

# Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-4-43-9

## 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) Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

PL 102

80101 Joensuu

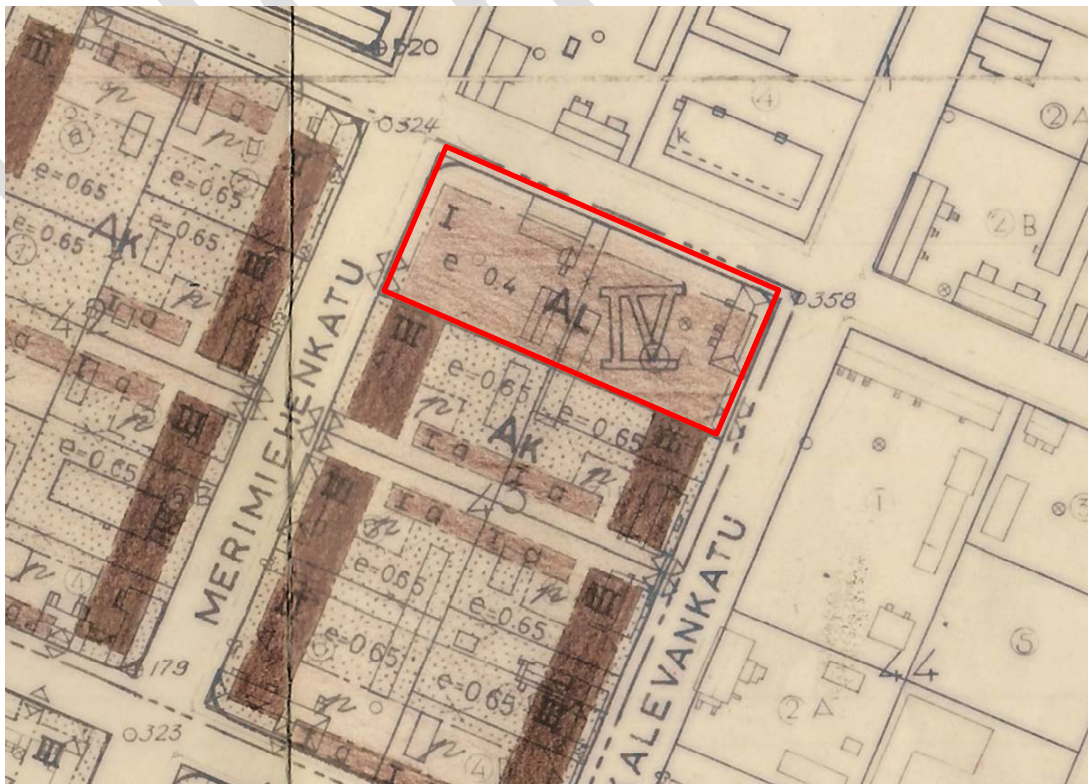
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

## 2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa asemakaavan mukaista tonttia 167-4-43-9, jonka pinta-ala on 3170 m<sup>2</sup> ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

## 3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Joensuun kaupunginvaltuuston 18.3.1970 hyväksymä asemakaava nro 703. Alue on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin pinta-ala on 3170 m<sup>2</sup>, sallittu kerrosluku on I ja tonttitehokkuus 0,4. Rakennusoikeudeksi määräytyy tontin tehokkuusluvun ja pinta-alan perusteella 1268 k-m<sup>2</sup>.



## 4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1677 (Suvantokatu 21 ja ympäristö)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tonttia 167-4-43-9 ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL. Tontin pinta-ala on 3170 m<sup>2</sup> sekä kerrosluku tontilla vaihtelee rakennusaloittain I, II ja VI. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 6280 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen kaavan salliman liikerakentamisen lisäksi myös asunto- ja toimistorakentamisen tontilla. Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi rakennusoikeus kasvaa kokonaisuudessaan 5012 k-m<sup>2</sup>.

## 5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1677 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, kaape-  
lien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista  
johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu mahdollisiin siirtokustan-  
nuksiin.

## 6.5 Rasitteet

Kaavamuutos ei edellyttäne rasitteiden perustamista.

