

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-10

1. Sopijaosapuolet:

- a) Joensuun kaupunki (Y- tunnus 0242746-2)
PL 148
80100 Joensuu
Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.2020 § xx (dnro xx/2020)
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)
- b) Kiinteistö Oy Torikatu 19
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-3-39-10 jonka pinta-ala on 2186 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 8.5.2000 hyväksymä asemakaava nro 1402. Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jolla kellarikerrokseen saa rakentaa kerrosalaan laskettavia tiloja enintään 10 % sallitusta kokonaiskerrosalasta. Tonttia koskeva rakennusoikeus on 4600 ja rakennusalojen suurin sallittu kerros-luku IV. Lähes koko tonttia koskee maanalaisen tilan merkintä (ma) sekä useampia rakentamista-paa ohjaavia määräyksiä. Kaavassa osoitetut rakennusalat mahdollistavat neljäkerroksisen rakentamisen toteutuneen kolmekerroksisen sijaan.

4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1752 (Carelicumin korttelin osa)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-3-39-17 ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL. Tontin pinta-ala on 1941 m² sekä kerros-luku osalla tontista IV, osalla VI ja osalla VII. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 9500 k-m².

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen lisäksi asumista tontilla kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennusoikeus kasvaa kokonaisuudessaan 4900 k-m².

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1752 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 maankäyttö- ja rakennuslain (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

Kadunvarsipysäköinti on ollut osin tontin 167-3-39-10 alueella. Kaavaratkaisun myötä katusuunnitelmaa on tarpeen päivittää ja tehdä suunnitelman mukaiset muutokset katualuejärjestelyihin. Tästä aiheutuu kaupungille tarpeita kunnallistekniikan ja katujen rakentamiseen.

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 edellyttää kulkuyhteyksiä ja rakennusten rakenteita koskevien kiinteistörasitteiden perustamista. Maanomistaja vastaa näiden rasitteiden järjestämisestä ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Rasitteista tulee olla sovittuna naapuritonttien kesken tarpeellisilta osin ennen kaavan hyväksymistä.

6.6 Pysäköinnin järjestäminen

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

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1752 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräyksiin 439 000 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. Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja luovuttaa Kaupungille 439 000 € suuruisen vakuuden sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla pankkitakaus tai muu kaupungin hyväksymä vakuus.

Vakuusvaihtoehto 1:

Maanomistaja panttaa Kaupungille vakuudeksi tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi 439 000 euron suuruisen etusijalla olevan kiinnityksen, joka on vahvistettu MML/xxxxxx/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 439 000 euron suuruisen tilipanttauksen maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisen 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 säädettyssä järjestyksessä.

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

9. Viivästyskorko

Mikäli kohdassa 7 sovittua korvausta korkoineen ei kokonaan makseta eräpäivään mennessä, on Maanomistaja velvollinen suorittamaan viivästyneelle määrälle korkolain 4 §:n 1. momentin mukaan viivästyskorkoa aina maksupäivään asti.

10. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli asemakaavan muutos nro 1752 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.

11. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

LIITE 1: Asemakaavamuutosehdotuksen kartta merkintöineen

12. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle

13. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa xx. kuuta 2021

JOENSUUN KAUPUNKI

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

Kalle Siven
kaupungingeodeetti

Paikka ja aika edellä mainitut.

KIINTEISTÖ OY TORIKATU 19

Esko Torssonen

LUONNOS

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-3-39-10



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



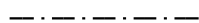
Liike- ja toimistorakennusten sekä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia kerrosalaan laskettavia tiloja 12 %:n osuudelta kokonaiskerrosalasta.



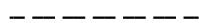
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



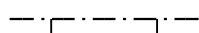
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



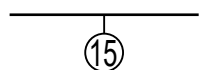
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

14

Tontin/rakennuspaikan numero.



Kaupungin- tai kunnanosan numero.

39

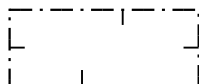
Korttelin numero.

2000

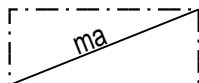
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

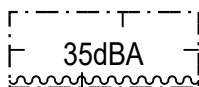
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Maanalainen tila.



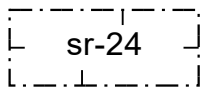
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.



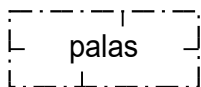
Ohjeellinen kulkuaukko.



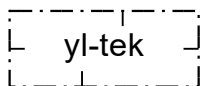
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka vapaan leveyden tulee olla vähintään 4,80 m. Alueen osalle on jätettävä vähintään 64 m²:n suuruinen katettu valoaukko.



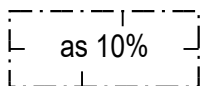
Suojeltava rakennus tai rakennuksen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuun ja ulkoasuun mahdollisesti kohdistuvien korjaus- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot ja luonne säilyvät. Rakennusta koskevissa merkittävässä muutostöissä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



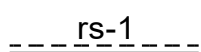
Rakennusala, jolle saa sijoittaa palveluasumista ja/tai hoitolaitoksen.



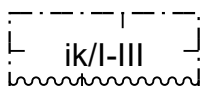
Rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen ylimpään kerrokseen ainoastaan teknisiä tiloja ja varastoja. Rakennukseen ei saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ullakkokerrosta.



