

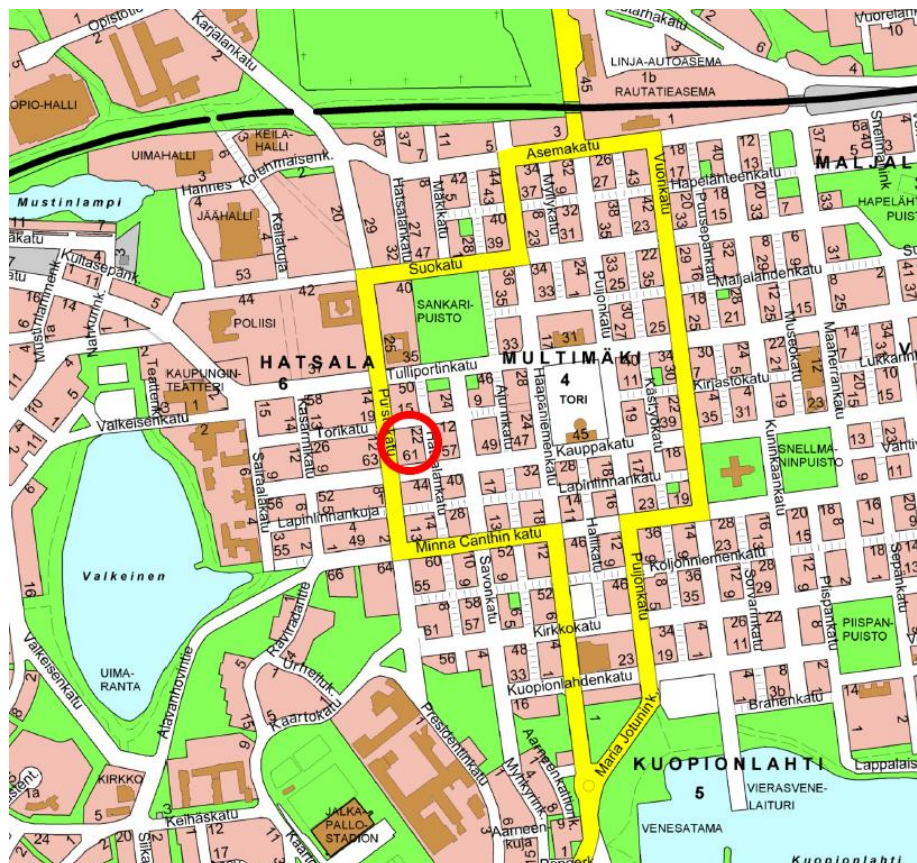
§ 70

Asianro 1630/10.00.02.00/2018

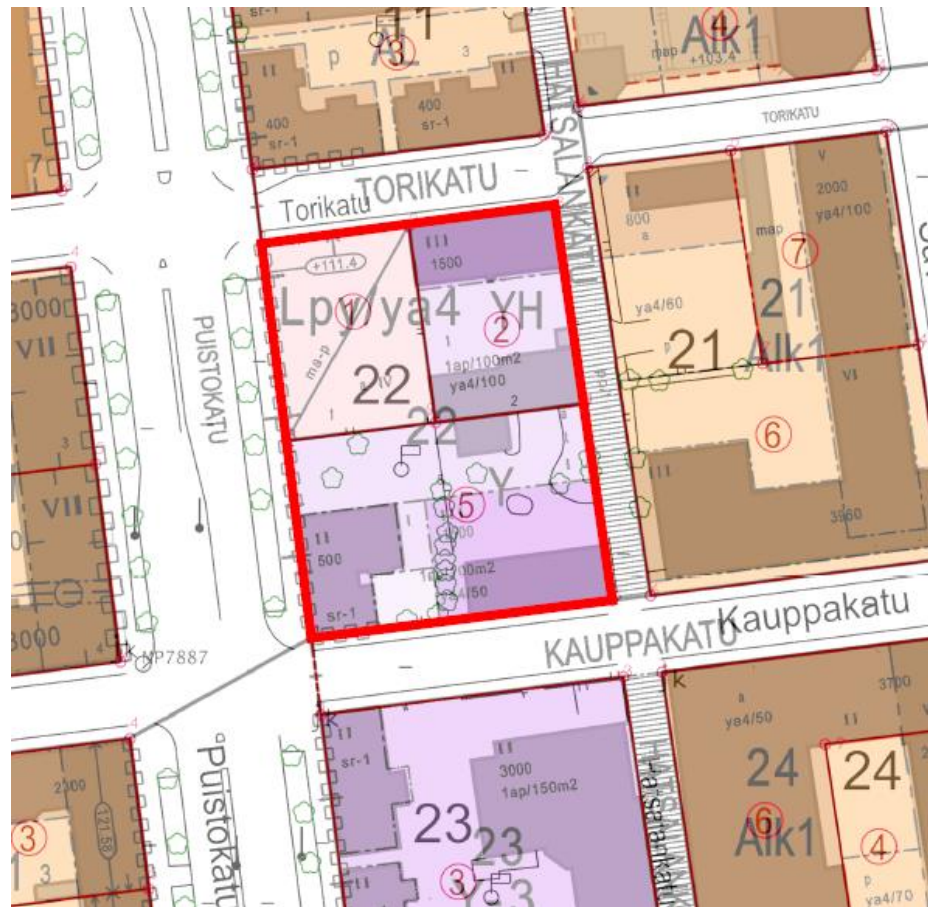
Muodostettavia kiinteistöjä 297-4-22-6, 297-4-22-7 ja 297-4-22-8 koskeva kiinteistökaupan esisopimus / YIT Rakennus Oy

**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunginhallitus hyväksyi 24.10.2016 § 320 Puistokadun ja Torikadun kulmakorttelia koskevan tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelman. Suunnittelu- ja toteutusryhmille suunnatun tontinluovutuskilpailun kilpailuaika oli 1.11.2016 – 31.1.2017. Kilpailun kohteina oli Multimäen kaupunginosassa Torikadun ja Puistokadun kulmauksessa sijaitseva kortteli 22. Korttelin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Sijainti esitettyä opaskartalla



Sijainti esitettyinä kanta- ja kaavayhdistelmäkartassa

Kilpailuun jätetyt kilpailutyöt arvosteli kilpailuohjelmassa nimetty arviointiryhmä. Tontinluovutuskilpailun voitti YIT Rakennus Oy:n ja Arkkityypit Oy:n kilpailutyö "Vinskin Piha". Tontinluovutuskilpailun ratkaisemisen jälkeen kaupunki on valmistellut korttelia koskevan asemakaavaehdotuksen, jolla pyritään osaltaan mahdollistamaan tontinluovutuskilpailun voittaneen kilpailutyön mukainen rakentaminen.

Kilpailun kohteena olleessa korttelissa on tällä hetkellä kolme kiinteistörekisterissä olevaa kaupungin omistamaa kiinteistöä. Kiinteistö 297-4-22-1 on tällä hetkellä rakentamatonta pysäköintialuetta. Kiinteistö on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi (LPY/ya4). Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1014 m².

Nykyinen kaavoitustilanne ja korttelissa olevat rakennukset

Kiinteistö 297-4-22-2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Kiinteistön pinta-ala on 1006 m², jossa on rakennusoikeutta 1500 k-m². Kiinteistöllä on vuonna 1953 valmistunut kolmekerroksinen toimistorakennus kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 940 k-m² ja vuonna 1949 valmistunut kaksikerroksinen rakennus kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 486 k-m². Rakennukset ovat tällä hetkellä tyhjiä.

