

§ 156

Asianro 3562/10.00.01.04/2017

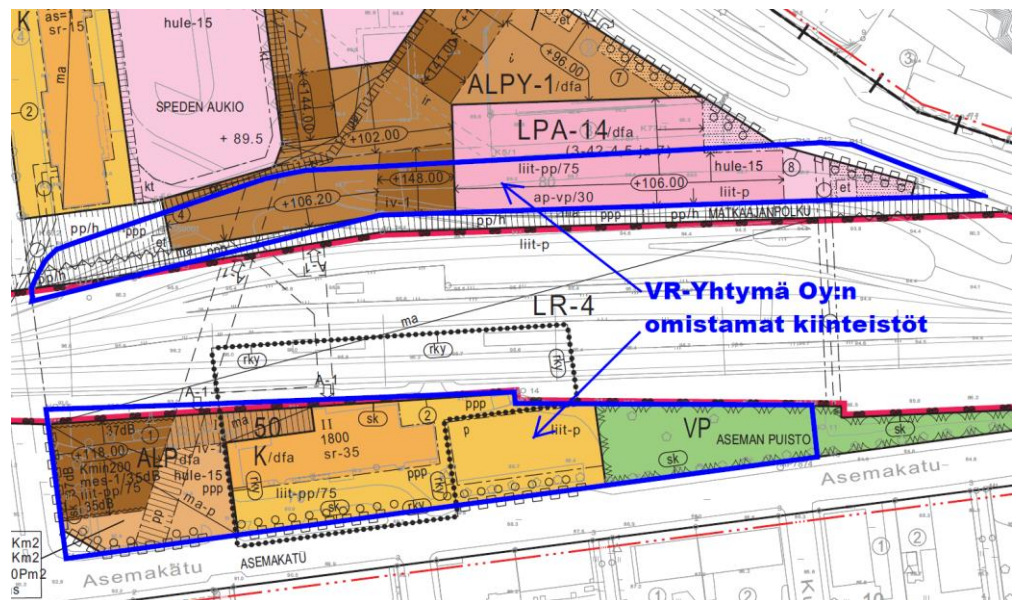
Asemanseudun asemakaavoitukseen liittyvä maankäyttösopimus / VR-Yhtymä Oy

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Taustaa:

Kaupunginhallitus hyväksyi 8.6.2016 § 86 Kuopion Asemanseudun maa-alueen varaamisen Rakennusliike Lapti Oy:lle. Samalla hyväksyttiin Kuopion kaupungin, VR-Yhtymä Oy:n ja Rakennusliike Lapti Oy:n välinen yhteistointasopimus alueen kehittämisestä. Sopimus allekirjoitettiin 21.6.2016.

Alueen kehittäminen on edennyt siten, että Kuopion kaupunki on laatinut linja- ja rautatieaseman ympäristöä koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 16.1. – 17.2.2017. VR-Yhtymä Oy omistaa asemakaavan muutosalueella kaksi kiinteistöä, jotka on osoitettu oheisessa kartassa sinisellä rajauksella.



Voimassa oleva asemakaava ja uusi asemakaavaehdotus:

Rautatien pohjoispuolella oleva VR-Yhtymä Oy:n omistama kiinteistö Asemansivu 297-407-8-0 on nykyisessä asemakaavassa osoitettu henkilöliikenne-terminaalin korttelialueeksi (LHA-1) ja rakennusoikeutta on osoitettu 700 km². Loput kiinteistöstä on osoitettu rautatiealueeksi.

08.05.2017

Rautatien eteläpuolella oleva VR-Yhtymä Oy:n omistama kiinteistö Rautatie-asema 297-407-7-0 on osoitettu rautatiealueeksi (LR). Kiinteistöllä sijaitsee rautatieasemarakennus, joka on kaavassa todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennusta varten on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 1800 k-m². Rakennus sijaitsee asemakaavassa osoitetulla rakennusalueella, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia.

Kuopion kaupungin laatiman asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti VR-Yhtymä Oy:n omistamille kiinteistöille on tarkoitettu uutta rakennusoikeutta asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten sekä yleisten rakennusten ja pysäköintirakennusten rakentamista varten.

Asemakaavaehdotuksen mukaan uuden rakentamisen rakennusoikeus on tarkoitus määrittää korttelialueen rajojen tai rakennusalojen sekä maanpinnan, rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman välisen tilavuuden perusteella. Uusi rakennusoikeus määritellään ilman rakennusoikeuslukua tai tehokkuusmerkintää.

Suojelumerkittyjen, rautatieaseman ja entisen linja-autoaseman rakennusoikeudet on tarkoitus pitää samoina kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Näiden tonttien osalta rakennusoikeus on merkitty lukuina.

