

# Maankäyttösopimus koskien tonttia 167-15-166-1 ja esisopimus määrä- alan luovuttamisesta tontista 167-15-166-1

## 1. Sopijaosapuolet:

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

**PL 59**

**80101 Joensuu**

**Kaupunkirakennelautakunnan päätös 10.9.2024 § xx (dnro xxxxx)**

(Myöhemmin tässä sopimuksessa Kaupunki)

b) PKO-Karelia Oy (Y- tunnus 0885848-2)

**Nurmeksentie 2**

**80100 Joensuu**

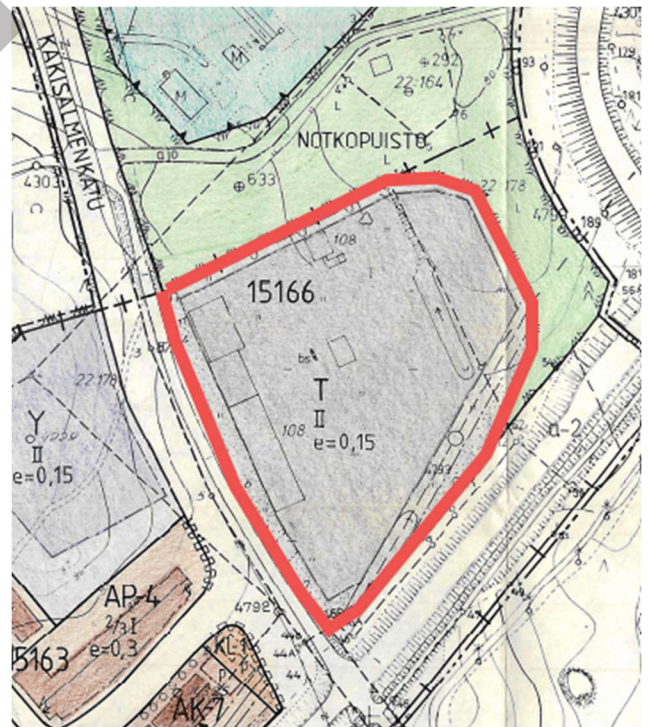
(Myöhemmin tässä sopimuksessa Maanomistaja)

## 2. Sopimusalue

Sopimus koskee Maanomistajan omistamaa tonttia 167-15-166-1 pinta-ala noin 20051 m<sup>2</sup> ("Sopimusalue"). Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekarttaan 1.

## 3. Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

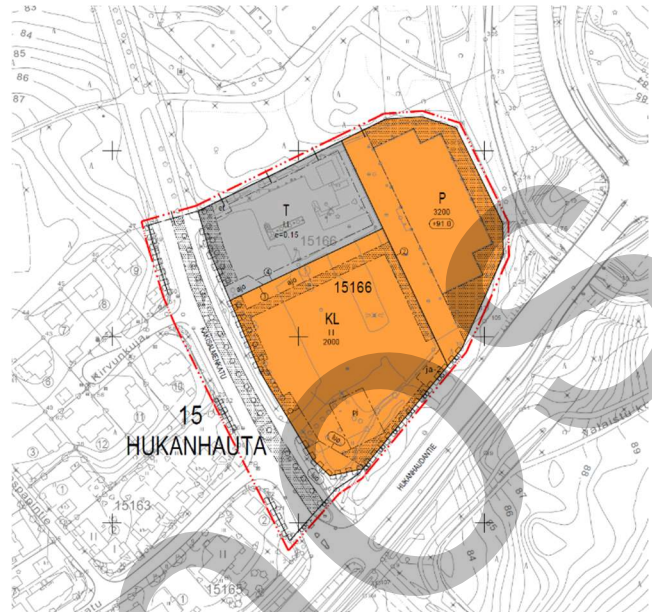
Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 25.11.1985 hyväksymä asemakaava numero 1036. Asemakaavassa tontti on osoitettu merkinnällä T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue). Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 3008 k-m<sup>2</sup>.



#### 4. Asemakaavan muutosehdotus nro 1795 (Käkisalmenkatu 33)

Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue ovat tontit

- 167-15-166-2 pinta-ala 6336 m<sup>2</sup>, käyttötarkoitusmerkintä P (palvelurakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus 3200 k-m<sup>2</sup>
- 167-15-166-3 pinta-ala 9042 m<sup>2</sup> käyttötarkoitusmerkintä KL (liikerakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus 2000 k-m<sup>2</sup>
- 167-15-166-4 pinta-ala 4575 m<sup>2</sup> käyttötarkoitusmerkintä T (teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue) ja rakennusoikeus 686 k-m<sup>2</sup>.



Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt kiinteistön omistajan PKO-Karelia Oy:n hakemuksesta. Hakijan tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueen muuttamista urheilu- ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä liikerakennusten korttelialueeksi. Osa tontista jää teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi.

Tontilta on purettu vanha rakennuskanta ja uusi padelhalli on rakennettu tontin takaosaan tien tuntumaan. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksen jälkeen mahdollista rakentaa supermarket kokoinen kauppa, polttoaineenjakeleyn kylmäasema, autopesula ja teollisuusrakennuksia. Lisäksi liikennealueita voidaan parantaa.

Kaavamuutos mahdollistaa merkittävästi tehokkaamman rakentamisen ja tontin käyttötarkoituksen. Tontin kokonaisrakennusoikeus nousee kaavamuutoksen myötä 2878 k- m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaisesti muodostettavan sopimusalueen pinta-ala on noin 98 m<sup>2</sup> pienempi, kuin Maanomistajan omistama nykyinen sopimusalue.

#### 5. Sopimuksen tarkoitus

Kaupunki ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen nro 1795 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

Käsisalmenkadun varren tarpeellisista katumuutoksista (suunnittelusta ja toteutuksesta) vastaa PKO-Karelia Oy kustannuksellaan. Nämä muutostarpeet on esitetty asemakaavamuutoksen yhteydessä. Käsisalmenkadun ja Hukanhaudan risteysalueen mahdollisesti myöhemmin tarpeellisista liikenteellisten muutosten (liikennevaloristeys ajoratajärjestelyineen tai kiertoliittymä) suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa PKO-Karelia Oy kustannuksellaan (maankäyttö- ja rakennuslaki 91 a §).

### 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 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

Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1795 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla Kaupungille **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määrättyä kaksisataakuusikymmentäneljätuhatta (264 000) 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. Esisopimus tontin 167-15-166-1 määräalan luovuttamisesta

Osapuolet tekevät esisopimuksen alueluovutuksesta.

Maanomistaja luovuttaa korvauksetta tontista 167-15-166-1 asemakaavamuutoksessa nro 1795 osoitettuun yleiseen alueeseen 167-15-9901-0 kuuluvan noin 98 m<sup>2</sup> määräalan.

Alue luovutetaan vapaana kiinnityksistä erillisellä luovutuskirjalla, joka tulee allekirjoittaa kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan tai sen sopimusaluetta koskevan alueen lainvoimaistumisesta lukien.

Muut kaupan ehdot:

- a) Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun luovutuskirja on allekirjoitettu.
- b) Määräala luovutetaan vapaana rasitteista ja rasituksista.
- c) Kaupunki vastaa kaupanvahvistajan palkkiosta
- d) Mikäli luovutettavilta alueilta löytyy pilaantuneita maa-alueita, niiden kunnostamisesta sekä pilaantuneiden maa-ainesten jatkokäsittelystä vastaa luovuttaja.

## 9. 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 Torikatu 19, 80101 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.

## 10. Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi Maanomistaja on maksanut **maankäyttösopimuskorvauksena nykyisellä kaavaratkaisulla määräytyneen kaksisataakuusikymmentäneljätuhatta (264 000) euroa** Joensuun kaupungin tilille maanomistajan maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden 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

## 11. 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.

## 12. Sopimuksen voimaantulo, sitovuus ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sopimuksen allekirjoituksin.

Mikäli asemakaavan muutos nro 1795 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.

