

Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-2-21-18

1. Sopijaosapuolet:

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

PL 148

80100 Joensuu

Kaupunkirakennelautakunnan päätös xx.xx.2021 § xx (dnro xx/2021)

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)

b) Kiinteistö Oy Kauppakatu 32 (Y- tunnus 0350843-2)

Kauppakaari 1

80100 Joensuu

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

2. Sopimusalue

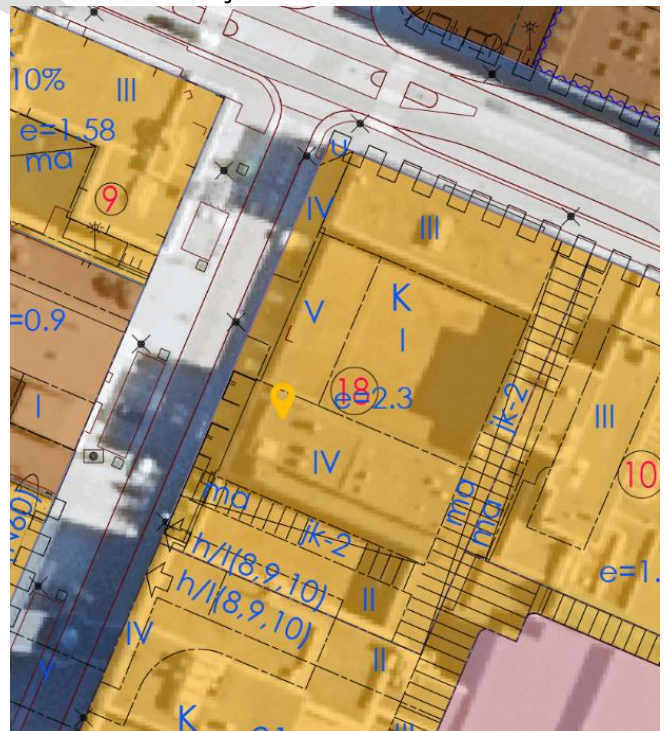
Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-2-21-18, jonka pinta-ala on 3023 m² ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston hyväksymä 28.6.1991 lainvoiman saanut asemakaava nro 1201. Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 3023 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=2,3$, jolloin tontin rakennusoikeus on 6953 k-m². Kerrosluku vaihtelee yhden ja viiden välillä. Julkisivumateriaalina on käytettävä pääasiassa kivivaihteista rakennusmateriaalia.

Kellarikerrokseen saa rakentaa maanalaisia, kerrosalaan laskettavia tiloja 12 %:n osuudelta tontin kokonaiskerrosalasta. Tontin 18 kautta on sekä Kauppakadulle että Yläsatamakadulle yleiselle jalankululle varatut yhteydet, jk-2.

Kaavassa tontin ajoneuvoliittymä on Kauppakadulle ja se on vastaavasti kielletty Yläsatamakadulle. Tontin etelälaidassa on alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alue, h/l.



4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1780 (Kauppakatu 32)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-2-21-18, jonka pinta-ala on 3023 m². Kerrosluku tontilla vaihtelee rakennusaloittain I-V.

Tontin käyttötarkoitusmerkintä on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja rakennusoikeus 6953 k-m² säilyvät entisellään. Uutena merkintänä sallitaan asuntojen sijoittaminen entisen hotellin rakennusallalla 2–4 kerroksiin. Tämä on osoitettu yleisten määräysten kohdan 6 tekstillä asmerkitylle rakennusallalle voidaan sijoittaa asuntoja II-IV kerroksiin.

Kaavamuutos mahdollistaa siis nykyisen kaavan salliman liike- ja toimistorakentamisen lisäksi myös asuntorakentamisen tontilla entisen hotellikäytössä olleen IV-kerroksisen rakennusallan kohdalla.

5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1780 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

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

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

Kaavamuuotos ei edellyttäne rasitteiden perustamista.

6.6 Pysäköinnin järjestäminen

Maanomistaja on velvollinen järjestämään uuden asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat omalle tontilleen tai muuten kaavassa erikseen määrätyn mukaisesti. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen asuntorakentamisen osalta edellyttää toteutettavaksi kaksi autopaikkaa enemmän nykyisen kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen nähden. Koska kyseessä on olemassa olevan rakennuksen ulkokuoren sisällä tapahtuvasta käyttötarkoituksenmuutoksesta, ja kortteli on muuten rakennettu, autopysäköinnin toteuttaminen omalla tontilla kahden autopaikan osalta on käytännössä mahdottomuus. Maanomistaja on neuvotellut kyseisten rakennusluvan edellyttämien velvoiteautopaikkojen hankkimisesta Joensuun Pysäköinti Oy:n kanssa. Joensuun Pysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen velvoiteautopaikan hinta on 20 000 € (alv 0 %).

