

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTTAMISESTA (luonnos 30.9.2020)

1 Sopijaosapuolet

a)

osoite:

osoite:

Kiinteistön 297-423-2-438 omistajina, jäljempänä tekstissä ”Maanomistaja”

b) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO,

jäljempänä tekstissä ”Kaupunki”.

c) Puijo Invest Oy, Y-tunnus 2004629-2
Jokiniementie 100, 71800 Siilinjärvi

Suostumuksen antajana kohdassa 8 sovittavaan katualueen luovuttamiseen.

2 Sopimusalue

Tämän sopimuksen kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-423-2-438 Kiljukallio. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4270 m².

Jäljempänä tekstissä ”Sopimusalue”.

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksellä 14.6.2004 vahvistettu Lehtoniemen osayleiskaava, jossa sopimusalueen kohdalla on merkintä AP (pientalovaltainen asuntoalue). Sopimusalue on asemakaavoittamatonta aluetta.

4 Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Osapuolet sopivat sopimusaluetta koskevan ensimmäisen asemakaavan laatimisesta seuraavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavaehdotuksen n:o 826, joka on ollut julkisesti nähtävillä 25.6.2020 – 31.7.2020. Asemakaavaehdotuksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin asuinrakennusten korttelialueeksi (A).

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn tonttijaon mukaan kiinteistöstä 297-423-2-438 muodostuu osa asuinrakennusten korttelialuetta olevaa kiinteistöä 297-33-58-1. Kiinteistön 297-423-2-438 osuus muodostuvan kiinteistön 297-33-58-1 pinta-alasta on 4271 m² ja osuus rakennusoikeudesta on 2136 k-m² (e=0.5).

Asemakaava mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa olevan sopimusalueen käyttötarkoituksen muutoksen ja nykyistä tehokkaamman käytön.

Lisäksi sopijapuolet tekevät sopimuksen asemakaavan toteuttamisen edellyttämästä maanluovutuksesta katualueeksi.

Asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

5 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja saa kohdassa 4 selostetusta asemakaavasta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille **103 000** euroa korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaussummaa tarkistetaan maksuhetkellä virallisen elinkustannusindeksin (lokakuu 1951 = 100) muutosta vastaavasti, jolloin korvauksen muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi kuin perusindeksin luku, korvausta korotetaan korvauksen maksuhetkellä niin monella prosentilla kuin tarkistusindeksi on perusindeksiä suurempi. 103 000 euron korvaus on vähimmäiskorvaus, jota ei alenneta, vaikka tarkistusindeksi olisi perusindeksiä pienempi.

Tarkistettu korvaus lasketaan seuraavasti:

Perusindeksinä on tämän maankäyttö sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa oleva elinkustannusindeksiluku, joka on _____. Tarkistusindeksinä on tämän maankäyttö sopimuksen mukaista korvausta maksettaessa voimassa oleva indeksiluku. Tarkistettu korvaussumma saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja saatu osamäärä kerrotaan _____ eurolla.

Maanomistaja maksaa korvauksen yllä sovitulla indeksikorjauksella tarkistettuna Kaupungin ilmoittamalle pankkitilille 21 päivän kuluessa siitä, kun Maanomistaja on joko kokonaan tai osittain luovuttanut Sopimusalueen omistus- tai hallintaoikeuden edelleen. Korvaus on kuitenkin maksettava viimeistään kahden vuoden kuluessa edellä kohdassa 4 selostetun asemakaavan voimaantulosta.

6 Vakuus

Tämän sopimuksen mukaisten Kaupungin saamisten vakuudeksi Maanomistaja on toimittanut Kaupungin haltuun kiinteistöön 297-423-2-438 kiinnitetyn sähköisen panttikirjan (Kiinnitys 24.8.2020, MML/478984/72/2020), jonka suuruus on 123 000 euroa. Kaupungille on siten syntynyt panttioikeus kiinteistöön.

Panttioikeuden perusteella Kaupungilla on maakaaren 17. luvun 5 §:n mukaisesti oikeus saada pantista tämän sopimuksen mukaisia saamisiaan vastaava maksu, jos Maanomistaja ei maksa korvausta määräaikaan mennessä.

Sähköinen panttikirja siirretään Maanomistajan tai hänen määräämänsä tahon haltuun sitten, kun Maanomistaja on suorittanut kaikki tämän sopimuksen mukaiset maksunsa mahdollisine viivästyskorkeineen Kaupungille. Maanomistaja maksaa panttikirjan siirtämisestä aiheutuvat viranomaismaksut.

