

## Yhteistyösopimus Joensuun toripysäköintilaitoksen ja torin liikerakennuksen toteuttamiseksi

### 1. Sopijapuolet

1. Joensuun kaupunki, Y-tunnus 0242746-2, myöhemmin tässä sopimuksessa "kaupunki". Kaupungin yhteyshenkilö sopimuksen sisältöön liittyvissä asioissa kaupungininsinööri Ari Varonen.
2. Pohjois-Karjalan Osuuskauppa, Y-tunnus 0168170-9, myöhemmin tässä sopimuksessa "yhtiö". Yhtiön yhteyshenkilö sopimusasioissa on YY

### 2. Sopimuksen tausta

Yhtiö on ilmoittanut olevansa valmis suunnittelemaan ja toteuttamaan toripysäköintilaitoksen kulkuyhteyksineen (jäljempänä "pysäköintilaitos tai "toripysäköintilaitos") sekä torin liikerakennuksen. Pysäköintilaitos ja torin liikerakennus toteutetaan kokonaan ilman kaupungin rahoitusta. Yhtiö voi toteuttaa toripysäköintilaitoksen itse tai määräämänsä ja omistamansa yhtiön kautta.

Kauppatorin alueella on voimassa asemakaava, joka mahdollistaa maanalaisen toripysäköintilaitoksen rakentamisen ja liikerakennuksen toteuttamisen tontille 167-2-212-2.

Joensuun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Joensuun keskustan osayleiskaavan ja liikennesuunnitelman 17.12.2012 (§ 175). Toripysäköinnin ja tontin 167-2-212-2 toteuttaminen mahdollistavat näihin suunnitelmiin sisältyvien ratkaisujen toteuttamisen liikekeskustassa ja toteuttavat kaavaa.

Kaupunkirakenneyksikkö on laatinut kauppatoria ja sen ympäristöä koskevan yleissuunnitelman kävelykeskustan toteuttamiseksi tältä keskeiseltä, vielä toteutumattomalta osaltaan. Suunnittelu etenee vielä siltä osin, kun suunnitelmia on tarpeen yhteen sovittaa muuhun rakentamiseen.

Joensuun kaupunginhallitus on hyväksynyt tämän sopimuksen kokouksessaan x.x.2016 (§ zzz).

### 3. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Yhtiön tarkoituksena on yhteistyössä kaupungin kanssa suunnitella ja toteuttaa Joensuun kauppatorin alue voimassa olevan asemakaavan ja kaupungin mahdollisesti hyväksymien poikkeamisten, kävelykeskustaa koskevien suunnitelmien ja Joensuun keskustan osayleiskaavan ja liikennesuunnitelman mukaisesti. Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia toripysäköintilaitoksen toteuttamisen aikataulusta ja reunaehdoista. Lisäksi tarkoituksena on sopia tontille 167-2-212-2 tehtävän liikerakennuksen toteuttamiseen liittyvistä seikoista.

Sopimus koskee voimassa olevan asemakaavan mukaisen toripysäköintilaitoksen ja liikerakennuksen toteuttamista yksityisenä hankkeena sekä näihin liittyvien, kaupungin vastuulla olevien katu- ja torialueiden toteuttamista.

Tässä sopimuksessa on sovittu ehdoista, joilla yhtiö voi suunnitella ja myöhemmin toteuttaa toripysäköintilaitoksen ja torin liikerakennuksen rakentamisen liiketaloudellisesti kestäväällä tavalla.

#### 4. Sopimusalue

Sopimus koskee Torikadun, Koskikadun, Kauppakadun ja Siltakadun rajaamaa aluetta Joensuun liikekeskustassa. Alue sisältää maanalaisen toripysäköintilaitoksen rakentamiseen asemakaavassa varatun alueen ajo- ja kulkuyhteyksineen ja asemakaavan mukaisen tontin 167-2-212-2. Hankkeeseen tulee ottaa mukaan myös asemakaavan mahdollistamat maanalaiset kulkuyhteydet ympäröiviin kiinteistöihin niiltä osin, kuin ympäröivien kiinteistöjen omistajat katsovat tarpeelliseksi.

