

# Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-21-2146-1

## 1. Sopijaosapuolet:

- a) Joensuun kaupunki (Y- tunnus 0242746-2)  
PL 148  
80100 Joensuu  
Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.xxxx § xx (dnro xx/2021)  
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)
- b) Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4 (Y-tunnus 2784544-1)  
Raatekankaantie 4  
80100 Joensuu  
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

## 2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-21-2146-1, jonka pinta-ala on 102 684 m<sup>2</sup> ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

## 3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 2005 hyväksymä asemakaava nro 1470. Alue on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Kerrosluku on III ja rakennusoikeus 25 000 k-m<sup>2</sup>.

## 4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1758 (Raatekankaantie 4)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on osa tonttia 167-21-2146-4 ja liikerakennusten kortteli- aluetta (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin pinta-ala on 108 215 m<sup>2</sup> ja kerrosluku III. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 30 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamutoksessa osoitettu tontti muodostuu osin kaupungin omistamasta kiinteistöstä 167-401-33-9.

Kaavamuutos mahdollistaa tehokkaamman liikerakentamisen korttelialueella, kun rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 5000 k-m<sup>2</sup>. Uuden tontin 167-21-2146-4 pinta-ala on noin 5531 m<sup>2</sup> suurempi, kuin Maanomistajan omistama nykyinen tontti 167-21-2146-1.

## 5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1758 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

Sopimusalueen toteuttamiseksi ei ole tarpeen rakentaa Kaupungin kunnallistekniikkaa eikä katu- tai muita yleisiä alueita. Maanomistaja siirtää tontin liittymän lähemmäksi valtatieä tontin paremman hyödynnettävyyden ja turvallisuuden lisäämiseksi.

### 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, kaape-  
lien 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

Kaavamuuotos ei edellytä rasitteiden perustamista.

### 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 1758 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena sataneljätuhatta neljäsataa (104 400) 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 veloitteiden 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/Maanomaisuus 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 veloitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on maksanut sataneljätuhanattaneljäsataa (104 400) euroa Joensuun kaupungin tilille maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisten veloitteiden 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 1758 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 maankäytösopimuksen 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 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 xx. xxxxxxkuuta 2021

JOENSUUN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_  
Ari Varonen  
kaupunkiympäristöjohtaja

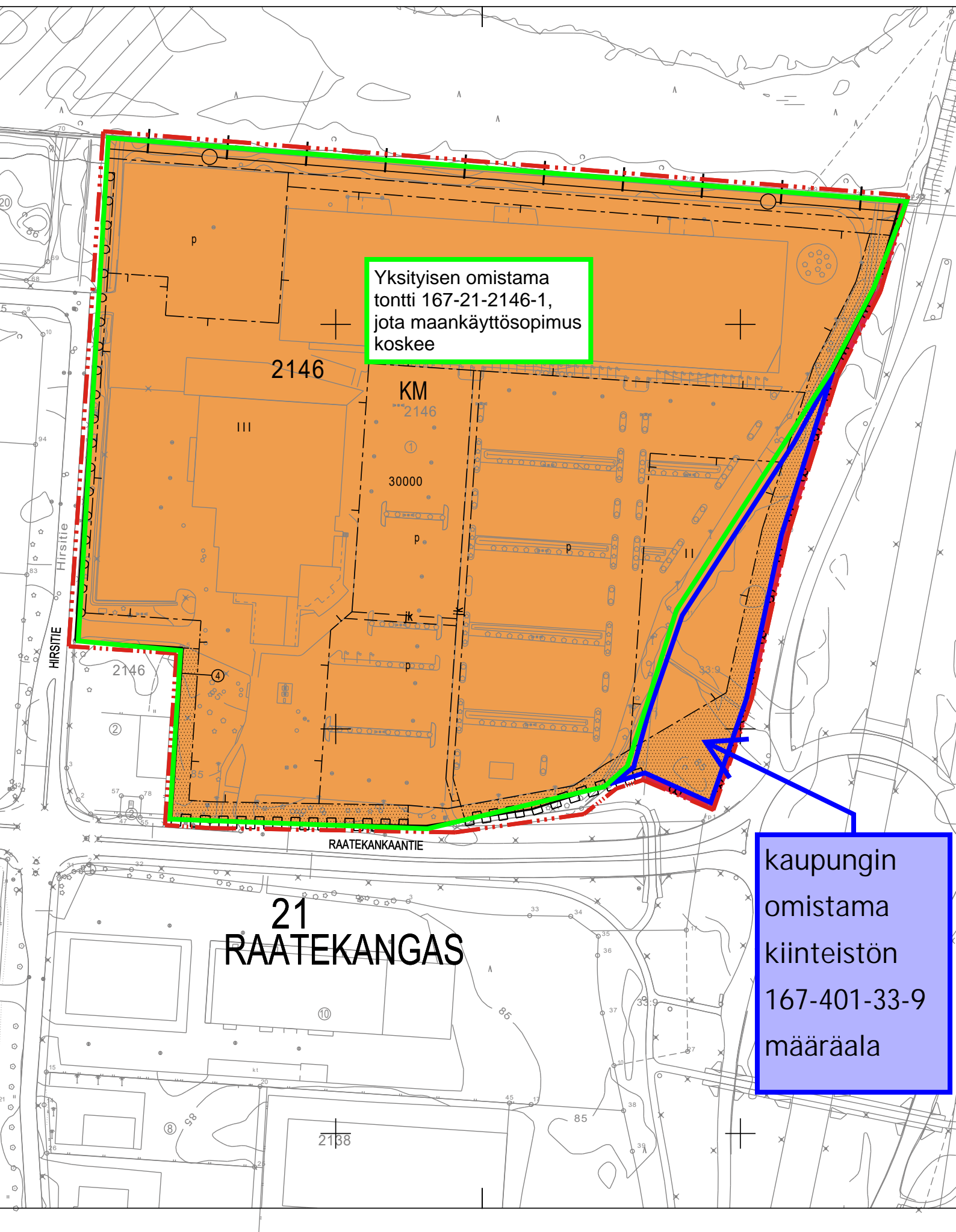
\_\_\_\_\_  
Kalle Sivén  
kaupungeodeetti