## 6.6 Pysäköinnin järjestäminen

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

# 7. Maankäyttösopimuskorvaus

Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on kaavan mukaisen rakennusoikeu-  
den jakautuminen asuntorakentamiseen 4680 k-m2 osalta ja päivittäistavara-kaupan tarpeisiin 1600  
k-m2 osalta.

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1677 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskun-  
tarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille maankäyttösopi-  
muskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräyksineen viisisataakuusikymmentäseitse-  
mätuhatta (567 000) euroa.

Maanomistaja maksaa korvauksen Kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun asema-  
kaavamuutos tai sen sopimusaluetta koskeva osa on saanut lainvoiman (korvauksen eräpäivä).

Maankäyttösopimuskorvaus ei sisällä mahdollista kaavoituksen erikseen laskuttamaa kaavoitus-  
maksua.

# 8. Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on luovuttanut viidensa-  
dankuudenkymmenenseitsemätuhannen (567 000) euron suuruisen tilipanttauksen maan-  
omistajan maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi. Tilipanttauks-  
en 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, peri-  
miskulujen sekä mahdollisten muiden Maanomistajan sitoumuksesta johtuvien toimenpiteiden  
Kaupungille aiheuttamien kustannusten korvaamiseen.

Pantin rahaksi muuttaminen tapahtuu ulosotosta säädetyssä 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 1677 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 nro 1677 (Suvantokatu 21 ja ympäristö) kartta merkin-töineen

## 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. kesäkuuta 2022

JOENSUUN KAUPUNKI

---

Ari Varonen  
kaupunkiympäristöjohtaja

---

Kalle Sivén  
kaupungeedeetti

Paikka ja aika edellä mainitut.

Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

---

Juha Kivelä

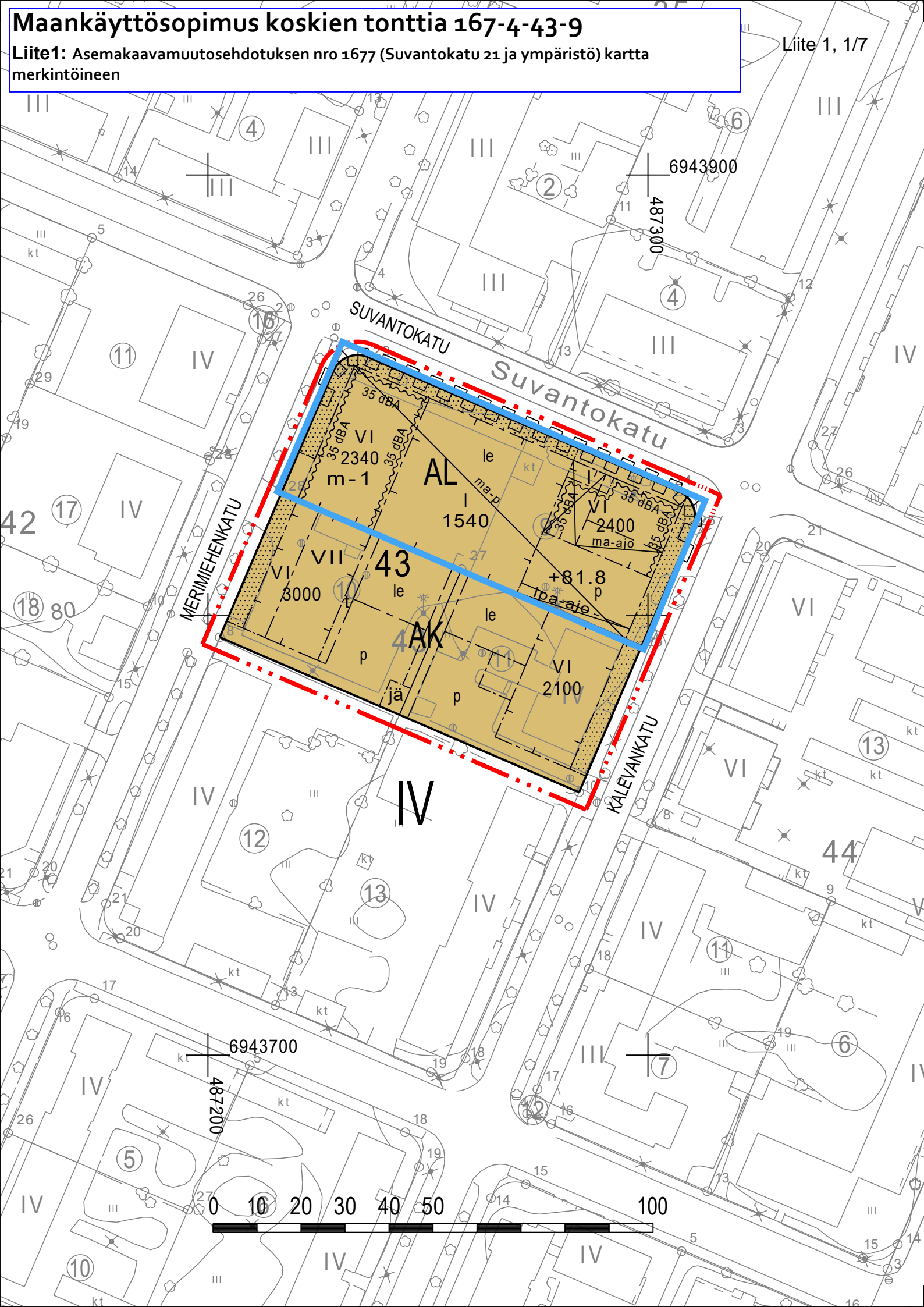
---

Jani Lehikoinen

LUONNOS






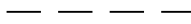
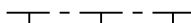
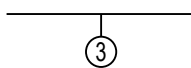

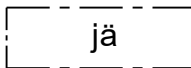
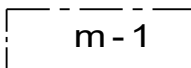
# Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-4-43-9

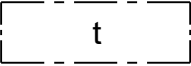
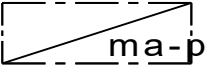
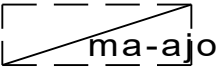
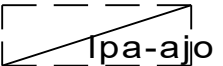

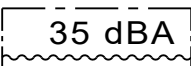
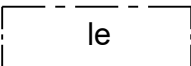

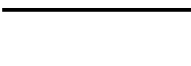
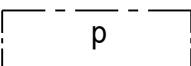

Liite 1: Asemakaavamuutosehdotuksen nro 1677 (Suvantokatu 21 ja ympäristö) kartta merkintöineen



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liite 1, 2/7

	0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
	0060000 Asuin-, 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.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>IV</b>	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>43</b>	0930000 Korttelin numero.
SUVANTOKAT	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1540	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VII	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 81.8	1070100 Pihakannen tai maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	1130000 Rakennusala.
	1130120 Jätteiden keräyspaikkaa varten varattu alueen osa.
	1150001 Rakennusalan osa, jonka ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa liiketiloja.

	1170000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	1220200 Maanalainen tila pysäköintiä varten.
	1240100 Ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
	1240200 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannelle johtavan ajoluiskan.
	1270100 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.
	1320000 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1360000 Katu.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



YLEISET MÄÄRÄYKSET:

1. Uudisrakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina on käytettävä kiviaineisia tai muita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisivumateriaaleja. Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Julkisivumateriaalien värisävyjen tulee vaihdella rakennuksittain ja niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus. Maantasokerroksen julkisivumateriaalina tulee käyttää pääosin kiviaineista laattaa kuten puristelaattaa, luonnonkivilaattaa tai paikalla muurattua tiiltä.
  2. Rakennusten tulee olla massoitteeltaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristöön sopivan kokonaisuuden.
  3. Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa katoksien ja materiaalien avulla.
  4. Rakennusten arkkitehtuuria on korostettava julkisivuvalaistuksella.
  5. Katujulkisivujen parvekkeet on toteutettava yhtenäisiksi osiksi kappalemaista rakennusmassaa tai niiden tulee olla sisäänvedettyjä tai muodostaa selkeä arkkitehtonisesti arvokas julkisivukokonaisuus. Suvantokadun katusivulle ei saa rakentaa parveketorneja.
  6. Katualueen puoleisilla julkisivuilla ei sallita näkyvää betonisokkeliä.
  7. Ensimmäisen kerroksen liike-, palvelu- ja toimistotilojen julkisivujen pituudesta vähintään 50 % on oltava yhtenäisiä laajoja lasipintaisia näyteikkunoita.
  8. Parvekkeet on suljettava katusivuilla vähintään 10 dBA:n melua suojaavalla rakenteella. Asuntojen parvekkeet saa ulottaa enintään 2 metriä katualueelle.
  9. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä:
    - 20 k-m<sup>2</sup> ylittävät porrashuone- ja sisäulatiloiden osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää tilojen viihtyisyyttä, avaruutta, valoisuutta ja esteettömyyttä. Tällaisiksi tiloiksi ei lasketa käytävämäisiä tiloja.
    - asumista palvelevia yhteistiloja enintään 50 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti. Yhteisiä tiloja voivat olla esim. yhteissauna, talopesulatilat, harrastetila, kerho- tai kokoontumistila.
    - rakennuksen ensimmäisen ja kellarikerroksen pysäköintitilat.
- Rakennusoikeuden lisäksi sallituille tiloille ei tarvitse varata auto- tai pyöräpaikkoja eivätkä ne vaikuta väestönsuojan mitoitukseen. Autopaikkoja ei tarvitse tehdä myöskään sitä kerrosalaa varten, joka on käytetty autopysäköintiin.
10. Asuinrakennusten korttelialueilla asunnot voidaan toteuttaa myös palveluasuntoina.
  11. Asuinrakennuksissa saa maantaso- tai kellarikerrokseen sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, liike-, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä työhuoneita. Näitä tiloja voidaan käyttää myös lähipalvelujen järjestämiseen.
  12. Rakennusten ja tonttialueiden järjestelyissä tulee ottaa huomioon apuvälineiden ja polkupyörien säilytyspaikkojen riittävyys ja sijoittaminen sen mukaan kuin rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää. Pääsisäänkäynneistä tulee olla esteetön kulkuyhteys kadulle ja piha-alueelle.
  13. Tonttirajalle sijoittuvan rakentamisen vuoksi tarpeelliset rasitteet tulee perustaa ennen rakennusluvan myöntämistä. Myös huolto- ja pelastustiet on huomioitava perustettavissa rasitteissa.

14. Ulko-oleskeluun on varattava yhtenäinen ja rakennuksen sisäänkäyntien kautta hyvin saavutettava alue. AL-korttelialueen ulko-oleskelualue (le) toteutetaan 1-kr rakennusosan katolle. Alueen on oltava esteetön ja kooltaan vähintään 7,5 % tontin pinta-alasta, aina kuitenkin vähintään 100 m<sup>2</sup>. Oleskelualue on kalustettava palvelemaan alueen pääasiallisia käyttäjiä. Oleskelualueelle tulee istuttaa viherkasveja, myös puita, ellei puiden istuttaminen ole piharakenteen vuoksi mahdotonta.
15. Pihakannen I-kerroksiselle rakennusalalle toiseen kerrokseen saa sijoittaa talousrakennuksen ja yhteiskäyttöön tarkoitettuja varasto-, katos- yms. tiloja. Rakennusten ja katosten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla 175 m<sup>2</sup> ja ne tulee sijoittaa siten, että ne lisäävät oleskelupihan viihtyisyyttä.
16. Tontit saa aidata. Aidan tulee materiaaliltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.
17. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
18. Vesikatolle sijoitettavat aurinkopaneelit, tekniset varusteet ja laitteet on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.
19. Asumisen aputilat, talotekniset- ja saunatilat saa tehdä myös varsinaisen kerroksen yläpuolelle. Näiden tilojen etäisyyden rakennusten julkisivusta tulee olla vähintään yhtä paljon kuin rakennettavien tilojen korkeus. Saunaan liittyvä terassi on oltava kattamaton. Edellä mainittu rakentaminen ei ole sallittua Suvantokadun ja Kalevankadun kulmauksessa sijaitsevassa rakennuksessa. Merimiehenkatuun rajoittuvien rakennusten harjakorkeuksien on oltava samat.
20. Rakennusten katutasolla sijaitseviin kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja katualueen puolelle. Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleisiin tiloihin saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja tai muita julkisivuiltaan laajasti aukotettuja tiloja.
21. Maanvaraisilla alueilla tonttien piha-alueet ja autojen avopysäköintipaikat tulee päällystää vettä läpäisevillä pinnoitteilla sadevesien imeytymisen edistämiseksi.
22. Suvanto- ja Kalevankadun kulmauksen rakennuksen 1. kerrokseen on rakennettava vähintään 100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.
23. Kaavan alueelle saa laatia 3D-tonttijaon.