#### 5. Hankkeen toteutusaika

Hankkeen tarkemmasta yksityiskohtaisesta aikataulusta sovitaan erikseen. Kaupunki ja yhtiö sopivat yhdessä kokonaisaikataulun, jonka tavoitteena on, että koko hankkeen toripysäköintilaitoksen, kadun ja torin pintarakenteiden osalta on oltava valmis 30.9.2018 mennessä. Aikataulussa on varattava riittävä aika toripysäköintilaitoksen yläpuolisten katu- ja torialueiden pintarakenteiden toteutukseen. Mikäli toripysäköintilaitoksen toteutus viivästyy yhtiöstä johtuvasta syystä, niin yhtiön on maksettava kaupungille rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukainen viivästys-sakko, missä sakon määräytymisperusteena käytetään toripysäköintilaitoksen yläpuolisten katu- ja torialueiden rakentamissuunnitelman laatimisen yhteydessä laskettua kustannusarviota. Mikäli toripysäköintilaitoksen toteutuksen viivästyminen aiheuttaa pintarakenteiden rakentamisen siirtymisen rakentamisolosuhteiltaan epäedulliseen aikaan, niin yhtiö korvaa edellä mainitun sopimussakon lisäksi kaupungille tästä aiheutuvat lisäkustannukset. Viivästyminen määritellään yhteisesti erikseen sovittavassa aikataululla määritellystä pysäköintilaitoksen valmistumisajasta.

#### 6. Kustannukset

Kumpikin sopimusosapuoli vastaa suunnittelu-, selvitys- ja kaikista muistakin sopimuksen mukaisen alueiden kehittämiseen ja toteuttamiseen liittyvistä kustannuksistaan.

Yhtiö neuvottelee maanalaisista kulkuyhteyksistä suoraan ympäröivien kiinteistöjen kiinteistön-omistajien kanssa. Kaupunki ei osallistu kulkuyhteyksien suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin. Yhtiö ja kiinteistöt pyrkivät sopimaan keskenään kulkuyhteyksien suunnittelusta, toteuttamisesta ja näihin liittyvistä kustannusvastuista ottaen huomioon yhtiön ja kolmannen osapuolen välisen, pysäköintilaitoksen toimintaa koskevan operaattorisopimuksen. Mikäli yhteyksiä ei toteuteta toripysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä, on rakentamisvaiheessa varauduttava yhteyksien myöhäisempään toteutukseen ja yhtiöllä on velvollisuus sallia niiden toteuttaminen.

#### 7. Sopijapuolten vastuut, velvollisuudet ja oikeudet

Yhtiö vastaa toripysäköintilaitoksen ja torin liikerakennuksen rahoituksen järjestämisestä.

Yhtiö suunnittelee molempien yllä mainittujen hankkeiden toteutusta siten, että hankkeet tukevat toisiaan ja Joensuun liikekeskustan vetovoimaisuutta ja kaupungin hyväksymien ja lainvoimaisten katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien toteutumista.

## Toripysäköintilaitos ja sen toteuttaminen

Yhtiö suunnittelee Joensuun toripysäköintilaitosta tarkoituksena käynnistää laitoksen toteuttaminen viimeistään 5.6.2017 mikäli tätä koskevat viranomaisluvut tulevat siihen mennessä lainvoimaisiksi.

Yhtiö teettää kaikki pysäköintilaitoksen toteutukseen liittyvät suunnitelmat ja varmistaa asiantuntijoiden avulla suunnitelmien toteutuskelpoisuuden. Yhtiö vastaa kaikesta pysäköintilaitokseen liittyvästä suunnittelusta ja toteutuksesta sekä mahdollisista toteutuksen aikana ilmenevistä haittavaiikutuksista.

Toripysäköintilaitos on suunniteltava ja toteutettava siten, että asemakaavan mukaisen liikerakennuksen toteuttaminen on mahdollista.