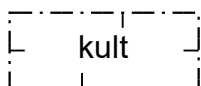
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.



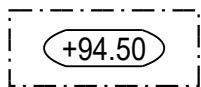
Rajan osa, jossa rajaseinään saadaan tehdä aukkoja. Kellarikerroksissa rajalla ei tarvita rajaseinää.



Rakennusalan osa, jossa ikkunoita ei saa sijoittaa rajan puoleiseen julkisivuun roomalaisilla numeroilla ilmoitetuissa kerroksissa.



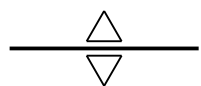
Rakennusala, jolle saa ainoastaan sijoittaa kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Tontin ja kadun välinen ajoyhteys on sallittu ainoastaan merkinnän osoittamassa kohdassa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommitteeltaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
2. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.
3. Asuminen on sallittua kolmannelta kerroksesta alkaen ylöspäin.
4. Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella. Asuntojen parvekkeet saavat ulottua enintään 1,2 metriä katualueelle ja ne on rakennettava vähintään 3,4 metrin korkeudelle kadun pinnasta.
5. Rakennukseen ei saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun lisäksi ullakkokerrosta muita kuin teknisiä tiloja ja varastoja varten. Tilat tulee sijoittaa ullakkokerrokseen siten, että rakennuksen vesikatto- ja räystäslinja hahmottuvat katusivuilta enintään kuusikerroksisena.
6. Kuudennen kerroksen tasolla katujulkisivujen yhteenlasketusta julkisivupituudesta tulee vähintään puolet rakentaa sisäänvedettynä. Lasitukset ja rakenteet on toteutettava ilmeeltään keveinä.

7. Korttelialueelle saa sijoittaa sähkönjakelun vaatimat muuntamot sekä muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja ja laitteita.
8. Kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:
- pysäköintikellariin johtavan ajoluiskan
 - porrashuonetilojen 20 kerrosneliömetriä ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä
 - edellä mainituiksi porrashuonetiloina ei lasketa käytävämäisiä tiloja
- Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata autopaikkoja.
9. Asuinrakennusten oleskelupihat tulee toteuttaa tonttikohtaisesti yhtenäisenä kokonaisuutena ja tarvittaessa kattopihoina. Kattopihan tulee olla viihtyisä, vihreä ja melulta suojattu. Asuinrakennusten kaikista porraskäytävistä tulee olla yhteys oleskelupihalle.
10. Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa piha-alueen kansirakenteen riittävä kantavuus.
11. Kiinteistön rajalle saa rakentaa palo-osastoinnin palomuurin sijasta, jos rakennukset kuuluvat samaan paloluokkaan ja rakennusmassa tai sen käyttötarkoitus ei muutoin aiheuta palomuurivelvoitetta rakennusten välille rakentamismääräysten pohjalta. Vaihtoehtoisesti kokonaisuus voidaan tarkastella riittävässä laajuudessa käyttäen oletettuun palonkehitykseen perustuvaa mitoitusta, jotta vastaava turvallisuustaso saavutetaan kokonaisuutena.

AUTOPAIKKOJA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
- 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 100 neliömetriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 50 neliömetriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 neliömetriä kohti.
 - 1 autopaikka kutakin palveluasumisen (tuettu asuminen) kerrosalan 190 neliömetriä kohti.

Jos autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin on osoitettava:

- 1 autopaikka kutakin asuntojen kerrosalan 110 neliömetriä kohti.
- 1 autopaikka kutakin liikehuoneistojen kerrosalan 65 neliömetriä kohti.
- 1 autopaikka kutakin toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 85 neliömetriä kohti.

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

3. 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.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:
- Liiketilat: 1 ppp / 50 k-m².
 - Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ppp / 50 k-m².
 - Asuminen: 1 ppp / 40 k-m²,
kuitenkin vähintään 1 ppp / asunto.
 - Palveluasuminen: 1 ppp / 80 k-m².
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, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.
4. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Osa polkupyöräpaikoista voidaan toteuttaa katualueille erillisiin sopimuksiin perustuen.

MUUTOKSET 24.3.2021:

- sr-24-kaavamääräyksen tarkistaminen koskien lausuntovelvoitetta
- sr-24-kaavamerkinnän lisääminen tontin 14 rakennusosalalle (merkintätekninen toimenpide)
- ma-kaavamerkinännän lisääminen koskemaan tontteja 16 ja 17 (merkintätekninen toimenpide)
- rakennusalan rajan tarkistus tontin 17 eteläreunassa
- III-kaavamerkinnän lisääminen tontin 15 kult-merkitylle rakennusosalalle (merkintätekninen toimenpide)

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 27.1.2021 Sanna Alenius vs. kaupungingeodeetti	Hyväksytty kaupunginvaltuustossa Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies
---	---

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
III kaupunginosan korttelin 39 osan asemakaavan muutos. CARELICUMIN KORTTELIN OSA			
KRAKLIK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 27.1.2021, 24.3.2021		Mk 1:1000	Arkisto III/1752
		Suunn. Kirsikka Siik (Ramboll)	
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma		Piirt. Petteri Laamanen (Ramboll)	