

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-2-28-7

1. Sopijaosapuolet:

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

PL 148

80100 Joensuu

Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.2020 § xx (dnro xxxx/2020)

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)

b) Kiinteistö Oy Joensuun Siltakatu 16 (Y- tunnus 0595436-4)

Ukonvaaja 2 B

02130 Espoo

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

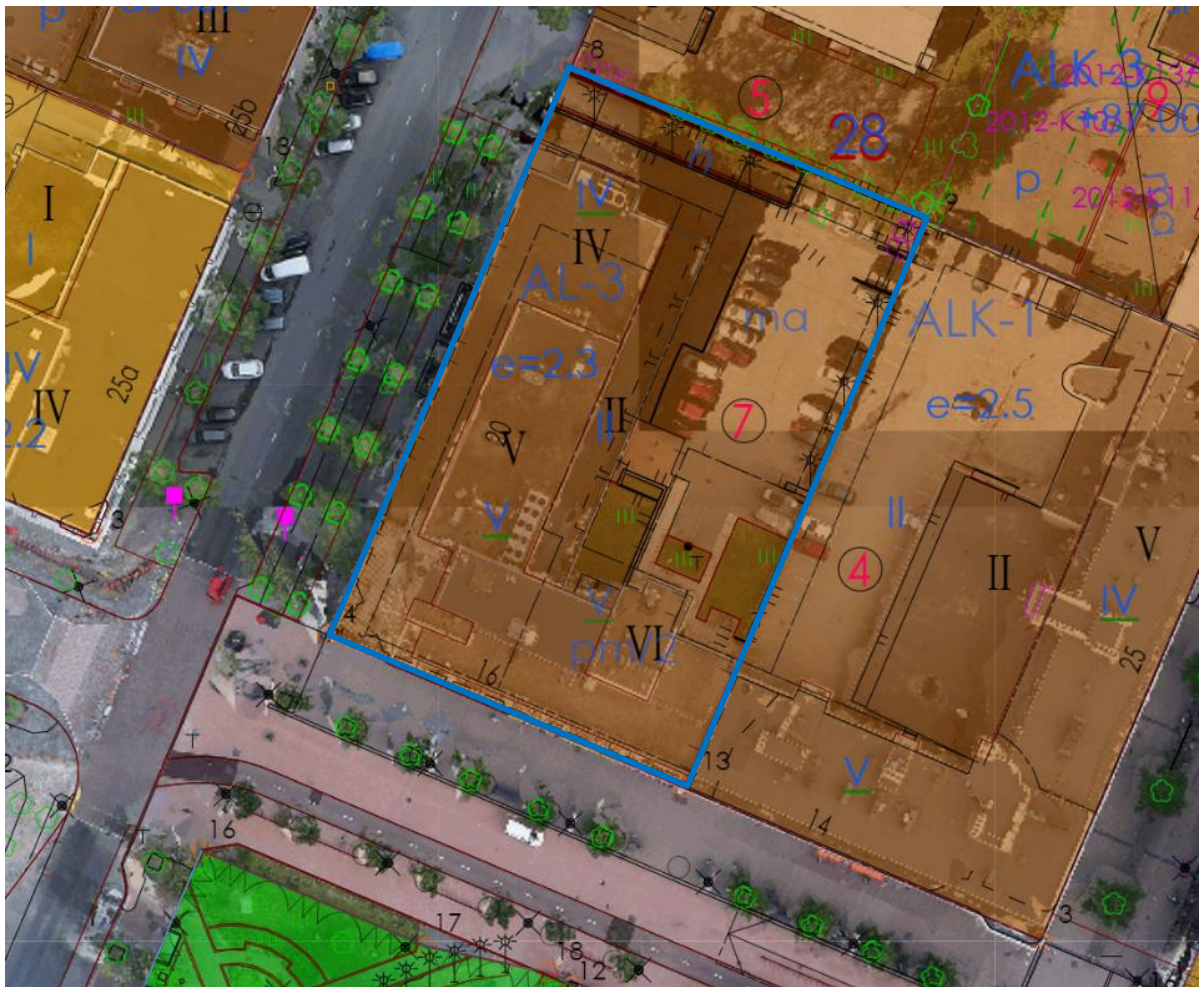
2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-2-28-7, jonka pinta-ala on 3180 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on tämän sopimuksen liitekartan mukainen tontin 167-2-28-7 kaavamuuotosalue.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa 27.5.1981 hyväksytty asemakaava numero 894. Siinä tontti on asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-3). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=2,3, jolloin tontin rakennusoikeus on 7314 k-m². Siltakadun puolella on rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa oltava vähintään kaksi pienliiketilaa, joista on oltava suora kulkuyhteys kadulle. 10 prosenttia kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten, ja asunnot on sijoitettava kahteen ylimpään kerrokseen. Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- tai muita vastaavia tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.