7 Viivästyskorko

Mikäli kohdassa 5 sovittua korvausta ei kokonaisuudessaan makseta kohdassa 5 sovittuihin määräaikoihin mennessä, on Maanomistaja velvollinen suorittamaan viivästyneelle määrälle korkolain 4 §:n 1. momentin mukaista viivästyskorkoa kohdassa 5 sovitusta eräpäivästä aina maksupäivään asti.

8 Katualueen luovuttaminen

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja luovuttaa Kaupungille kiinteistöön 297-423-2-438 kuuluvan asemakaavaehdotuksessa katualueeksi osoitetun noin 164 m²:n suuruisen määrään, joka on osoitettu liitteenä 2 olevassa kartassa.

Luovutuksen ehdot:

- a) Määräalasta ei makseta korvausta, sillä katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus ei ylity (maankäyttö- ja rakennuslaki 104 §). Korvausta ei myöskään makseta määrään alueella mahdollisesti olevasta kasvillisuudesta ja puustosta.
- b) Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteeseen siirtyy Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoituksin.
- c) Määräalaaan kohdistuva kiinnitys (726/25.10.2006/9624) raukeaa siinä vaiheessa, kun määrään alueen käsittävä katualue muodostetaan yleiseksi katualueeksi.
- d) Maanomistaja vastaa luovuttamastaan määrään alasta suoritettavista veroista ja maksuista sekä määrään kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistus- ja hallintaoikeuden luovutuksen myötä siirtyvät Kaupungille. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista.
- e) Kaupunki maksaa saamansa määrään lainhuuto- ja lohkomiskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkion.

9 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sopimuksen allekirjoittaneet.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Kuopion 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 ja annettu vakuus palautetaan.

10 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta 1: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät
2. Liitekartta 2: Kartta luovutettavasta määrään alasta

11 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty neljä samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa ____.

