiseen rakentamiseen, sitoutuu maanomistaja maksamaan kaupungille lisäkorvauksena käyvän vapaarahoitteisen ja Varke –hinnan erotuksen perusteella määräytyvän maankäyttösopimus-

korvauksen (sopimuksentekohetkellä vapaarahoitteisen ja Varke rahoitteisen ja rakennusoi-
keuden ero on 40 €/k-m²). Lisäkorvauksen määrä sidotaan elinkustannusindeksiin (sopimuk-
sen allekirjoitusajankohtana viimeksi vahvistettu pisteluku) ja tarkistetaan maksuajankohtana.
Kaupunki perii maksun välittömästi, kun maanomistaja on ilmoittanut muutoksesta asuntojen
hallintamuotoon.

8. Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on maksanut **kol-
mekymmentäkahdeksantuhattakaksisataakaksikymmentäkuusi (38 226) euron** suurui-
sen rahavakuuden maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämi-
sen vakuudeksi. Tilipanttauksen saajana on Joensuun kaupunki.

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 viivästyskorkoa 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 1778 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 korvauksia 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 xxxkuuta 2025**

JOENSUUN KAUPUNKI

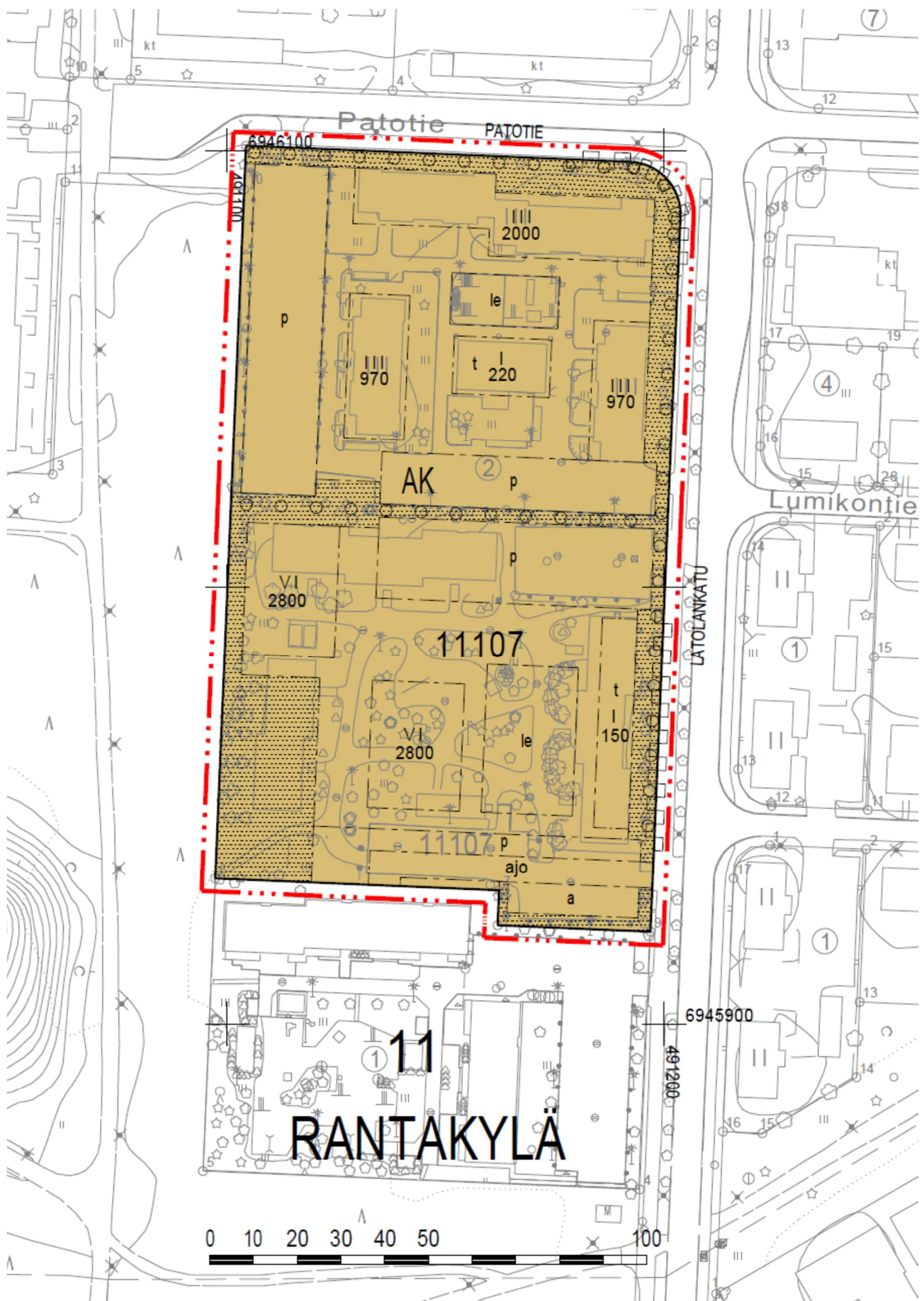
Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