Kerrosluku vaihtelee kahden ja viiden välillä. Rakennuksen tulee olla Siltakadun ja Kirkkokadun suuntaisesti viisikerroksinen. Viidennen kerroksen tulee olla katulinjasta sisäänvedetty. Korttelissa 28 Siltakadun puolella rakennusten räystäskorkeuden tulee olla sama. Sisäpihan puolelle saa tehdä maanalaisia tiloja, joihin on osoitettu ajoyhteys tontin pohjoiskulmalta. Julkisivuissa on käytettävä pääasiassa kiviaineisia rakennusmateriaaleja ja sileäksi valetun betonin osuus saa olla enintään 30%.



Kuva 1. Ote ajantasakaavasta tontin 167-2-28-7 kohdalta

4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1754 (Siltakatu 16)

Asemakaavaehdotuksessa (Liite 1) Sopimusalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin. Tontin 167-2-28-7 pinta-ala säilyy 3180 m²:ssa.

Rakennusoikeus nousee reilu 620 k-m²:a kerrosalaan 7940 k-m².

Viidennen kerroksen rakennusala laajenee Kirkkokatuun asti niin, että se on samassa linjassa muiden kerrosten kanssa. Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- ja muita sellaisia tiloja 12 % osuudelta kokonaiskerrosalasta.

Enintään 10 % kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten. Asunnot on sijoitettava kahteen ylimpään kerrokseen. Asunnot saa toteuttaa palveluasuntoina. Tontilla ei ole tilaa ulko-oleskelualueelle. Tästä syystä uusia asuntoja varten tulee järjestää asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai ulko-oleskelualue, jonka koko on vähintään 7 m² asuntoa kohden.

Siltakadun puolella on ensimmäisen kerroksen oltava liiketiloja, joihin on suora kulkuyhteys kadulta.

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla olevan hotellin laajennuksen yhdellä kerroksella rakennuksen ylimmän viidennen kerroksen osalta.

5. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti asemakaavaehdotuksen nro 1754 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) pohjalta.

Toimivalta asemakaavan hyväksymisessä on maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) 52 §:n mukaisesti kaupunginvaltuustolla eikä tämä sopimus rajaa millään tavoin valtuuston toimivaltaa asiassa.

6. Kunnallistekniikan järjestäminen

a. Kaupungin kunnallistekniikan ja katualueiden rakentaminen

Asemakaavamuutos ei edellytä kaupungilta kunnallistekniikan rakentamista. Kyseessä on tontilla tapahtuva täydennysrakentaminen, jossa rakentaminen liittyy olemassa olevaan katualueella kulkevaan kunnallistekniikkaan.

b. 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.

c. 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.

d. Johtojen ja laitteiden siirtäminen

Maanomistaja sopii sopimuksen kohteena olevalla alueella mahdollisesti olevien johtojen, kaapeleiden ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustannuksiin.

e. Rasitteet

Kaavamuuotos ei edellytä rasitteiden perustamista.

f. Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat omalle tontilleen tai muuten kaavassa erikseen määrätyn mukaisesti.