Kiinteistö 297-4-22-5 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kiinteistön pinta-ala on 2046 m², jossa on rakennusoikeutta 2000 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1895 valmistunut puurakenteinen

26.02.2018

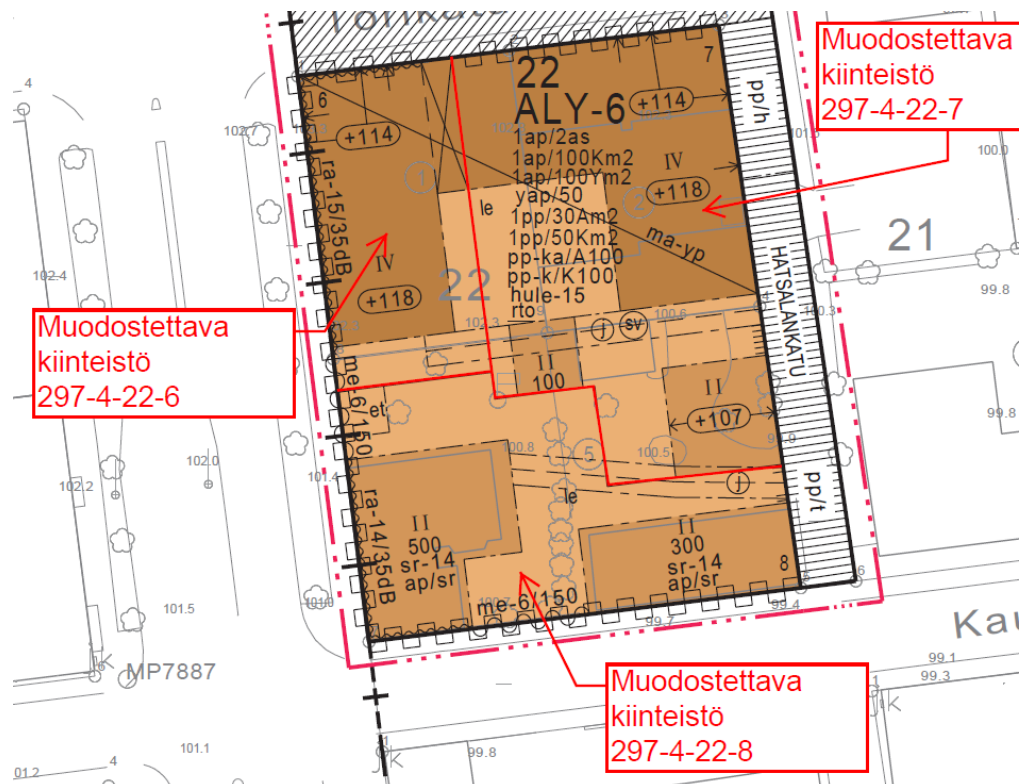
rakennus, joka on kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 283 k-m² ja vuonna 1900 valmistunut puurakenteinen rakennus kerrosalaltaan rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 340 k-m². Rakennukset on merkitty keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa kaavamerkinnällä sr-1, jonka mukaan kyseessä on rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, joka tulee suojella. Rakennuksissa on saksalaisen päiväkodin, Steiner-päiväkodin sekä kaupungin päivähoidon tiloja. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1976 valmistunut varastorakennus, jonka kerrosala on 63 k-m². Tilakeskus pyrkii etsimään päiväkoille korvaavia tiloja.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotuksen mukaan kortteli on tarkoitus osoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY-6). Nykyisellä kiinteistöllä 297-4-22-5 olevat puurakennukset osoitetaan asemakaavaehdotuksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa. Muut olevat rakennukset puretaan.

Asemakaavaehdotuksen selostuksen mukaan asemakaavassa ei keskusta-alueella käytetyn menettelyn mukaisesti osoiteta rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus määritellään rakennusten tarkan massoittelemalla (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Asemakaavaselostuksen mukaan laskennallisina rakennusoikeuksina voidaan pitää kiinteistöjen nykyisiä tai suunnitelmien mukaisia kerrosaloja. Tämän hetkisen suunnitelman mukaan korttelin uudisrakentamisen määrä on noin 5180 k-m².