Kalle Sívén
kaupungingeodeetti

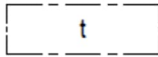
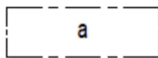
Paikka ja aika edellä mainitut.

Joensuun Kodit Oy

Rauno Mehtonen
toimitusjohtaja



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.
11	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
RAN	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
11107	0930000 Korttelin numero.
PATOTIE	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
150	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1130000 Rakennusala.
	1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.

	1360000
	Katu.
	1470000
	Ajoyhteys.
	1510000
	Pysäköimispaikka.
	1590000
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Rakennuksissa on käytettävä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja.
2. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
3. Korttelialueella saa asunnot toteuttaa myös palveluasuntoina.
4. Latolankadun puoleiset parvekkeet on lasitettava.
5. Tontit on aidattava virkistysalueeseen rajoittuvilta sivuilta. Aitana tulee käyttää pensasaitaa.
6. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
 - 20 k-m2 ylittävät porrashuone- ja sisäaulatilojen osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytäviä tiloja.
 - Asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m2 tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetilat, kerho- tai kokoontumistila.
 - Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen.
7. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita.
8. Tonttien piha-alueet ja autojen avopysäköintipaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi. Myös pysäköintialueiden ajoväylien sekä jalankulun ja pyöräilyn väylien materiaalivalinnoin tulee edistää hulevesien imeytymistä.
9. Istutettavan alueen osan poikki saa tehdä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.
10. Tontilla olemassa olevaa puustoa ei saa ilman erityistä syytä hävittää. Mikäli puita joudutaan poistamaan, tulee tilalle istuttaa uusia.
11. Tonteille saa rakentaa talousrakennuksia ja katoksia rakennusalan ulkopuolelle, mutta ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle. Kerrosalaan laskettavat tilat luetaan tontin sallittuun rakennusoikeuteen kuuluviksi.
12. Talousrakennusten katot tulee rakentaa viherkattoina tai vaihtoehtoisesti niihin on sijoitettava aurinkokeräimiä tai -paneeleita.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
 - Asuminen: 1 ap / 75 k-m²
 - Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen: 1 ap / 160 k-m²
 - Tehostettu palveluasuminen: 1 ap / 190 k-m²
 - Asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Yhteiskäyttöauton hankinta on osoitettava todeksi hankintasopimuksella tai muulla vastaavalla rakennusluvaa varten.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
4. Vierasantopaikkavelvollisuus ei koske vähäistä lisärakentamista, eikä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä. Vierasantapaikkavaatimusta sovelletaan silloin, kun asuinrakennus korvataan uudella rakennuksella.
5. Korttelin 11107 tontin 1 autopaikkoja saadaan sijoittaa tontille 2. Tontin 1 pelastustie toteutetaan tontin 2 pysäköintialueelle tonttien välisin rasitejärjestelyin. Näitä koskevat rasitteet tulee perustaa ennen rakennusluvan myöntämistä.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteuttava tontille vähintään seuraavasti:
 - Tuettu palveluasuminen: 1 ppp / 80 k-m²/
 - Asuminen: 1 ppp / 40 k-m²/, kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille.
4. Kulkuyhteyksien pyöriteiltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.
6. Katettavat polkupyöräpaikat on varustettava pyörien runkolukituslaitteilla.

RANTAKYLÄN (11) kaupunginosan korttelin 11107 osan asemakaavan muutos.

LATOLANKATU 23

J • ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	17.5.2023	Voimaantulopäivä
	Kaupungingeodeetti	Kalle Siven	Suunnittelija S. Vaskonen, N. Musikka
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	S. Vaskonen, K. Kinnunen
		Arkisto	253/10.02.03.00/2020 11/1778