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja maksaa kaupungille Sopimusaluetta koskevana **maankäyttösopimuskorvauksena kaksikymmentäkaksituhatta kuusisataa (22 600) euroa**. Summa sisältää korvauksen asemakaavan nro 1754 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksista.

Maankäyttösopimuksessa maankäyttösopimuskorvauksen suuruuden perusteena olevaa tontin arvoa määriteltäessä on huomioitu aiottu suunnitelma hotellin laajentamisen yhteydessä muuttaa olemassa olevia asuntoja hotellikäyttöön. Mikäli hotellin laajennus ja muutostyö toteutuvat asuntojen muuttamisen osalta suunnitelmista poiketen, suorittaa maanomistaja kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena suunnitelmien perusteella määräytyneen ja todellisten toteutuksen perusteella määräytyvien sopimuskorvausten erotuksen tontin uudisrakennuksen valmistuessa. Tätä vastaava arvonnousu on kaavassa lisääntyvän rakennusoikeuden osalta 60 €/k-m².

Maanomistaja maksaa korvauksen Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavamuuotos 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 Muuntamontie 5, 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 luovuttaa Kaupungille **kaksikymmentäkaksituhatta kuusisataa (22 600) euron** suuruisen vakuuden sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

Vakuusvaihtoehto 1:

Maanomistaja panttaa Kaupungille vakuudeksi tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi **22 600 euron** suuruisen etusijalla olevan kiinnityksen, joka on vahvistettu MML/xxxxxxx/xx/20xx. Kiinnitystä vastaava panttikirja on sähköinen ja sen saajaksi on lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitty Joensuun kaupunki.

Vakuusvaihtoehto 2:

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on järjestänyt **22 600 euron** suuruisen tilipanttauksen maanomistajan maankäyttö sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Tilipanttauksen saajana on Joensuun kaupunki.

Jos Maanomistaja ei täytä tämän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, Kaupungilla on oikeus muuttaa pantti rahaksi ja käyttää pantista kertyvät varat Kaupungin saatavan, viivästyskoron, perimiskulujen sekä mahdollisten muiden Maanomistajan sitoumuksesta johtuvien toimenpiteiden Kaupungille aiheuttamien kustannusten korvaamiseen.

Pantin rahaksi muuttaminen tapahtuu ulosotosta säädetyssä järjestyksessä.

Vakuus vapautetaan, kun maankäyttö sopimus korvaus on maksettu kokonaisuudessaan. Kaupunki luovuttaa vakuuden takaisin vakuudenantajalle, mikäli sopimus raukeaa.

10. Viivästyskorko

Mikäli kohdassa 9 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 1754 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: Siltakatu 16 asemakaavamuutosehdotuksen (nro 1754) kartta merkintöineen