KUOPION KAUPUNKI

Kuopion kaupungin puolesta

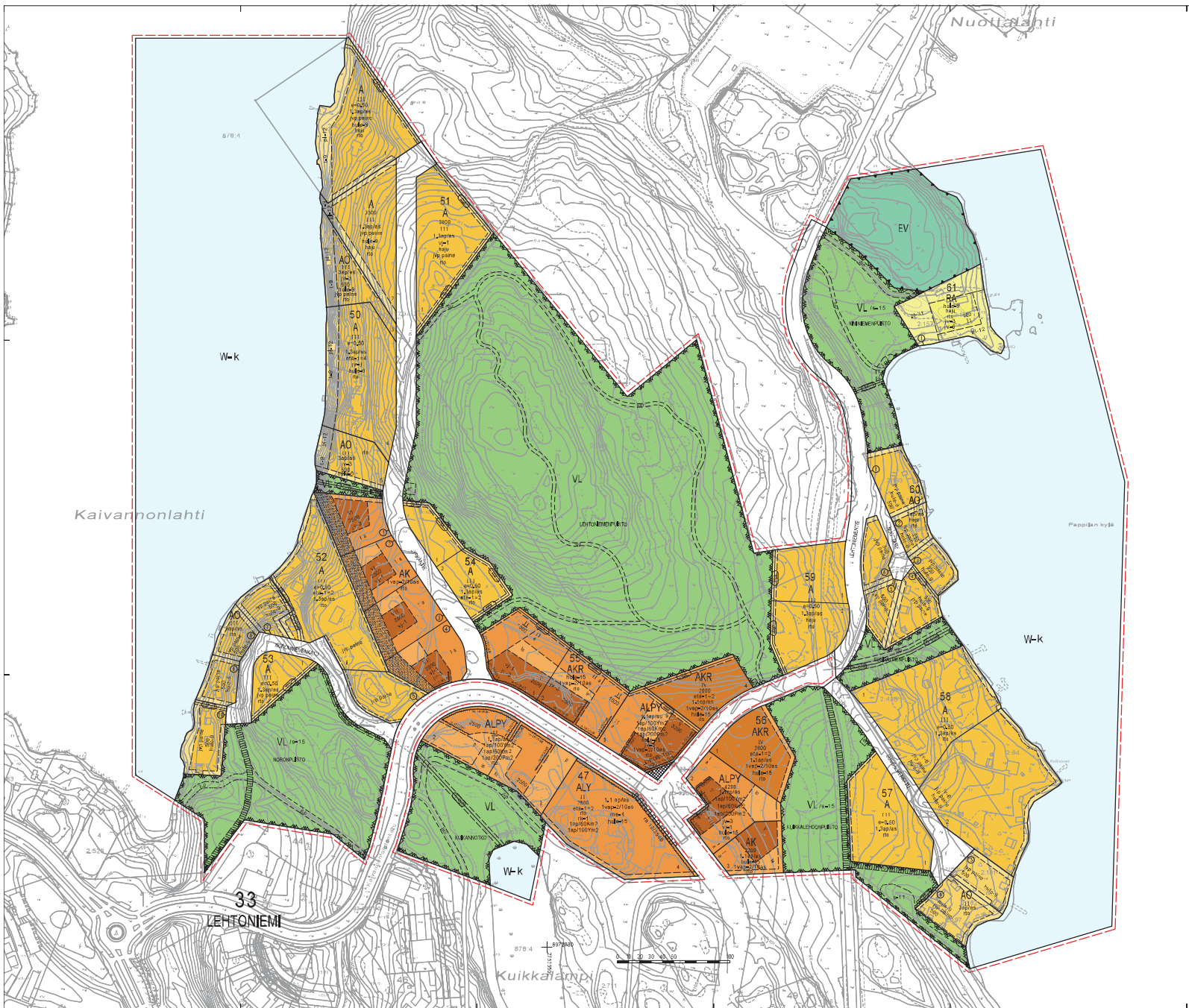
Puijo Invest Oy:n puolesta

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

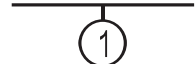
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta, _____ sekä _____ Puijo Invest Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

kaupanvahvistaja



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	0010000 Asuinrakennusten korttelialue.
	0020000 Asuinkerrostalojen korttelialue.
	0020050 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
	0050000 Erillispientalojen korttelialue.
	0060143 Asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialue.
	0060150 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue.
	0340000 Lähivirkistysalue.
	0400000 Loma-asuntojen korttelialue.
	0680000 Suojavaikheralue.
	0810000 Vesialue.
	0820000 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	0840000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	0850001 Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	0860001 Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	0880001 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	0890000 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	0910000 Kaupungin- tai kunnanosan numero.

LEH

61

5

KIVINIEMENPUISTO

250

etä-1=2

III

e=0.50

jvp paine

rto

jv-3

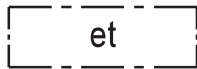
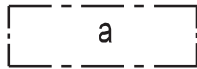
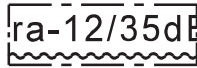
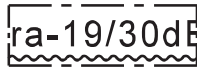
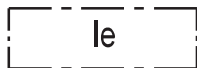
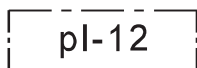
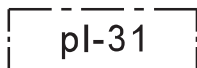
jv-6

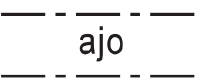
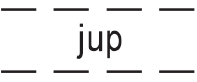
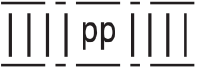
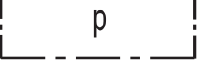
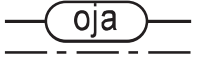
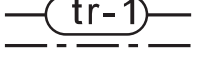
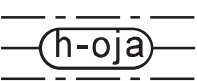
vj-1

II

rk-1

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.0930000
Korttelin numero.0940000
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.0950000
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.0970001
Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rakennusala-
sta tulee olla vähintään merkinnän osoittama metrimäärä
ellei rakenneta samanaikaisesti kiinni naapurirakennukseen.1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.1050000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/
rakennuspaikan pinta-alaan.1060021
Korttelialue, joka viemäroidään yleiseen
paineviemäriin. Alueella on käytettävä
kiinteistökohtaista pumppausta.1060027
Merkintä osoittaa, että alueelle on laadittu
rakentamistapaohje.1060032
Rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä
olevan tason alapuolelle on käytettävä
kiinteistökohtaista pumppausta.1060044
Alue, jolla vesihuolto on järjestettävä
alueen sisällä sopimusperusteisesti.1060057
Alueella tulee varautua vesijohtoveden
kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen.1120000
Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti
käytettävän rakennusoikeuden,
rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden
tai muun määräyksen.1120007
Alueella on voimassa MRL 58 §:n mukainen
rakennuskielto. Kielto on voimassa siihen
saakka, kunnes rakennus voidaan liittää
yleiseen viemäriin, kuitenkin enintään kolme
vuotta kaavan voimaantulosta.1130000
Rakennusala.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kerroksen alaltaan enintään 50 m ² suuruisen talousrakennuksen vähintään 3 metrin päähän tontin rannan puoleisesta rajasta.
	1170035 Alueen osa, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita.
	1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
	1290000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1320014 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ja laitteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava 35 dB(A).Asuinhuoneistojen parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein.
	1320027 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja sisällä asuintiloissa sallitun keskiäänitason erotuksen on oltava vähintään osoitetun luvun mukainen. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolle sijoitettavat oleskeluparvekkeet on lasitettava.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
lv-7	1330070 Alueen osa, jolle saa sijoittaa puistovenepaikkoja.
	1340001 Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
hule-9	1340031 Alue, jonka hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti.
hule-15	1340039 Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.
	1340065 Lähinnä luonnontilaisena säilytettävä alueen osa, jonka olemassa oleva puusto on säilytettävä.
	1340104 Alueen osa, joka toimii suojavyöhykkeenä. Puuston suojaavaan vaikutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
	1360000 Katu.
	1370000