1. Autopaikkoja on tonttia varten varattava käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:
  - 1 ap / asuntojen kerrosalan 100 m<sup>2</sup>
  - 1 ap / liiketilojen kerrosalan 50 m<sup>2</sup>
  - 1 ap / toimisto-, ravintola- tai kokoustilojen kerrosalan 70 m<sup>2</sup>
  - 1 ap / tehostetun palveluasumisen kerrosalan 190 m<sup>2</sup>
  - 1 ap / erityisryhmien ARA-tuetun vuokra-asumisen kerrosalan 160 m<sup>2</sup>
  - asumisen vieraspaikat: 1 ap / alkava 1500 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 ap / tontti

Jos autopaikkoja sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, on osoitettava:

- 1 ap / asuntojen kerrosalan 110 m<sup>2</sup>
  - 1 ap / liiketilojen kerrosalan 65 m<sup>2</sup>
  - 1 ap / toimisto-, ravintola- ja kokoustilojen kerrosalan 85 m<sup>2</sup>.
2. Kiinteistön asukkaiden käytössä oleva, samaan kortteliin sijoitettu yhteiskäyttöauto vähentää osoitettavien autopaikkojen määrää neljällä autopaikalla. Vähennystä ei sovelleta tehostetussa palveluasumisessa. Kohdan 1. mukaisista autopaikoista saa yhteiskäyttöautolla korvata enintään 10 %.
  3. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa autopaikkoja, jolloin pysäköintiin käytettyä kerrosalaa ei tarvitse ottaa huomioon pysäköintilaskelmassa.
  4. Pysäköintialueet on erotettava istutuksin, aitauksin tms. jalankulkuun ja oleskeluun varatuista alueista.
  5. Enintään neljä autopaikkaa voidaan siirtää tonttien 9 ja 10 kesken.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

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

Liiketilat:	1 ppp / 50 k-m <sup>2</sup>
Toimisto-, kokoontumis- ja ravintolatilat:	1 ppp / 50 k-m <sup>2</sup>
Asuminen:	1 ppp / 40 k-m <sup>2</sup> , kuitenkin vähintään 1 ppp / as
Palveluasuminen:	1 ppp / 80 k-m <sup>2</sup>
2. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisäänkäyntien läheisyyteen.
3. Asumista palvelevat polkupyöräpaikat on toteutettava katoksiin tai sisätiloihin. Jos kaikki polkupyöräpaikat sijaitsevat katoksissa, on lämpimiin sisätiloihin varattava käyttökelpoinen ja esteetön huoltotila polkupyörille. Muita tiloja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava. Osa polkupyöräpaikoista voidaan osoittaa kellarin autopaikalle.
4. Kulkuyhteyksien pyöräteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisäänkäynneille on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.
5. Katettujen polkupyöräpaikkojen on oltava runkolukittavia.

IV kaupunginosan korttelin 43 osan sekä katualueen asemakaavan muutos.

SUVANTOKATU 21 JA YMPÄRISTÖ

<b>J • ENSUU</b>		<b>KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT YHDYSKUNTASUUNNITTELU</b>	
Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto
Tasokoordinaatisto ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Laatimispäivä	20.4.2022	Voimaantulopäivä
Kaupungingeodeetti Kalle Sivén	Suunnittelija	Vaskonen, Huohvanainen	Diaarinumero 213/10.02.03.00/2020
vs. kaavoituspäällikkö Juha Pasma	Piirtäjä	Kajja Kinnunen	Arkisto IV/1677