Asemakaavaehdotuksen mukaan muodostettaville uusille tonteille rakennettava kerrosala on tämän hetkisen suunnitelman mukaan noin 47 900 k-m², joka sisältää noin 14 000 k-m²:n suuruisen pysäköintilaitoksen.

Asemakaavaehdotuksen mukaisen uudisrakentamisen kohteena oleva maanomistus jakaantuu Kuopion kaupungin ja VR-Yhtymä Oy:n kesken. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan VR-Yhtymä Oy:n omistamalle maalle sijoittuisi laskennallisesti noin 9 670 k-m² asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten sekä yleisten rakennusten rakennusoikeutta sekä noin 8 200 k-m² autopaikkojen korttelialueen rakennusoikeutta. VR-Yhtymä Oy:n omistamalle maalle tulisi siis erityisen merkittävässä määrin lisää rakennusoikeutta nykyisissä asemakaavoissa osoitettuun rakennusoikeuteen verrattuna.

Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista:

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää Kuopion kaupungilta yhdyskuntarakentamiseen liittyviä investointeja. Kuopion kaupunki on aloittanut kunnallisteknisten töiden toteutuksen kesällä 2014 mm. Puutarhakadun ja linja-autokentän saneerauksella sekä linja-autoaseman alueen alittaneen hulevesiviemärin siirtämisellä. Alustavan kustannusarvion mukaan Kuopion kaupungille aiheutuvat arvonalisäverottomat, osittain jo toteutuneet, yhdyskuntarakentamisen kustannukset ovat noin 7 miljoonaa euroa.

Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama maankäyttösopimus. VR-Yhtymä Oy:n kanssa neuvoteltu maankäyttösopimusluonnos jaetaan esityslistan liitteenä. Neuvottelutuloksen mukaan VR-Yhtymä Oy osallistuu kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin 1 141 000 eurolla.

Maan hankkiminen kaupungille:

08.05.2017

Alueen toteuttamista ja tonttien luovuttamista koskevissa neuvotteluissa Rakennusliike Lapti Oy ilmoitti, että hankkeen toteuttaminen edellyttää mahdollisuutta linja-autoaseman puolelle muodostuvien tonttien vuokraukseen. Vuokraaminen edellyttää sitä, että kaupunki hankkii omistukseensa rautatien pohjoispuolella olevan VR-Yhtymä Oy:n omistaman kiinteistön Asemansivu 297-407-8-0. Kiinteistön pinta-ala on 5883 m². Kiinteistön hankkimisen jälkeen kaupunki omistaa asemakaavoitettavalle alueelle rautatien pohjoispuolelle muodostuvien tonttien alueet kokonaan, jolloin tontit voidaan muodostaa ja vuokrata Rakennusliike Lapti Oy:lle.

VR-Yhtymä Oy:n omistama asemakaavaehdotuksen mukainen Puijonkadun ja Asemakadun kulmaukseen muodostettava tontti 297-3-50-1 kuuluu Rakennusliike Lapti Oy:n hankkeeseen. Yhtiöt neuvottelevat tontista keskenään erillisen sopimuksen.

VR-Yhtymä Oy:n kanssa neuvoteltu maankäyttösopimus sisältää esisopimuksen kiinteistön Asemansivu 297-407-8-0 sekä Puijonkadun ja Asemakadun kulmauksessa olevan katualuetta sisältävän määräalan luovuttamisesta kaupungin omistukseen. Lopullinen luovutussopimus tehdään sitten, kun asemakaava on tullut voimaan. Kaupungille luovutettavien kohteiden kokonaishinta 1 791 000 euroa muodostuu pääasiassa kiinteistön 297-407-8-0 uuden asemakaavan mukaisesta arvosta, joka on määritelty 21.6.2016 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ulkopuoliseen arviolausuntoon perustuneita kerrosalan yksikköhintoja soveltaen. Kyseiselle kiinteistölle sijoittuu tämän hetkisen suunnitelman mukaan laskennallisesti noin 6 100 k-m² rakennusoikeutta asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennuksia sekä yleisiä rakennuksia varten sekä noin 8 200 k-m² rakennusoikeutta pysäköintilaitosta varten.

Maankäyttösopimuksessa neuvoteltu VR-Yhtymä Oy:n osuus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 1 141 000 euroa vähennetään kaupungille siirtyvien maa-alueiden hinnasta (1 791 000 euroa), jolloin kaupungille jää maksettavaksi välirahaa 650 000 euroa.

