

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-401-27-62

1. Sopijaosapuolet:

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

PL 59

80101 Joensuu

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 23.9.2025 § xx (dnro 1488/2025)

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)

b) xxxxx

xxxxx

xxxxx

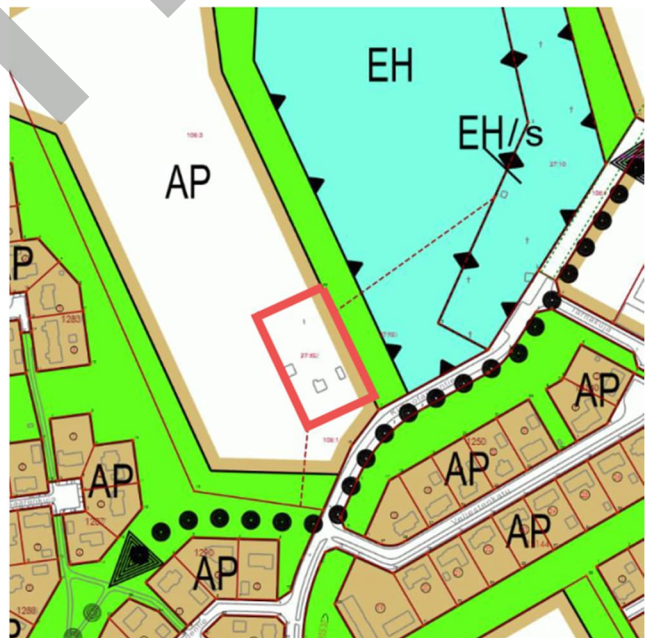
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa kiinteistöä 167-401-27-62, jonka pinta-ala on 4770 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.1.2020 hyväksymä Rantakylä-Utra Osayleiskaava. Kiinteistön alue on kaavassa osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kiinteistön pinta-ala on 4770 m². Rakennusoikeutta kiinteistöllä on käytetty noin 163 k-m².

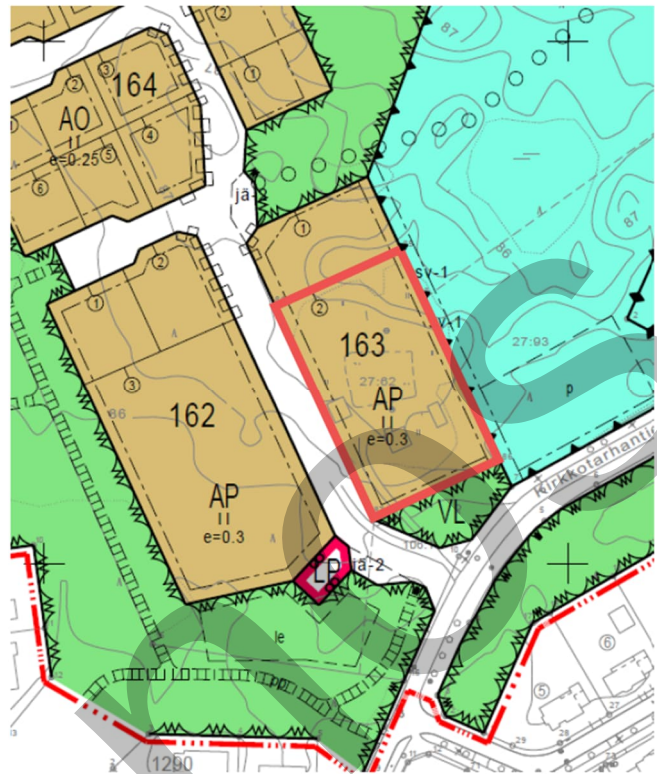


4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1791 (Kirkkotarhantie ja ympäristö)

Asemakaavaehdotuksessa Sopi-musalue on tontti 167-12-163-2 ja pinta-ala on 4770 m². Tontin käyttö-tarkoitusmerkintä on asuinpien-talo-ten korttelialue (AP) ja kokonaisra-kennusoikeus 1431 k-m², tehok-kuusluvan ollessa 0,3.

Tontille voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia erillispien-, pari- tai rivitaloja, sekä tarpeellisia talousra-kennuksia.