Alla on ote asemakaavaehdotuksen kartasta. Karttaan on piirretty myös tulevat uudet kiinteistöraajat.



Esisopimusluonnos

26.02.2018

Tontinluovutuskilpailun voittajan YIT Rakennus Oy:n kanssa on neuvoteltu tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelmassa olleita ehtoja soveltaen korttelin kiinteistöjä koskeva kiinteistökaupan esisopimusluonnos. Esisopimuskokonaisuus sisältää varsinaisen esisopimuksen, liitteiksi tulevat tonttikohtaiset kauppakirjamallit, tiivistelmän tontinluovutuskilpailun voittajatyöstä, asemakaavaehdotuksen kartan merkintöineen ja kartan säilytettävistä ja rakennettavista rakennuksista.

Esisopimuksen tarkoituksena on, että asemakaavan voimaantulon jälkeen nykyisistä kiinteistörekisterin mukaisista kiinteistöistä muodostetaan asemakaavaehdotuksen mukaiset kolme kiinteistöä. Muodostettavista kiinteistöistä tehdään lopulliset kauppakirjat sen jälkeen, kun kiinteistöt on lohkomistoimituksen jälkeen rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Muodostettavien kiinteistöjen 297-4-22-6 ja 7 esisopimuksen mukaiset kauppahinnat määräytyvät ostajan tämänhetkisen suunnitelman kerrosalojen ja kerrosalan yksikköhintojen perusteella. Muodostettavan kiinteistön 297-4-22-8 hinta määräytyy kiinteistöllä olevien säilytettävien rakennusten arvon perusteella. Hinnointia varten on hankittu ulkopuolinen arviolausunto. Asuin-kerrosalan hintana käytetään 450 e/k-m², liike- ja toimistokerrosalan sekä piharakennusten kerrosalan hintana käytetään 200 e/k-m².

Muodostettavien kiinteistöjen hinnat ovat seuraavat:

- muodostettavan kiinteistö 297-4-22-6 hinta: 814 800 euroa
- muodostettavan kiinteistö 297-4-22-7 hinta: 1 365 250 euroa
- muodostettavan kiinteistö 297-4-22-8 hinta: 450 000 euroa.

Hinnat ja yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1906 (joulukuu 2015). Indeksitarkistus tehdään lopullisten kauppakirjojen allekirjoitusten yhteydessä.

Kaupan kohteiden kauppahintaa tarkistetaan, mikäli kaupan kohteille rakennetaan hintojen määrittämisperusteina olleita neliömääriä enemmän kerrosalaa. Kauppahinnan tarkistukset lisätään muodostettavan kiinteistön 297-4-22-6 hintaan. Lopullisessa kiinteistön 297-4-22-6 kauppakirjassa kauppahinnan maksulle myönnettävän maksuajan vuoksi kiinteistön kauppahintaa korotetaan 315 euroa jokaista alkavaa viikkoa kohden alkaen lopullisen kauppakirjan allekirjoittamispäivästä kauppahinnan maksupäivään saakka.

Korttelissa olevat rakennukset siirtyvät kauppajen myötä ostajalle. Purettavien rakennusten purkukustannukset selvitetään ja vähennetään muodostettavan kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta.

Esisopimusluonnos sisältää ehtoja myös mm. pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Korttelissa on tehty selvitys pilaantuneista maa-aineksista ja raportin mukaan lievää pilaantuneisuutta löytyi yhdestä tutkimuspisteestä. Esisopimusluonnoksen ehtojen mukaan korttelin tonttien ostajille tulee korttelikohtainen 20 000 euron (alv 0%) omavastuu pilaantuneen maaperän kunnostuskustannuksista. Mikäli kunnostuskustannukset korttelissa ylittävät 20 000 euroa (alv 0%), niin kaupunki osallistuu kunnostuskustannuksiin esisopimuksessa sovittavin ehdoin. Lopullisten kauppakirjojen allekirjoitushetkellä tie-

26.02.2018

dossa olevat kaupungin vastuulle tulevat maaperän kunnostuskustannukset vähennetään muodostettavan kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta.