LIITE 2: Suunnitelma Scandic-hotellin laajennuksesta, päivätty 26.11.2018

13. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

14. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa, _____ lokakuuta 2020

JOENSUUN KAUPUNKI

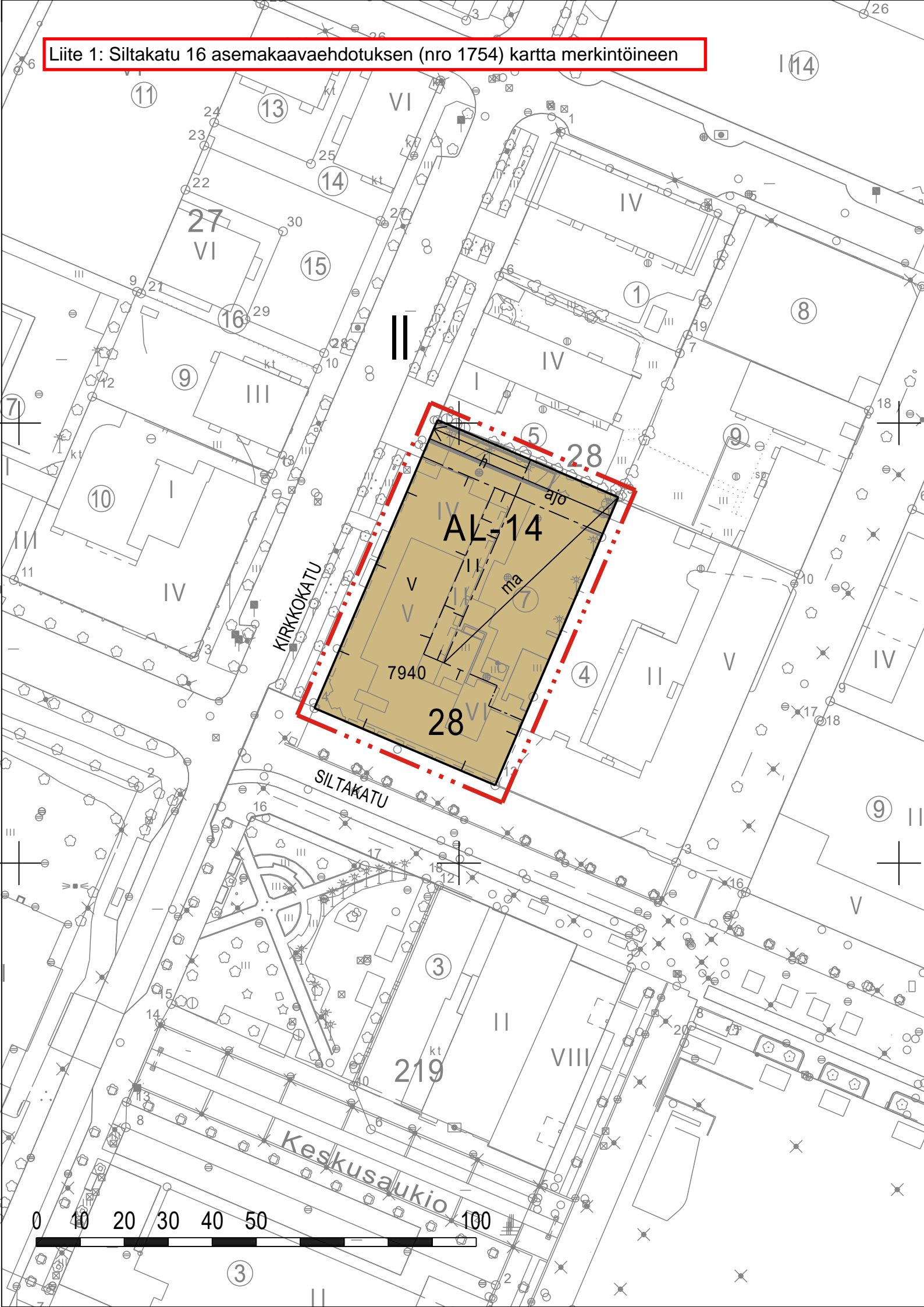
Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

Kalle Sivén
kaupungeedeetti

Joensuussa ____ . lokakuuta 2020

KIINTEISTÖ OY JOENSUUN SILTAKATU 16

Liite 1: Siltakatu 16 asemakaavaehdotuksen (nro 1754) kartta merkintöineen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-14

0060014

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa hotellin.



0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



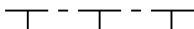
0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000

Osa-alueen raja.



0870000

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

28

0930000

Korttelin numero.

KIRKKOKATU

0950000

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

7940

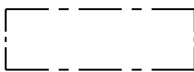
0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

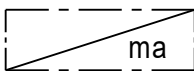
1000000

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



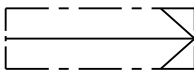
1130000

Rakennusala.