Tontin autopaikat sijoittuvat tontille normaaleille autopaikoille tai katok-siin.



5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti tällä so-pimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1791 mukaisesta sopimuksen kohteen to-teuttamisesta ja Maanomistajan osallistumisesta kaavamuuotosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin.

Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliitti-seen 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. Kunnallistekniikan järjestäminen

6. Kunnallistekniikan järjestäminen

6.1 Kaupungin kunnallistekniikan ja katualueiden rakentaminen

Asemakaavamuutos ei edellytä kaupungilta kunnallistekniikan rakentamista. Ky-seessä on tontilla tapahtuva uudisrakentaminen, jossa rakentaminen liittyy ole-massa olevaan 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 nykyisessä sijainnissaan.

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1791 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräyksineen kolmekymmentäyhdeksäntuhattaviisisataakuusitoista (39 516) 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. 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 Torikatu 19, 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.

9. Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on maksanut **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräytyneen kolmekymmentäyhdeksäntuhattaviisisataakuusitoista (39 516) euroa** Joensuun kaupungin tilille maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

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

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

Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin vakuudenantajalle, mikäli sopimus raukeaa

10. 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.

11. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli asemakaavan muutos nro 1791 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.

12. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

LIITE 1: Asemakaavamuutosehdotuksen kartta merkintöineen

13. Sopimuksen jakelu

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

14. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa ____ . ____ kuuta 2025

JOENSUUN KAUPUNKI

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

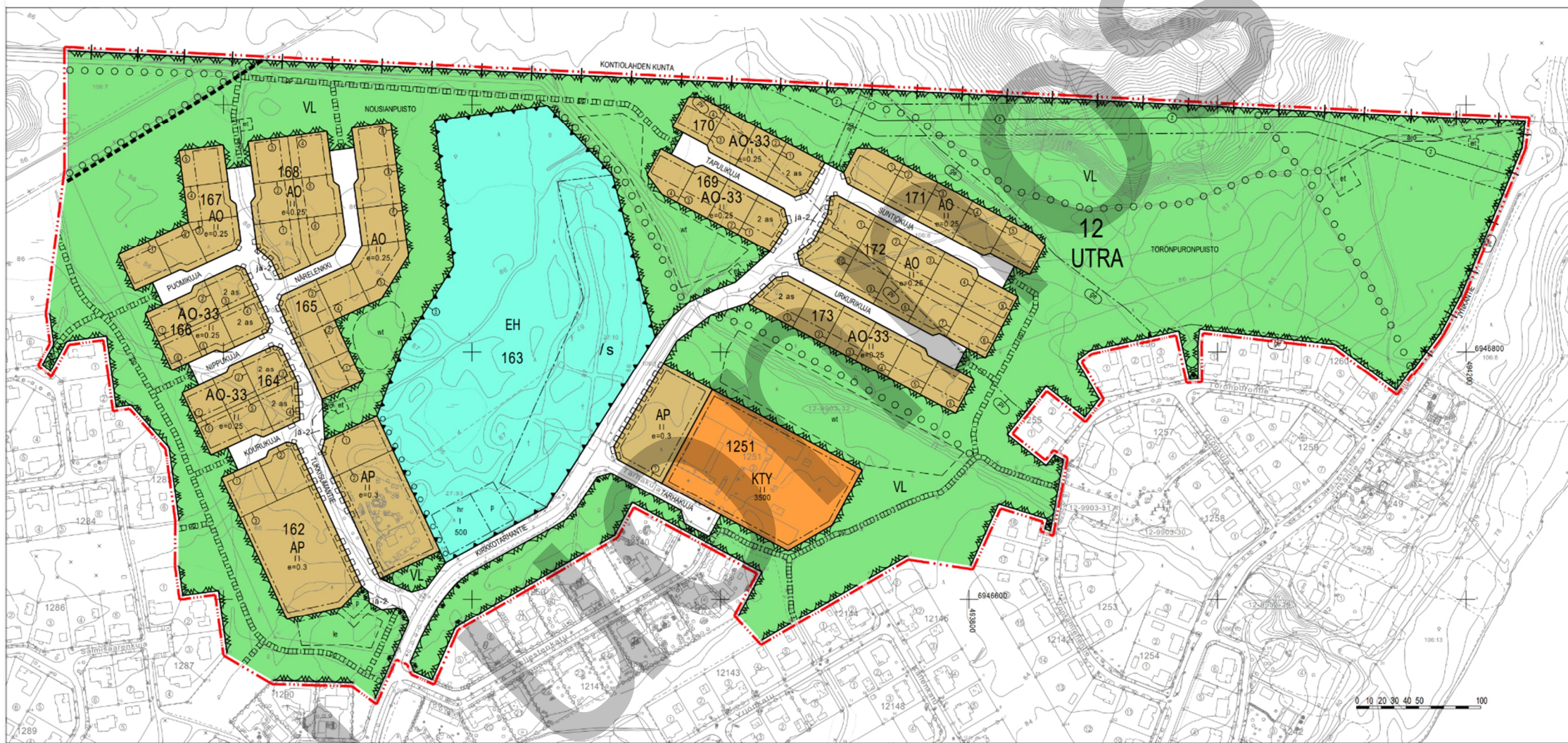
Kalle Sivén
kaupungeodeetti

Paikka ja aika edellä mainitut.

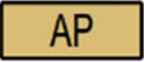
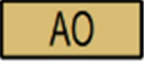
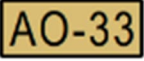
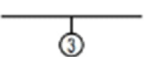
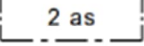
MAANOMISTAJAT

XXXXX

XXXXX



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0030000	Asuinpienalojen korttelialue.
	0050000	Erillispientalojen korttelialue.
	0050033	Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, ellei erillisellä kaavamääräyksellä muuta määrätä.
	0260000	Toimitilarakennusten korttelialue.
	0340000	Lähivirkistysalue.
	0670000	Hautausmaa-alue.
