

Savilahden autopaikka- ja väestösuojapaikkasopimusten hyväksyminen**Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Kaupunginhallitus***Taustaa*

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Savilahden tavoitteet 28.4.2015, Maankäytön yleissuunnitelman 8.5.2017 sekä Savilahti-ohjeen 12.8.2019. Savilahden tavoitteissa, yleissuunnitelmassa ja Savilahti-ohjeessa on luotu kaupungin tahtotilaa alueen pysäköinti- ja väestösuojaratkaisuihin. 11.4.2016 rakennustarkastaja on tehnyt poikkeuspäätöksen, joka mahdollistaa yhteisväestösuojan rakentamisen sijaintietäisyyden ja rakentamisajankohdan suhteen.

Kaupunginhallitus on 12.8.2019 hyväksynyt yhteisväestösuojan suojapaikkamaksun suuruuden ja suojapaikkamaksujen keräyksen ja suojapaikkojen hallinnon Tilakeskuksen tehtäväksi. Lisäksi 12.8.2019 hyväksyttiin kaupungin varautuminen 2-3 yleisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen erikseen päätettävän kaupunkiorganisaation toteuttajatahon toimesta sekä varautuminen päättämään Savilahden autopaikkahinnoittelusta.

Vanhan varikon itäosan alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä asemakaava. Pysäköintipaikkojen rakentamisesta rakennusvaiheen aikana väliaikaisesti maantasoon LPY- ja KTY-11 alueille on myönnetty poikkeamispäätös 20.2.2020. *Yliopistonrannan aluetta* koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.2.2020 (kaava on tavoitteellisesti lainvoimainen 24.3.2020). Molemmilla kaava-alueilla määräykset velvoittavat sijoittamaan kiinteistöjen kaavan vaatimat autopaikat pääosin yleisiin pysäköintilaitoksiin tai yhteiskäyttöisille pysäköintialueille. Kaava-alueilla sovelletaan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen kannustavaa joustavaa pysäköintinormia. Lisäksi molemmat kaava-alueet kuuluvat yhteisväestösuoja-alueeseen ja kaavamääräykset velvoittavat sijoittamaan kiinteistöjen uudet väestösuojapaikat yhteiseen yleiseen alueelliseen väestösuojaan.

Prisman ympäristön asemakaavanmuutoksen vireilletuloaineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 9.10.2019 ja aineisto on ollut nähtävillä 14.10-13.11.2019. Kaavan luonnosaineisto on valmisteilla ja sitä on tavoitteena käsitellä kaupunkirakennelautakunnassa huhtikuussa 2020. Tontteja koskevat autopaikkavelvoitteet ja väestösuojavelvoitteet (kiinteistöillä olevan väestösuojakapasiteetin mahdollistamassa laajuudessa) on ajateltu ratkaistavan tonteilla, kuten tähänkin asti. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt 22.1.2020 Savilahden Vanhan Varikon pohjoisosan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun käynnistämisen ja kilpailuohjelman. Kilpailu tähtää toteuttajatahojen kanssa yhteistyössä toteutettavaan asemakaavoitukseen ja edelleen kaupungin maanluovutukseen. Kilpailuohjelman vaatimuksissa on edellytetty, että uuden kaavoitet-

tavan alueen autopaikoista osa sijoitetaan ja lunastetaan *Vanhan varikon* kaava-alueen kahteen julkiseen pysäköintilaitokseen niiden kapasiteetin mahdollistamassa laajuudessa. Lisäksi on edellytetty, että kiinteistöt lunastavat väestösuojapaikat alueellisesta yhteisväestösuojasta. Kilpailun 1. vaihe on käynnissä 30.1.–11.5.2020.

