

ASEMAKAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISTÄ KOSKEVA SOPIMUS KIINTEISTÖLLE 167-15-166-1

1. Sopijapuolet

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

Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.x.2023

b) PKO-Karelia Oy, Y-tunnus 0885848-2,
osoite: Nurmeksentie 2, 80100 JOENSUU
Tonttia 167-15-166-1 asemakaavan muutoksen hakijana, jäljempänä "Maanomistaja".

2. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Joensuun kaupungin Hukanhaidan kaupunginosassa korttelissa 166 sijaitsevaa tonttia 1 (kiinteistötunnus 167-15-166-1) osoitteessa Käkisalmenkatu 33. 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 käynnistytävä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

4. Lähtötilanne

4.1. Voimassa oleva asemakaava

Joensuun kaupungin Hukanhauta (15) kaupunginosan korttelin 15166 tontin (167-15-166-1) alueella on voimassa 25.11.1985 hyväksytty asemakaava. Asemakaavan mukainen tontin käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontti 167-15-166-1, rakennusoikeus 3002 k-m², kerrosluku II

Rakennusoikeus on ylitetty poikkeamisella asemakaavasta 192 k-m² verran

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 maisema-, hulevesi-, melu- ja liikenneolosuhteet.

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

Kaupunki asettaa asemakaavan muuttamisen reunaehdot sopimusalueella. Reunaehdot asetetaan sopimusalueen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden korottamiselle ja käyttötarkoituksen muutokselle urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, yhdistetyksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi.

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 2024 kevääseen mennessä.

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 veloituserusteet. Työssä noudatetaan liitteen 1 §:n kohdan 2 mukaisesti taksaa. Lisäksi peritään mm. kaavoituksen vuorovaikutukseen ja tiedottamiseen liittyvät kuulutus- ja muut kustannukset.

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

Maankäyttösopimukseen perustuvalla maankäyttösopimuskorvaus maanomistaja osallistuu kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 12 a luku). Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen lähtökohtana on Joensuun kaupunginvaltuuston 23.4.2018 hyväksymä maapoliittiseen 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 velvoitteista.

11. Sopimuksen päätyminen

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

Allekirjoitukset

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

JOENSUUN KAUPUNKI

Aika:

Paikka:

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

PKO-Karelia Oy

Aika:

Paikka:

Juha Kivelä
toimitusjohtaja