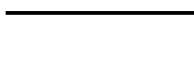
1200000

Maanalainen tila.



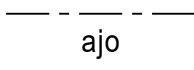
1240000

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



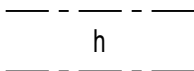
1360000

Katu.



1470000

Ajoyhteys.



1480000

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Siltakadun puolella rakennusten viides kerros on tehtävä sisäänvedettynä. Sisäänvedon on oltava syvyydeltään vähintään 1,5 metriä. Sisäänvedettyä osaa saa käyttää terassi- ja parveketiloina.
2. Korttelin 28 Siltakadun puoleisissa rakennuksissa on oltava sama räystääskorkeus.
3. Rakennusten tulee olla massoittelultaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden. Laajennusosien suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevan rakennuksen alkuperäiset piirteet.
4. Siltakadun puolella on ensimmäisen kerroksen oltava liiketiloja, joihin on suora kulkuyhteys kadulta.
5. Korttelialueella saa enintään 10 % kerrosalasta käyttää asuinhuoneistoja varten. Asunnot on sijoitettava kahteen ylimpään kerrokseen.
6. Uusia asuntoja varten on varattava asuntoon liittyvä parveke, kattoterassi tai ulko-oleskelutila, jonka koko on vähintään 7 m² yhtä asuntoa kohti.
7. Asunnot saa toteuttaa palveluasuntoina.
8. Talotekniset tilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Tällöin teknisten tilojen etäisyyden rakennuksen julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin teknisten tilojen korkeus.
9. Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia ravintola- yms. tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.
10. Tontista on ensimmäisen kerroksen osalta jätettävä näkemäalueeksi ja yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi sellaisen katuristeykseen liittyvä kolmion ala, jonka kateetit ovat 8 m. Alue on päällystettävä viereistä jalkakäytävää vastaavasti.
11. Korttelialueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita, kuten muuntamon.
12. Museoviranomaisille tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen rakentamista koskevan lupa-asian ratkaisemista.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 70 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 100 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 160 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .
Hotellit:	1 ap / 1,5 hotellihuonetta.

Jos autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on autopaikkoja osoitettava vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 65 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ap / 85 k-m ² .
Asuminen:	1 ap / 110 k-m ² .
Erityisryhmien ARA-tuettu vuokra-asuminen:	1 ap / 180 k-m ² .
Tehostettu palveluasuminen:	1 ap / 190 k-m ² .
Hotellit:	1 ap / 2 hotellihuonetta.

Autopaikkoja voidaan sijoittaa keskustan kehän (Suvantokatu – Koulukatu – Yläsatamakatu – Rantakatu) varressa tai sisäpuolella sijaitseviin pysäköintilaitoksiin.

2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Nämä autopaikat voidaan jättää rakennusvaiheessa toteuttamatta, mutta tontille on rakennuslupaa varten tehtävässä asemapiirroksessa esitettävä näiden autopaikkojen käyttökelpoinen sijainti.

3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m ² .
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ppp /asunto.
Tehostettu palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m ² .
Hotellit:	10 ppp

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

3. Polkupyöräpaikat saa sopimukseen perustuen toteuttaa tontin ulkopuolelle.

4. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.

5. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain
54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset
Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30
Korkeusjärjestelmä N2000
30.9.2020

Kalle Sivén
kaupungeodeetti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Mikko Kärkkäinen
kaupunginlakimies



KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT
YHDYSKUNTASUUNNITTELU

II kaupunginosan korttelin 28 osan asemakaavan muutos.

(Siltakatu 16)

KRAKLK

KH

Asemakaavan voimaantulo

Näht

KV

Pvm 30.9.2020

Mk 1:1000

Arkisto

Suunn. Sanna Seppänen

II / 1754

Kaavoituspäällikkö

Juha-Pekka Vartiainen

Piirt. Heini Sorsa