Yhtiö ottaa suunnitelmissaan huomioon torin jäteastioiden sijoituksen maan alle yleissuunnitelman mukaisesti, ellei kaupungin kanssa erikseen muuta sovita. Jäteastioille varatun tilan rakentamisesta ei makseta erillistä korvausta. Kaupunki vastaa jäteastioiden hankinta- ja asennuskustannuksista.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen tulee olla käytettävissä ensi sijassa asiointipysäköintiin ja niitä kaikkia tulee voida käyttää liikekeskustan alueen rakennushankkeiden rakennuslupien edellyttämänä autopaikkoina (ns. velvoiteautopaikat). Yhtiö on velvollinen luovuttamaan autopaikkoja ympäröivien kortteleiden liike- ja toimistorakentamiseen tasapuolisin ehdoin kohtuullisella käyvällä hinnalla. Autopaikan osoittaminen tietyn kiinteistön velvoiteautopaikaksi ei anna kiinteistölle yksinomaista oikeutta autopaikan käyttöön eikä vapauta autopaikan käyttökustannuksista. Velvoiteautopaikkojen käyttökustannuksista yhtiö sopii kunkin osapuolen kanssa erikseen. Torin liikerakennuksen rakennusluvassa edellytettävät autopaikat on osoitettava torin alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Yhtiö toteuttaa liiketoimintaansa valitsemallaan tavalla. Kaupunki ei puutu yhtiön liiketoimintaan tai sen edellytyksiin.

Maanalainen tila luovutetaan yhtiölle vuokraamalla erillisellä maanvuokrasopimuksella, jossa on sovittu tarkemmin vuokra-ajasta ja -ehdoista.

Kaupunki vastaa vanhan kauppahallin maanpäällisten osien purkamisesta siten, että halli on purettu viimeistään 31.12.2016. Maanalaiset rakenteet puretaan joko toripysäköintilaitoksen tai liikerakennuksen rakentamisen yhteydessä. Kaupunki vastaa maanalaisten osien purkamiskustannuksista todellisten kustannusten mukaisesti.

Kaupunki vastaa sen toteutusvastuulla olevien katualueiden ja torin suunnittelusta ja toteuttamisesta ja tarvittaessa tarkistaa sekä täydentää omia suunnitelmiaan yhtiön suunnittelutyön edetessä.

Kaupunki vastaa tilapäisen torin ja muiden rakentamisalueelle sijoittuvien toimintojen järjestämisestä toripysäköintilaitoksen rakentamisen aikana.

Sopimusalueeseen kuulumattomien yleisten alueiden käytöstä työmaan aikana sovitaan erikseen. Näiden alueiden käytössä noudatetaan voimassa olevia katulupia, sijoittamissopimuksia ja maksuja koskevia hyväksytyjä periaatteita ja hinnoittelua.

Yhtiö ottaa suunnitelmissaan huomioon toteuttamisen edellyttämät johtojen ja laitteiden siirrot ja vastaa niistä. Kaupunki antaa kattavat tiedot näiden johtojen ja laitteiden sijainnista ja vastaa tiedoista kaupungin omistamien johtojen ja laitteiden osalta. Toripysäköintilaitoksen toteuttamiseksi tarvittavat siirrot kuuluvat yhtiön maksettaviin kustannuksiin. Mikäli työmaan vuoksi joudutaan uusimaan tai korjaamaan sellaisia katurakenteita, joihin kaupunki ei ole tekemässä muutoksia, vastaa yhtiö aiheutuneista kustannuksista.

Yhtiö toteuttaa toripysäköintilaitoksen siten, että toimiva joukkoliikenne pysäkkijärjestelyineen on mahdollista järjestää koko rakennustyömaan ajan Siltakadun tai Koskikadun kautta. Tavoitteena on, että rakentamistyö aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia joukkoliikenteen järjestämiseen ja että työn aikana tarvitaan vain yksi tilapäinen järjestely joukkoliikenteelle.

Kevyenliikenteen yhteydet Kauppa-, Silta- ja Koskikadulla on turvattava koko työmaan ajan.

Yhtiö vastaa siitä, että työmaa-aikana on esteetön ja turvallinen pääsy toria ympäröiviin kiinteistöihin.

Yhtiö aittaa työmaa-alueen kaupunkikuvaan sopivalla umpinaisella aidalla. Aita ja siihen liittyvät kaupunkikuvalliset asiat yhtiö hyväksyy kaupunkirakenneyksiköllä ennen aidan rakentamista.