Savilahden kehitystavoitteet ja suunnitelmat alkavat nyt jalkautua pysäköinnin ja väestösuojan osalta käytännön toimiksi. Sakkyn oppilaitosrakentamisen rakennustyöt *Vanhan varikon* alueella ovat alkaneet maanrakennustöillä 2019 ja perustus- ja runkovaiheen työt ovat alkamassa huhtikuun alussa 2020. Tässä vaiheessa on tarpeen ja ajankoh- taista tehdä tarvittavat sopimukset väestösuoja- ja autopaikkojen lunas- tamisesta kaavavelvoitteiden mukaisesti sekä täsmentää aikaisempia teh- tyjä päätöksiä.

Alueellisen väestösuojan toteuttamiseen tilanne, toteutusperiaatteet ja sopimukset

Kaupungin Tilakeskuksella on parhaillaan rakennuslupa- ja urakkavalmis- teluvaiheessa Puolustusvoimien entisiin kalliotiloihin sijoittuva Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskus, joka toimisi myös alueellisena yhteiskäyttöi- senä väestösuojana. Savilahden liikunta- ja tapahtumakeskuksen raken- tamisen määrärahat ovat kaupungin vuosien 2020-2022 investointiohjel- massa. Kohteen rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2020 ja kes- kuksen on tarkoitus olla käyttöön otettavissa vuoden 2023 alussa.

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 12.8.2019 Savilahden alueellisen yhteis- väestösuojan suojapaikkamaksuksi 1150 €/väestösuojapaikka (alv 0 %) ja suojapaikkamaksujen keräyksen ja suojapaikkojen hallinnoinnin Tila- keskuksen tehtäväksi. Maksu on päätetty sitoa elinkustannusindeksiin ja maksua muuttaa muutosta vastaavasti. Kiinteistöt vapautuvat järjestä- mästä väestösuojausta itse omalla kiinteistöllä lunastamalla väestösuoa- japaikat yleisestä väestösuojasta. Suoja on tällöin kiinteistöjen käytössä kriisitilanteessa, mutta maksu ei kuitenkaan oikeuta tilan omistus- tai hal- lintaoikeuteen normaaliaikoina. Normaaliaikoina yhteisväestösuojaa käy- tetään liikunta- ja tapahtumakeskuksena.

Pysäköintilaitosten tilanne, toteutusperiaatteet ja sopimukset

Vanhan varikon itäosan alueella on kaksi yleisten pysäköintilaitosten kort- telialuetta (LPY). *Yliopistonrannan alueella* on yksi yleisten pysäköintilai- tostien korttelialue (LPY-2). Kaupunginhallitus on aiemmin hyväksynyt kaupungin varautumisen 2-3 yleisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Ensimmäisenä on konkretisoitumassa *Vanhan varikon itäosan alueen* kah- den pysäköintilaitoksen rakentaminen kaupungin toimesta. Alueella on täl- lä hetkellä käynnissä talonrakennushankkeina Savon ammattiopiston oppi- laitoksen rakentaminen, alkamassa kaupungin VSS-, liikunta- ja tapahtu- makeskuksen rakentaminen sekä mahdollinen toimitilahanke.

Vanhan varikon itäosan pysäköintilaitokset on tarkoitus rakentaa vaiheit- tain siten, että alkuun kiinteistöjen kaavan mukaiset autopaikat sijaitsevat maantasossa pintapysäköintinä ja lopputilanteessa valmiissa pysäköintilai- tosrakennuksissa. Maantasoin pintapysäköinti on tarkoitus rakentaa vuosi- na 2020-2021 Kaupunkiympäristön palvelualueen rakentamisen- ja kun- nossapidon toimesta. Em. rakentamisen mahdollistava toimenpidelupaha- kemus on jätetty 25.2.2020. Maantasopysäköinnin osalta Kaupunkiympä- ristön palvelualueen maaomaisuudenhallinta huolehtii autopaikkasopimuk-