/s	0730000	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	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.
	0880000	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
12	0910000	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
UTR	0920000	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
173	0930000	Korttelin numero.
KONTIOLAHD	0950000	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
500	0960000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	0980001	Suurin sallittu asuntojen lukumäärä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.3

1050000

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

1130000

Rakennusala.

1130110

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

1130651

Ohjeellinen hulevesien tasausaltaan sijainti.

1130990

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.

1170300

Huoltorakennuksen rakennusala.

1330010

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1350000

Säilytettävä/istutettava puurivi.

1360000

Katu.

1390201

Ulkoilureitti, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

1390301

Latu, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

1470000

Ajoyhteys.

1470100

Ohjeellinen ajoyhteys.

1500100

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

1500200

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.

1510000

Pysäköimispaikka.

1540000

Johtoa varten varattu alueen osa.

1590000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1860000

Arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma.

1870000

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Määräys koskee kaikkea rakentamista kaava-alueella lukuun ottamatta KTY-korttelia.
2. Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
3. Utran hautausmaalla (/s) olevia Utran teollisuusyhdyskunnan aikaisia rakenteita, hautakiviä ja hautamuistomerkkejä ei saa siirtää, poistaa eikä turmella.
4. Kortteleissa 170-172 ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä, kuten energiakaivojen rakentamista, nestemäisten polttoaineiden tai pohjavettä vaarantavien aineiden säilyttämistä.
5. Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida.
6. Asuintontilla enintään 10 % rakentamiselta vapaaksi jäävästä piha-alueesta saa päällystää vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Pohjavesialueella sijaitsevalla tontilla saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, tulee hulevesiä viivyttaa hulevesien hallintaa koskevien voimassa olevien säännösten mukaisesti.
7. Asuintontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi pieni- tai keskikokoinen lehtipuu tontin pinta-alan 300 m² kohden. Kaksiasuntoisille tonteille tulee istuttaa/säilyttää puita siten, että jokaisen asunnon omalla pihanosalla on ainakin yksi lehtipuu. Istutettavina puina on käytettävä suurikokoisia puiden taimia. Puiden istuttamisessa tulee huomioida puulajien ominaisuuksien mukaiset suosituksetäisyydet muista puista, rakennuksista, verkostoista ja tontin rajasta.