Kulkuyhteys:

Sopimusluonnoksessa tehdään esisopimus myös tarvittavien kulkuyhteyksien perustamisesta. Rasitteita koskevan esisopimuksen mukaan asemakaavaehdotuksen mukaan muodostettavaa tonttia 297-3-50-1 pitkin ja nykyisen rautatieaseman takaa perustetaan yleinen kulkuyhteys ratapihan alittavaan tunneliin. Tontin 297-3-50-1 osalta kulkuyhteyden rakentamisesta vastaa sen rakennuttaja Rakennusliike Lapti Oy. VR-Yhtymä Oy vastaa kulkuyhteyden muodostamisen edellyttämistä rautatieasemarakennuksen sisällä tehtävistä muutostöistä.

Maanhankinnan määräraha:

Talousarvion mukaan maanhankintaan on kuluvalle vuodelle varattu määrärahaa 3,0 miljoonaa euroa. 2.5. mennessä määrärahaa on käytetty noin 0,14 miljoonaa euroa. Valmiiksi neuvoteltuja maakauppoja on päätetty tai tulossa päätöksentekoon noin 1,9 miljoonan euron arvosta. Lisäksi keskeneräisiä neuvotteluita on noin 0,15 miljoonan euron arvosta. Neuvottelussa olevia, päätettyjä tai päätettävänä olevia sekä tehtyjä maakauppoja on siten yhteensä 2,19 miljoonan euron arvosta. Edellä mainittujen kauppojen lisäksi kaupungin

08.05.2017

kasvun osaltaan mahdollistavaa maanhankintaa on tarkoitus jatkaa katkeamattomasti.

VR-Yhtymä Oy:ltä sopimusluonnoksen mukaan hankittavan maanomistuksen arvo on 1 791 000 euroa. Vaikka maksettava väliraha on 650 000 euroa, kirjataan maanhankinnan menoksi koko hankinta-arvo. Maanomistuksen siirto ajoittuu kuluvalle vuodelle, jos asemakaava tulee voimaan ilman muutoksenhakua. Maanhankintaan varattu 3,0 miljoonan euron määräraha tulisi siten ylittymään.

Käynnissä olevien maakauppojen tekemiseksi, VR-Yhtymä Oy:n kanssa tehtävän Asemanseudun toteuttamisen kannalta välttämättömän maanomistusjärjestelyn tekemiseksi ja maanhankintatoiminnan jatkamiseksi esitetään, että maanhankintaan myönnettäisiin lisämäärärahaa 1,5 miljoonaa euroa vuodelle 2017. Tällöin maanhankintavaltuutus on yhteensä 4,5 miljoonaa euroa.

Vaikutusten arviointi

Päätös liittyy Asemanseudun kaavoitukseen ja toteuttamiseen. Asemanseutu on eräs Kuopion kaupungin kärkihankkeista eli se on kaupungille strategisesti tärkeä. Alueesta muodostuu monipuolinen ja moderni asuin- ja työpaikka-alue. Hanke lisää kilpailua asunto- ja toimitilamarkkinoilla. Hanke lisää työpaikkoja ja palveluita keskustassa sekä työllistää rakennusala ja -teollisuutta. Päätösesitys on siten yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Hanke tiivistää kaupunkirakennetta eli on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Vaikutukset on tarkemmin selvitetty asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kaupunginhallitus päättää, että VR-Yhtymä Oy:n kanssa tehdään esityslistan liitteenä jaettavan luonnoksen mukainen maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistön ja määräalan luovutuksesta.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat tekniset lisäykset ja korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Kuntalain 98 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.
4. Kaupunginvaltuustolle esitetään, että valtuusto antaa kaupunginhallitukselle valtuutuksen hankkia maata enintään 1,5 miljoonalla eurolla vuoden 2017 talousarviossa maanhankintaan varatun 3 miljoonan euron määrärahan lisäksi. Mahdollinen talousarvion ylittävä maanhankintamäärärahojen käyttö tuodaan kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi talousarviomuutoksina tilivuoden aikana.

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 12 | 3562/2017 maankäyttösopimus VR luonnos |
| 13 | 3562/2017 Liite 1 asemakaavaehdotus |
| 14 | 3562/2017 Liite 2 kartta luovutettavasta määräalasta |
| 15 | 3562/2017 Liite 3 kartta perustettavista rasitteista |

Valmistelija
Jarkko Meriläinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen kohtien 1 - 3 osalta ja esittää kohdan 4 osalta kaupunginvaltuustolle, että valtuusto antaa kaupunginhallitukselle valtuutuksen hankkia maata enintään 1,5 miljoonalla eurolla vuoden 2017 talousarviossa maanhankintaan varatun 3 miljoonan euron määrärahan lisäksi. Mahdollinen talousarvion ylittävä maanhankintamäärärahojen käyttö tuodaan kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi talousarviomuutoksina tilivuoden aikana.

Päätös

Merkittiin, että hankepäällikkö Antti Niskanen, va. kaupunkisuunnittelujohdaja Juha Romppanen, kaavoitusarkkitehti Heli Laurinen ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen olivat kokouksessa läsnä asiakohdassa.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