sien hallinnasta, maksujen perinnästä ja paikkamäärähallinnasta. Varsinaisten pysäköintilaitosrakennusten osalta tuodaan toteuttajatahoasia (eli mikä kaupunkikonsernin yksikkö investoi ja rakentaa pysäköintirakennukset sekä hoitaa rakennusten käytönaikaista operointia) ja hallinnointiasiat (sopimushallinta, maksujen keräys, paikkamäärähallinta jne.) päätettäväksi erikseen tavoitteellisesti vuoden 2020 kesällä. Tässä yhteydessä tehtävän hanke-/rakentamispäätöksen kautta on tarkoitus käynnistää investointiin tähtäävä prosessi. Vanhan varikon itäosan 1. pysäköintilaitosrakennus (noin 600 autopaikkaa) tulisi olla käyttöönotettavissa viimeistään alkuvuonna 2023 ja 2. pysäköintilaitosrakennus (noin 400 autopaikkaa) kun 1.laitoksen kapasiteetti alkaa täyttyä (arviolta aikaisintaan vuonna 2025 riippuen Vanhan Varikon talonrakennushankkeiden rakentumisen aikataulusta).

Yliopistonrannan alueen yhden pysäköintilaitoksen (noin 400 autopaikkaa) rakentaminen ajoittuu tämänhetkisen käsityksen mukaan siten, että se olisi käyttöönotettavissa aikaisintaan 2025 riippuen Yliopistonrannan talonrakennushankkeiden rakentumisen aikataulusta. Tämän laitoksen osalta voi olla mahdollista, että sen toteuttajatahona olisi vaihtoehtona kaupungin toteutukselle yksityissektorin toimija/investori riippuen ao. kohdan maanluovutusratkaisusta ja toimitilahankkeen toteutusmallista/laajuudesta.

Savilahteen on tarkoituksenmukaista määrittää oma alueellinen autopaikkamaksu. Suunnitellut laitokset ovat kylmiä maanpäällisiä laitoksia (kuten esim. KYSin tai KPY Novapoliksen laitokset). Kylmiin maanpäällisiin pysäköintirakennuksiin sijoittuvan autopaikan keskimääräisiä rakentamiskustannuksia on selvitetty asiantuntija-arviona kaupungin oman arvioinnin, toteutettujen kohteiden vertailutietojen sekä alueen toimija/rakennusliikekyselyjen avulla. Em. arvioon perustuen edellä kuvatun autopaikan hinnaksi ja siten autopaikkamaksuksi esitetään Savilahteen 20.000 €/autopaikka (alv 0 %). Maksaessaan maksun autopaikasta yleisessä pysäköintilaitoksessa, kiinteistö vapautuu vastaavasta pysäköintipaikan rakentamisesta omalla kiinteistöllä. Maksu autopaikkavelvoitteen hoitamisesta ei vielä oikeuta autopaikkaan ja pysäköintiin, vaan kiinteistön/pysäköijän tulee tehdä oma sopimuksensa pysäköinnistä ao. laitoksen pysäköintioperaattorin kanssa.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Asemakaavoissa on tutkittu muut vaikutukset.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus

1. hyväksyy liitteenä olevan Savon koulutuskuntayhtymän väestösuojapaikkasopimuksen ehtoineen ja valtuuttaa Tilakeskuksen toimitilajohtajan allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin edustajana
2. hyväksyy Savon koulutuskuntayhtymän väestösuojapaikkasopimuksen mukaiset yleiset sopimusehdot käytettäväksi soveltuvin osin Savilahden muiden tulevien ja erikseen kaupunginhallituksen hyväksymien väestösuojapaikkasopimusten perusteena
3. valtuuttaa Tilakeskuksen hallinnoimaan väestösuojapaikka-asiaa (mm. sopimushallinta, maksujen perintä, paikkamäärähallinta/paikkarekisterin ylläpito)