AO- ja AO-33- korttelit:

1. Tontit on aidattava. Korttelirajoilla tulee käyttää pensasaitaa.
2. Asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.
3. Asuinrakennuksen rakennusalan saa ylittää kuistilla, katoksella tms. vähäisellä asuinrakennuksen osalla enintään kaksi metriä. Katualueen puolella ylitys saa olla enintään neljä metriä julkisivun pituudesta.
4. Tontille saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa talousrakennuksia ja katoksia. Yksittäisen talousrakennuksen, katoksen tai niiden yhdistelmän pinta-ala saa olla enintään 65 m² ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla korkeintaan 100 m². Talousrakennuksiin saa sijoittaa sauna-, autosuoja-, varasto- tms. tiloja sekä enintään 30 k-m² asuinhuoneita, joiden kerrosalaan laskettava osa sisältyy tontin kokonaisrakennusoikeuteen.
5. Talousrakennuksen tai katoksen saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan rakennusalan ja katualueen väliselle alueelle. Talousrakennuksen tai katoksen etäisyyden tontin rajasta on oltava vähintään 2 metriä, ja tontilla olevista rakennuksista vähintään 4 metriä. Naapuritontin asuinrakennuksesta etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä. Kadun suuntaan aukeavan autosuojan tulee olla vähintään 6 m kadun puoleisesta rajasta.
6. Rakennuksiin tulee rakentaa harja- tai lapekatto. Kattojen värin tulee olla tumman harmaa tai musta. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

AP-korttelit:

1. Huoneistot on rakennettava siten, että niihin pääsee luonnonvaloa vähintään kahdesta ilmansuunnasta.
2. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. Alueen on oltava kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, kuitenkin vähintään 100 m². Oleskelualue on kalustettava niin, että se palvelee alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.

KTY-kortteli:

1. Rakennuksissa on oltava lapekatto.
2. Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä ympäristöön soveltuvaa rakennusmateriaalia.
3. Ulkovarastointi alueella on kielletty.
4. Vähintään 30% tontin rakentamattomaksi jäävästä osasta tulee jättää päällystämättä tai päällystää vettä läpäisevällä rakenteella.

Jätehuoltoa koskevat määräykset:

1. Asuinkortteleissa jätehuolto on toteutettava ensisijaisesti alue-, kortteli- tai korttelinosakohtaisesti tonttien yhteisin järjestelyin.
2. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden etäisyyden rakennuksesta on oltava vähintään 8 metriä.
3. Tonttien ajoneuvoliittymiä ei saa rakentaa 3 metriä lähemmäksi jätteiden yhteiskeräyksen alueita.
4. Jätteiden yhteiskeräyssäiliöiden tulee olla kaupunkikuvaan sopivia ja säiliöt tulee mahdollisuuksien mukaan toteuttaa kiinni toisissaan yksittäin sijoitettujen säiliöiden sijaan.

Autopysäköintiä koskevat määräykset:

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavat määrät:

1. Erillispientalot: 2 autopaikkaa asuntoa kohden.
2. Rivitalot ja kytketyt talot: 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden.
3. Teollisuuslaitokset ja varastot: Yksi autopaikka kutakin kahta työvuorossa olevaa työntekijää kohti.

Autopaikkaa ei saa sijoittaa 2 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

Kadulle päin avautuvaa autosuojaa ei saa sijoittaa 6 metriä lähemmäksi katualuetta.

UTRAN (12) kaupunginosan korttelin 1251 sekä katu- ja virkistysalueiden asemakaavan muutos
sekä UTRAN (12) kaupunginosan kortteleiden 162-173, virkistys- ja liikennealueiden asemakaava.

KIRKKOTARHANTIE JA YMPÄRISTÖ

J•ENSUU		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:2000	Kaupunginvaltuusto
	Laatimispäivä	17.9.2025	Voimaantulopäivä
Kaupungeedeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	AL, JV ja NM
Kaavoituspäällikkö	Pauli Sonninen	Diaarinumero	3278/10.02.03.00/2022
		12/1791	