Osapuolet käyvät yhdessä läpi ja määrittävät toripysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät yhteistyöjärjestelyt, joita ovat mm. liikenteen ohjaus ja opastus keskustassa sekä rakentamisen rajapinnat katu- ja muiden yleisten alueiden rakenteisiin ja rakentamiseen sekä teknisiin verkkoihin. Torin pysäköintilaitoksen toteuttaminen ei saa vaikeuttaa torin toiminnan edellyttämien teknisten rakenteiden (mm. sähkö, tiedonsiirto, kuivatus ja vesihuolto) toteuttamista.

#### Tontin 167-2-212-2 liikerakennus

Tontti 167-2-212-2 luovutetaan yhtiölle vuokraamalla erillisellä maanvuokrasopimuksella, jossa on sovittu tarkemmin vuokra-ajasta ja -ehdoista. Yhtiöllä on tarkoitus kehittää ja suunnitella tonttia 167-2-212-2 tarkoituksena toteuttaa sille asemakaavan mukainen liikerakennus.

Ellei liike- ja palvelurakennusta toteuteta toripysäköintilaitoksen yhteydessä, sitoutuu yhtiö toteuttamaan asemakaavassa osoitetun kulkuyhteyden maanpinnalle pysäköintilaitoksen rakentamisen yhteydessä.

Uudisrakennuksen hyötyalasta on vähintään 30 % oltava 30 - 80 m<sup>2</sup> pienliiketiloissa. Pienliiketilojen vuokraamismahdollisuutta on tarjottava käyvin ehdoin nykyisille kauppahalliyrittäjille. Rakennukseen on suunniteltava ja tarjottava ennen rakentamisen aloittamista taukotilaa taksiautoilijoille. Yhtiö sopii erikseen näiden tilojen toteuttamisesta ja kustannuksista taksiautoilijoiden kanssa. Lisäksi rakennuksesta on varauduttava järjestämään sosiaali- / huoltotilat torikauppiaita varten ja tila yleiselle wc:lle. Kaupunki sitoutuu vuokraamaan torikauppiaille ja yleiseen käyttöön tarkoitettut wc- ja sosiaali-/huoltotilat.

Tontille 167-2-212-2 tulevan liikerakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen kaupunkikuvalliseen merkitykseen.

## 8. Sopimuksen voimassaolo

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Sopimus on purettavissa sopijapuolten toimesta, jos toinen sopijapuoli rikkoo merkittävästi keskeisiä sopimusvelvoitteitaan eikä 45 päivän kuluessa varoituksen saatuaan oikaise tällaista menettelyään.

Yhtiöllä on oikeus purkaa tämä sopimus sekä toripysäköintilaitosta koskeva maanvuokrasopimus ilman korvausvelvollisuutta, mikäli toripysäköintilaitoksen rakennesuunnittelussa tai rakennusteknisen toteutuksen aikana ilmenee, että rakentamisesta aiheutuu toria ympäröiville rakennusteknisille laitteille tai rakennusten rakenteille merkittävä vahingon vaara, joita ei voida huolellisella ja ammattitaitoisella suunnittelulla ja toteutuksella järkevästi toimimalla estää. Osapuolet ovat tietoisia M&K Fagus Ky:n / Aarno Haverisen v. 2000 tekemästä selvityksestä Joensuun Keskustorin ympäristökiinteistöjen puupaaluperustusten kunto ja säilyttäminen. Tuossa selvityksessä on nostettu esille lukuisia määriä tekijöitä torin ympärillä olevien rakennusten rakennustekniseen kuntoon vaikuttavista seikoista ja tätä koskevasta lisätutkimustarpeesta. Näitä tutkimuksia ei ole tehty eikä ennen sopimukseen ryhtymistä ole voitukaan tehdä. Osapuolet toteavat, että em. selvityksessä olevat seikat otetaan huomioon sekä rakentamisen suunnittelussa että sen toteutuksessa siten, että merkittävää vahingon vaaraa ei aiheudu. Jos kuitenkin näin ilmenisi, on yhtiöllä oikeus purkaa sekä tämä sopimus että toripysäköintilaitosta koskeva maanvuokrasopimus kuitenkin siten, että mahdollisesti jo tehdyt kaivuutyöt ennallistetaan torin pintarakenteisiin saakka.