	1470000 Ajoyhteys.
	1490001 Kuntopolku
	1500015 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1510000 Pysäköimispaikka.
	1540001 Alueelle varattava avo-oja.
	1540018 Tulvareitti, jolle saa sijoittaa avo-ojan tai maanalaisen johdon hulevesien johtamista varten.
	1540025 Alueen osa, jolla saa sijoittaa avo-ojan tai maanalaisen johdon hulevesien johtamista varten.
	1590007 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
me-4	1620015 Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Asemakaavassa vaadittuja melunsuojarakenteita on tarvittaessa muutettava.
1ap/60Km2	1630003 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/100Ym2	1630006 Merkintä osoittaa, kuinka monta kokoushuone-, koulu-, ja lastentarha- ja niihin verrattavaa kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/200Pm2	1630015 Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1.3ap/as	1640000 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
1vap-2/10as	1640012 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti tonttia varten varattavista autopaikoista on osoitettava vierasautopaikoiksi.
- k	1660001 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa on osoitettava

s-11

1670016

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella sijaitsee luonnontilainen noro, jonka säilymistä luonnontilaisena ei saa vaarantaa.

/s-15

1670022

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella on todettu luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittamia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Myös liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto tulee säilyttää.

haju

1780020

Lähialueella sijaitseva jätevedenpuhdistamo saattaa aiheuttaa hajuhaittaa.

KUOPIO

LEHTORINNE

ASEMAKAAVA KOSKEE:

Kuopion kaupungin Pappilan kylän (423)
tiloja RN:ot 2-47, 2-94, 2-133, 2-134, 2-157,
2-180, 2-181, 2-182, 2-193, 2-194, 2-197,
2-289, 2-312, 2-313, 2-316, 2-317, 2-218,
2-319, 2-408, 2-428, 2-437, 2-438, 2-507,
2-510, 2-558, 2-598, 2-637, 2-674 ja osia tiloista
2-266, 2-664, 2-697 ja 2-711
sekä osaa vesialueesta 876-4.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin
33. kaupunginosan (Lehtoniemi)
korttelia 47 sekä katualuetta.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin
33. kaupunginosan (Lehtoniemi)
kortteli 47 ja korttelit 50...61
sekä tori-, katu-, virkistys- ja vesialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin
33. kaupunginosan (Lehtoniemi)
korttelin 47 osa, korttelin 55 osa ja torialuetta.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin
33. kaupunginosan (Lehtoniemi)
korttelin 52 tontit 1...5 ja 7...10, korttelin 58 tontit
3 ja 4, korttelin 60 tontit 1...6 ja korttelin 61 tontti 1.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Asemakaavan voimaantulo		
Hyväksytty kaupungin		
hallintojohtaja		
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	va. Pauli Sonninen Asemakaavapäällikkö	4.6.2020 Suunn UK Piirt EV
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennus- lain 54a §:n asettamat vaatimukset.	Tasokoordinaatisto ETRS-GK27	Mk 1:1000 Asianro 2939/2017
Tuija Helminen		826

1

423-2-438

Noin 164m²:n
määräala
kiinteistöstä
297-423-2-438

58

A

III

423-2-437

e=0.50
1.3ap/as
rto

et

K

SUSISALMENKATU

hule-9
jv-3

57

A

III

e=0.50
1.3ap/as
rto

hule-9
jv-3

423-2-134

2

