

07.10.2025

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUS KIINTEISTÖLLE 167-17-1733-1**1. Sopijapuolet**

a) Joensuun kaupunki, Y-tunnus 0242746-2

osoite PL 148, 80100 JOENSUU,

jäljempänä "Kaupunki"

Kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.10.2025 § 122

b) Karelian Kiinteistökehitys Oy, Y-tunnus 1909536-1,

osoite: Telitie 5, 80100 JOENSUU

Tonttia 167-17-1733-1 asemakaavan muutoksen hakijana, jäljempänä "Maanomistaja".

2. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Joensuun kaupungin Linnunlahden kaupunginosassa korttelissa 1733 sijaitsevaa tonttia 1 (kiinteistötunnus 167-17-1733-1) osoitteessa Heinäpurontie 30 sekä siihen rajautuvaa puisto- ja katualuetta. 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 Linnunlahden (17) kaupunginosan korttelin 1733 tontin 167-17-1733-1 alueella on voimassa 17.12.2001 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan mukainen tontin käyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue (Y). Tontin rakennusoikeus 3060 k-m² (tehokkuusluku on 0,5) ja suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttia ympäröi Heinäpuronpuisto, joka on 30.10.1964 hyväksytyssä asemakaavassa luonnontilassa säilytettävää tai istutettavaa puistoaluetta (PL).

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 tehdä ainakin luontoselvitys sekä hulevesien hallintasuunnitelma.

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 alkuvuodessa 2027.

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

Asemakaavan sisältö määräytyy alueidenkäytönlain 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. Alueidenkäyttölain (AKL, 132/1999) 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 veloituserusteet. Työssä noudatetaan liitteen 1 §:n kohdan 2 mukaista taksaa. Lisäksi peritään mm. kaavoituksen vuorovaikutukseen ja tiedottamiseen liittyvät kuulutus- kustannukset 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 voimaantumiseen, pitää Maanomistaja asemakaavan valmisteluvaiheen kustannukset omana vahinkonaan.

7. Sopimusalueen 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 kaavanlaatumiskustannuksia, esimerkiksi kadun tai muun yleisen alueen rakentamisesta. Sopimuksen perusteella tulee maanomistajan maksettavaksi maankäyttösopimuskorvaus.

Maankäyttösopimukseen perustuvalla maankäyttösopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (AKL12 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 vastaan-otetaan 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 irtisanoo sopimuksen, Maanomistaja vastaa kaikista omista kuluistaan ja konsulttipalvelujen kuluista sekä Kaupungille irtisanomishetkeen mennessä syntyneistä kaavan valmistelukuluista kohdan "Korvaus asemakaavan valmistelusta" mukaisesti.

Mikäli Kaupunki irtisanoo 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 velvoitteista.

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 rajauksesta

Liite 2: Veloitusperusteet

Liite 3: Suunnittelun hankekortti

Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

JOENSUUN KAUPUNKI

Aika:

Paikka:

Ari Varonen

kaupunkiympäristöjohtaja

Karelian Kiinteistökehitys Oy

Aika:

Paikka:

Mikko Kovalainen

Yrittäjä, CEO