7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1780 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräyksineen seitsemänkymmentäyksituhatta (71 000) euroa.**

Tontin arvoa maankäyttösopimuksessa määriteltäessä on huomioitu soveltuvin osin olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämät velvoiteautopaikat. Mikäli näitä kahta autopaikkaa ei syystä tai toisesta toteutetakaan tai ne toteutetaan maankäyttösopimuksesta poiketen suorittaa Maanomistaja sopimuskorvausta näiden autopaikkojen toteuttamiskustannusten ja maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisperusteen välisen erotuksen tontin asuntorakennushankkeen valmistuessa.

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 on luovuttanut seitsemänkymmenen yhden tuhannen (71 000) 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.

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 1780 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 maankäyttö sopimuksen 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 kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

13. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa xx. tammikuuta 2022

JOENSUUN KAUPUNKI

Ari Varonen
kaupunkiympäristöjohtaja

Kalle Siven
kaupungingeodeetti

Paikka ja aika edellä mainitut.

Kiinteistö Oy Kauppakatu 32





0220000
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



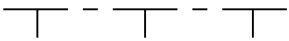
0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



0850000
Osa-alueen raja.



0860000
Ohjeellinen osa-alueen raja.



0870000
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



0890000
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.



0930000
Korttelin numero.

YLÄSATAM

0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.



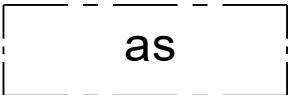
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=2,3

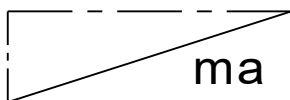
1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



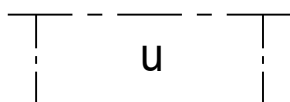
1130000
Rakennusala.



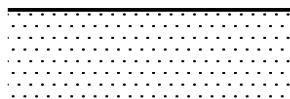
1170001
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.



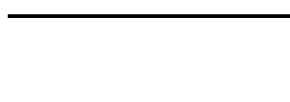
1200000
Maanalainen tila.



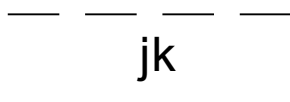
1250000
Uloke.



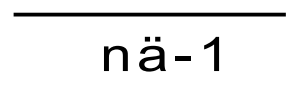
1340000
Istutettava alueen osa.



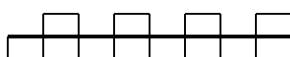
1360000
Katu.



1490001
Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, yhteys sitova, sijainti ohjeellinen.



1530001
Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa.



1590000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Julkisivumateriaalina on käytettävä pääasiassa kiviaineista rakennusmateriaalia.
2. Kellarikerrokseen saa sijoittaa asumista palvelevia yleistiloja, liike-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä työhuoneita.
3. Yläsatamakadun puolelle sallitaan liiketilojen huoltoliittymä, jota saa käyttää klo 21.00–8.00 välisenä aikana.
4. Kellarikerrokseen ja ylimpään asutokerrokseen ei tarvitse järjestää hissiyhteyttä.
5. Ullokkeen rakennusalalle on tehtävä toisen kerroksen lattiatasoon asukkaiden käyttöön parveketerassi.
Parveketerassiin on rakennettava 110 cm korkea rakennuksen tyyliin soveltuva lasikaide.
6. as-merkitylle rakennusalalle voidaan sijoittaa asuntoja II-IV kerroksiin.

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
Asumisen vieraspaikat:	1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
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
Asumisen vieraspaikat:	1 ap / alkava 1500 k-m ² , kuitenkin vähintään 2 ap / tontti
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. Kohdan 1. mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautolla korvata enintään 10 %.

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.

2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat toteutetaan katoksiin, on lämpimiin tai puolilämpimiin sisätiloihin toteutettava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille, kun kyseessä on asuntojen rakentaminen.
4. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Kulkuyhteydet pyöriteiltä ja jalkakäytäviltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynnille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikolla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Polkupyöräkatokset on toteutettava niin, että pyörät voidaan runkolukita.
6. Osa polkupyöräpaikoista voidaan toteuttaa saman korttelin kiinteistöihin erillisiin sopimuksiin perustuen.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n (323/2014) asettamat vaatimukset Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000 29.9.2021 Kalle Sivén	Hyväksytty kaupungin valtuustossa Mikko Kärkkäinen
--	---

		KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU	
II kaupunginosan korttelin 21 tontin 18 asemakaavan muutos. Kauppakatu 32			
KRAKLIK	KH	Asemakaavan voimaantulo	
Näht	KV		
Pvm 29.9.2021		Mk 1:500	Arkisto 167/1780
Kaavotuspäällikkö Juha Pasma		Suunn. Jukka Ropponen (YKS577)	
		Piirt. Heini Sorsa	