Tämä sopimus raukeaa kaikilta osin, ellei toripysäköintilaitoksen ja kauppahallin vuokrasopimuksia ole hyväksytty lokakuun loppuun 2016 mennessä ja toripysäköintilaitoksen rakentaminen ole käynnistynyt 5.6.2017 mennessä edellyttäen, että rakentamista koskevat viranomaisluvut ovat tulleet siihen mennessä lainvoimaisiksi.

## 9. Sopimusaineisto

Tämän yhteistyösopimuksen lisäksi asiaan liittyvät toripysäköintilaitoksen maanalaisen tilan ja tontin 167-2-212-2 vuokrasopimukset. Mikäli yhteistyösopimuksessa on ristiriitaisuuksia edellä mainittujen vuokrasopimusten kanssa, niin vuokrasopimuksia sovelletaan ennen yhteistyösopimusta.

## 10. Vahinkojen korvaaminen

Sopijapuoli on velvollinen korvaamaan sopimusta rikkomalla aiheuttamansa vahingon, ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu.

Yhtiölle on tärkeää, että kaupunki ei vetäydy tästä sopimuksesta, ja että toriparkki ja torialueelle tehtävä liikerakennus voidaan toteuttaa yhtiön toimesta.

Yhtiö sijoittaa näiden kahden hankkeen suunnitteluun, valmisteluun, toteutukseen, rahoitukseen ja valvontaan huomattavan summan aikaa ja varoja. Yhtiö tulee myös hankkeen tullessa julkisuuteen ilmoittamaan sitoutuneensa hankkeen toteutukseen, joka mikäli kaupungista johtuvista syistä hanke ei toteutuisi, johtaisi merkittävään vahinkoon yhtiön kannalta mediariskin laukeamisen muodossa. Tämän vahingon määrää ei voida täsmällisesti mitata vaan se joudutaan arvioimaan jälkikäteen.

## 11. Sopijapuolten menettely eräissä tilanteissa

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että yhteistyösopimus on moniulotteinen, ja vaatii monelta osin osapuolten tiivistä ja luottamuksellista yhteistyötä. Sopijapuolet toteavat yhdessä, että yhteistyösopimuksen puitteissa on monia tässä sovittuja velvoitteita täsmennettävä hankkeen toteutuksen aikana. Sopijapuolet sitoutuvat hankkeen toteuttamisen osalta siihen, että sopimuksen voimassaollessa sopijapuolet eivät esimerkiksi neuvottele muiden osapuolten kanssa pyytämättä toiselta sopijapuolelta lupaa hankkeen toteutukseen.

Tässä sopimuksessa on sovittu keskeisistä sopimusehdoista kirjallisesti. Ottaen huomioon sopimus-suhteen moniulotteisuuden, on mahdollista, että jonkin yksityiskohdan osalta sopimukseen on jäänyt aukko, tai siihen muodostuu aukko esimerkiksi lainsäädännön muuttumisen tai tuomioistuinratkaisujen takia. Sopimukseen liittyvät ulkoiset olosuhteet, kuten voimassaoleva sääntely, voi myös muuttua osapuolten pystymättä siihen vaikuttamaan, aiheuttaen tarpeen muuttaa osapuolten välistä alkuperäistä sopimusta.

Edellä selostetuista syistä osapuolet aukkotilanteen syntyessä sitoutuvat täydentämään sopimukseen syntyneen aukon siten, että osapuolten välinen sopimuksesta ilmenevä tasapaino säilyy ja osapuolten alkuperäinen tarkoitus ja tavoite toteutuvat.

## 12. Riitojen ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat riidat pyritään ratkaisemaan ensi sijassa sopijapuolten välisissä neuvotteluissa, joissa hyödynnetään tarvittaessa ulkopuolista sovittelijaa.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, ratkaistaan sopimusta koskevat erimielisyydet Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

## 13. Allekirjoitukset

---

Kari Karjalainen  
kaupunginjohtaja  
Joensuun kaupunki

---

Mikko Kärkkäinen  
kaupunginlakimies  
Joensuun kaupunki

---

Xxx  
xxx  
Pohjois-Karjalan Osuuskauppa

---

Xxxx  
xxx  
Pohjois-Karjalan Osuuskauppa