Muodostettavien kiinteistöjen 297-4-22-7 ja 8 hinnat maksetaan viimeistään lopullisten kauppakirjojen allekirjoituksen yhteydessä. Muodostettavan kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta maksettavaksi jäävä osa maksetaan kahden viikon kuluessa siitä, kun ostajalle on myönnetty kiinteistön 297-4-22-6 rakentamiseen tarvittava rakennuslupa ja se on tullut lainvoimaiseksi. Muodostettavan kiinteistön 297-4-22-6 kauppahinnasta maksettavaksi jäävä osa maksetaan kuitenkin viimeistään vuoden kuluessa siitä, kun lopullinen kaupan kohteiden kauppakirja on allekirjoitettu, paitsi siinä tapauksessa, että Ostajalle myönnetystä rakennuslupapäätöksestä valitetaan, jolloin kauppahinta on maksettava viikon kuluessa siitä, kun rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi.

Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta esisopimusluonnoksesta ja sen liitteistä. Aikataulusyistä päätösesitys tuodaan suoraan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa on keskusteltu ja sovittu asiasta.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä. Päätösesitys tähtää laaditun asemakaavaehdotuksen ja ruutukaava-alueen täydennysrakentamisen toteuttamiseen ja siten kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Päätösesitys on siten ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska täydennysrakentamisella on mm. rakennusala ja alan teollisuutta työllistävä vaikutus.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle päätettäväksi seuraavaa:

1. Kaupunginhallitus päättää, että Kuopion kaupunki tekee liitteenä olevan luonnoksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen YIT Rakennus Oy:n kanssa (YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun).
2. Esisopimukseen saadaan tehdä tarpeelliset teknisluonteiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
3. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan kaupungin puolesta päättämään myytävien kiinteistöjen lopullisiin kauppahintoihin esisopimuksen ehtojen perusteella tehtävistä korjauksista ja lisäyksistä.
4. Lopulliset kauppakirjat saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen ja tehtävän esisopimuksen perusteella.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 1 1630/2018 Kiinteistökaupan esisopimusluonnos_YIT Rakennus Oy
- 2 1630/2018 Esisopimuksen liite 1 kauppakirja 297-4-22-7
- 3 1630/2018 Esisopimuksen liite 2 kauppakirja 297-4-22-8
- 4 1630/2018 Esisopimuksen liite 3 kauppakirja 297-4-22-6
- 5 1630/2018 Esisopimuksen liite 4 tiivistelmä tontinluovutuskilpailun voittajatyöstä
- 6 1630/2018 Esisopimuksen liite 5 asemakaavaehdotuksen kartta merkitöineen
- 7 1630/2018 Esisopimuksen liite 6 kartta rakennettavista ja säilytettävistä rakennuksista

Valmistelija

26.02.2018

70 §

Jarkko Meriläinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

YIT Rakennus Oy:n tehtävän esisopimuksen kohteena olevan korttelin lisäksi asemakaava-alueeseen kuuluu myös mm. kaupungin omistama Voiportin kiinteistö (Tulliportinkatu 52) ja sen vieressä oleva yksityisessä omistuksessa oleva huoltoasemakiinteistö. Asemakaavaehdotuksen mukaan kyseiset kiinteistöt kaavoitettaisiin yhdeksi kerrostalotontiksi Voiportin rakennus säilyttäen ja rakennusoikeutta lisättäisiin. Huoltoasemakiinteistöä koskevasta maankäyttösopimuksesta ja kiinteistöjen myyntiä koskevasta esisopimuksesta neuvotellaan. Asemakaavaehdotus ja mainitut sopimukset tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi sitten, kun sopimuksista on saavutettu neuvottelutulos.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merketään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen selosti asiaa kokouksessa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