## 13. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

LIITE 1: Asemakaavamuutosehdotuksen kartta merkintöineen

## 14. Sopimuksen jakelu

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

## 15. Sopimuksen hyväksyminen ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Joensuussa xx. xxxxkuuta 2024

JOENSUUN KAUPUNKI

\_\_\_\_\_  
XXXXXX  
kaupunkiympäristönjohtaja

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXX  
kaupungingeodeetti

PKO-KARELIA OY

\_\_\_\_\_  
XXXXXX  
toimitusjohtaja

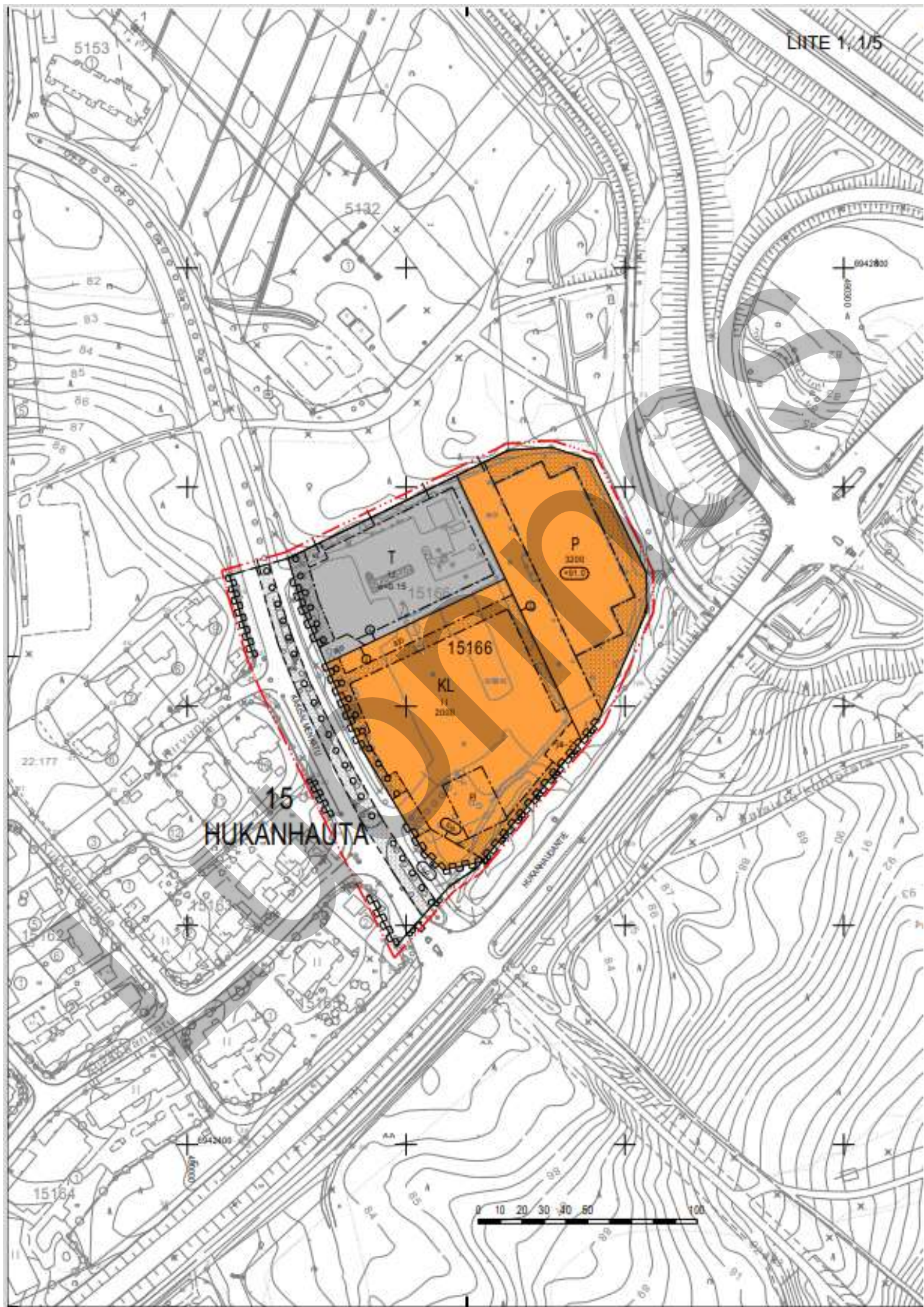
\_\_\_\_\_  
XXXXXX  
kiinteistöpäällikkö

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että edellä olevan sopimuksen allekirjoittajat, Joensuun kaupungin puolesta kaupunkiympäristöjohtaja Ari Varonen ja kaupungingeodeetti Kalle Sivén sekä PKO-Karelia Oy:n puolesta toimitusjohtaja Juha Kivelä ja kiinteistöpäällikkö Jani Lehikoinen, ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2. luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Joensuussa xx. päivänä xxxxkuuta 2024

\_\_\_\_\_  
XXXXXX  
XXXXXX  
kaupanvahvistajan tunnus xxxxx

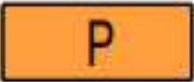







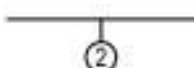
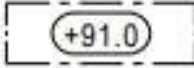



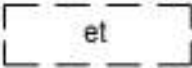
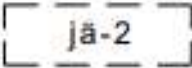
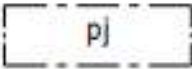
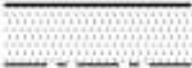



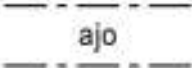
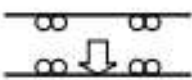




15  
HUKANHAUTA





	0090000 Palvelurakennusten korttelialue.
	0230000 Liikerakennusten korttelialue.
	0270000 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	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.
	0880000 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>15</b>	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>HUK</b>	0920000 Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>15166</b>	0930000 Korttelin numero.
<b>HUKANHAUDA</b>	0950000 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>2000</b>	0960000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>II</b>	1000000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>e=0.15</b>	1050000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	1080001 Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema, jonka yli saa kohota piippuja ym. teknisiä laitteita.