Paikka ja aika edellä mainitut.






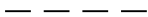

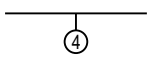
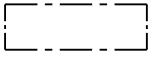
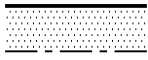
Kiinteistö Oy Raatekankaantie 4



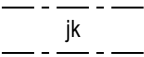
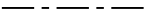
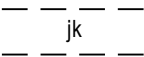
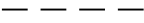
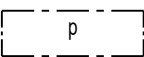

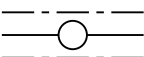
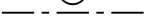

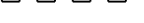
---

LUONNOS



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0240000 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
	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.
	0870000 Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>21</b>	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>RAA</b>	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>2146</b>	0930000 Korttelin numero.
HIRSITIE	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
28000	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	1130000 Rakennusala.
	1340000 Istutettava alueen osa.
○ ○ ○ ○	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.

	1360000
	Katu.
	1490000
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	1490001
	Alueen sisäiselle jalankululle 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.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Tontti on aidattava. Aitaaminen voidaan tehdä myös toiminnallisin perustein. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.
2. Tontin katualueen puoleisella reunalla olevalle istutettavalle alueen osalle on istutettava tai säilytettävä puustoa siten, että puiden välimatka on enintään seitsemän metriä.
3. Tontin Kajaanintien puoleisella istutettavaksi merkityllä osalla olevat kookkaat puut on säilytettävä.
4. Ulkovarastointi on kielletty Raatekankaantien ja Kajaanintien (vt 6) puoleisella tontin osalla.
5. Tontille voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.
6. Raatekankaantien ajoneuvoliittymää voidaan käyttää vain henkilöliikenteen ajoon.

#### AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:  
Liiketilat: 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.  
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat: 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>.
2. Pysäköintipaikat on jaettava istutuksin niin, että yhtenäiselle alueelle tulee enintään 100 autopaikkaa. Istutusalueen leveys on oltava vähintään kolme metriä.
3. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.

#### POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

1. Tontilla on varattava vähintään yksi polkupyöräpaikka kerrosalan 150 m<sup>2</sup> kohti.
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet kevyen liikenteen väyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Pysäköintiin varatuilla p-alueilla jalankululle ja polkupyöräilylle on varattava turvalliset kulkuyhteydet.



<p>Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 17.2.2021</p> <p>Sanna Alenius vs. kaupungingeodeetti</p>	<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa</p> <p>Mikko Kärkkäinen kaupunginlakimies</p>
---	---

		<p><b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b></p>	
<p>Raatekankaan (21) kaupunginosan korttelin 2146 osan sekä liikennealueen asemakaavan muutos.</p> <p>(Raatekankaantie 4)</p>			
KRAKLK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
<p>Pvm 17.2.2020</p> <p>vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma</p>		<p>Mk 1:2000</p>	<p>Arkisto</p> <p><b>21 / 1758</b></p>
<p>Suunn. Simo Vaskonen</p>			
<p>Piirt. Heini Sorsa</p>			