4. hyväksyy edelleen kaupungin varautumisen 2-3 pysäköintilaitoksen toteuttamiseen kaupungin toimesta esitetyn vaiheittaisen etenemistavan ja aikataulun mukaisesti
5. hyväksyy liitteenä olevan Savon koulutuskuntayhtymän autopaikkasopimuksen ehtoineen ja valtuuttaa Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelujen kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan sopimuksen kaupungin edustajana
6. hyväksyy Savon koulutuskuntayhtymän autopaikkasopimuksen mukaiset yleiset sopimusehdot käytettäväksi soveltuvin osin Savilahden muiden tulevien ja erikseen kaupunginhallituksen hyväksymien autopaikkasopimuksien perusteena
7. valtuuttaa Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuudenhallinnan hallinnoimaan autopaikka-asiaa (mm. sopimushallinta, maksujen perintä, paikkamäärähallinta/paikkarekisterin ylläpito) siihen saakka kunnes varsinainen pysäköintirakennusten toteuttajataho kaupunkiorganisaatiossa on päätetty kohdan 4 mukaisesti
8. hyväksyy edelleen väestösuojapaikkamaksuksi 1150 €/väestösuojapaikka (alv 0 %) ja hyväksyy Savilahden alueen yleisten pysäköintilaitosten autopaikkamaksuksi 20.000 €/autopaikka (alv 0 %) maaliskuun 2020 hintatasossa
9. hyväksyy, että väestösuojapaikan ja autopaikan hintoja korotetaan kohdan 8 lähtötasoista kunkin sopimuksen allekirjoitushetkellä virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) pisteluvun muutosta vastaavasti. Perusindeksinä on tämän päätöksen tekoajankohdan (vuoden 2020 maaliskuu) indeksiluku ja tarkistusindeksinä kunkin sopimuksen allekirjoitusajankohdan kuukauden voimassa oleva indeksiluku
10. hyväksyy, että edellä mainitut maksut voidaan Savon koulutuskuntayhtymän sopimuksesta poiketen suorittaa kahdessa erässä siten, että ensimmäinen erä on suuruudeltaan 50% (maksettava sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä) ja toinen erä on suuruudeltaan 50% (maksettava viimeistään kolmen kuukauden kuluessa pysäköintirakennuksen tai väestösuojan valmistumisesta). Maksaja asettaa velaksi jäävää maksua vastaavan turvaavan vakuuden Kuopion kaupungin hyväksymällä tavalla. Tilanteessa, jossa pysäköintirakennus tai väestösuoja on jo sopimuksentekohetkellä valmistunut, maksu suoritetaan kokonaan sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.
Lisäksi esitän, että kaupunginhallitus
11. hyväksyy, että sopimukseen voidaan tehdä kansliatoimenpitein vähäisiä muutoksia
12. päättää, että maksujen alv -käsittelyä voidaan muuttaa myöhemmin, mikäli verottajan näkemys sen alv -käsittelystä poikkeaa 10.6.2019 saadusta verottajalta saadussa ennakkoratkaisusta, joka on ollut perusteena tässä päätösvaiheessa tai mikäli arvonlisäverolaki muuttuu.

Liitteet

- 1 1889/2020 200226 VSSpaikkasopimus SAKKY luonnos vt
- 2 1889/2020 Väestösuojapaikkasopimuksen liite
- 3 1889/2020 200226 Autopaikkasopimus SAKKY luonnos vt
- 4 1889/2020 Autopaikkasopimuksen liite

- Viiteaineisto
- 1 1889/2020 Poikkeaminen - Vanhan varikon itäosa - Savilahti 13-24-8, 13-29-1, 13-31-1, 13-32-1, 407-2-22
 - 2 1889/2020 1663-2020 Ote sijaintikartta
 - 3 1889/2020 1663-2020 Asemapiirros

Valmistelija

Antti Niskanen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5120

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy apulaiskaupunginjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että valtuuston II varapuheenjohtaja Tuula Väättäinen ja jäsen Leila Savolainen poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Hankejohtaja Antti Niskanen oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa. Kiinteistötekniikan asiantuntija Hannu Kosunen ja arkistopäällikkö Jenni Kyyriäinen olivat kokouksessa läsnä kuulemisen ajan. He poistuivat kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunginhallitus

Pöytäkirja

08/2020 6 (6)

09.03.2020

73 §