	1130000 Rakennusala.
	1130110 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	1130990 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa jätteiden keräilylaitteita.
	1180000 Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1340100 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
	1350000 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1360000 Katu.
	1470000 Ajoyhteys.
	1580000 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	1590000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	1890000 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Luo-alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittaman lajin, liito-oravan elinympäristö, jonka heikentäminen ja hävittäminen on kielletty. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Vähäinen aluskasvuston raivaus ja vaarallisten puiden poistaminen on sallittua.
2. Korttelissa ja katualueella Käkisalmenkadun suuntaiset puurivit on hoidettava, säilytettävä ja istutettava niin, että puiden etäisyys on enintään 8 metriä, mutta vähintään 3 kertaa puun pituus huomioiden liito-oravalle sopiva hyppyetäisyys.
3. T-korttelialueelle saa rakentaa aluetta palvelevan muuntamon kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamon saa sijoittaa osittain istutettavalle alueelle olemassa olevaa puustoa säästäten.
4. Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja edukseen erottuvaa.
5. Kaava-alueella olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenevä kokonaisuus.
6. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) saa rakentaa varavoimalähteen rakennusoikeuden lisäksi.
7. Rakennuksiin saa toteuttaa aurinkopaneeleita ja viherkattoja.
8. Istutettavat alueen osat tulee hoitaa puustoisena niittynä näkemäalueita lukuunottamatta.
9. Tontille tulee istuttaa 5 puuta ja 4 pensasta tontin 200 neliötä kohden.
10. Kivettävät tontinosat tulee toteuttaa puoliäpäisevin kiveyksin.
11. Hukanhaudantieltä saa kortteliin tehdä jalankulku- ja pyöräliikenteen väylän ajoneuvoliittymäkieltomerkinästä huolimatta.
12. Rakennuksia ei tarvitse sijoittaa vahvistetun rakennusalan kadun puoleiseen rajaan.
13. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) ilmanvaihto- ja tuuletuskojeet on suunniteltava ja sijoitettava niin, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän melua asutuksen suuntaan.
14. Ulkovarastointi on kielletty liikennealueiden puoleisilla tontin osilla.
15. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella tapahtuva toiminta on suunniteltava niin, että se ei aiheuta ympäristöhäiriötä.

AUTOPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja (ap) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat:	1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>
Kokoontumistilat:	1 ap / 90 k-m <sup>2</sup>
Teollisuus- ja varastorakennukset:	1 ap / 40 k-m <sup>2</sup>

Liikerakennusten korttelialueelle (KL) voidaan sijoittaa autopaikkoja siihen rajoittuvien tonttien käyttöön, kuitenkin enintään niin, että liikerakennusten käyttöön jää kaavassa osoitettu määrä autopaikkoja.

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Polkupyöräpaikkoja (ppp) on toteutettava tontille vähintään seuraavasti:

Liiketilat ja kokoontumistilat:	1 ppp / 50 k-m <sup>2</sup>
Teollisuus- ja varastorakennukset:	1 ppp / 40 k-m <sup>2</sup>

1. Polkupyöräpaikat on sijoitettava pääsisääntien läheisyyteen.
2. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on katettava.
3. Kulkuyhteyksien Käkisalmenkadun pyöriteiltä ja jalankulkuväyliltä polkupyöräpaikoille ja polkupyöräpaikoilta pääsisääntien läheisyyteen on oltava yhtenäiset. Kulkuyhteyksiä ei saa katkoa autopaikoilla tai autoiluun tarkoitetuilla kulkuyhteyksillä.

HUKANHAUDAN (15) kaupunginosan korttelin 15166 ja katualueen asemakaavan muutos.

KÄKISALMENKATU 33

**J•ENSUU**

**KAUPUNKIRAKENNEPALVELUT  
YHDYSKUNTASUUNNITTELU**

Pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset Tasokoordinaatio ETRS-GK30 Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava	1:1000	Kaupunginvaltuusto		
	Laatimispäivä	12.6.2024	Voimaantulopäivä		
Kaupungingeodeetti	Kalle Sivén	Suunnittelija	Minna Tolvanen	Diainumero	4736/10.02.03.00/2022
Kaavovastuupäällikkö	Pauli Sonninen	Piirtäjä	Kaija Kinnunen	Arkisto	15/1795