

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos 12.1.2022)

1 Sopijaosapuolet

a) Kiinteistö Oy Kuopion Tulliportinkatu 33, Y-tunnus 0214806-8
c/o Kuopion Talokeskus Oy
Maaherrankatu 15-19, 70100 Kuopio

Kiinteistön 297-4-10-4 omistajana, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja"

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

jäljempänä tekstissä "Kaupunki".

2 Sopimusalue

Tämän sopimuksen kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-4-10-4. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1 844 m².

Jäljempänä tekstissä "Sopimusalue".

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa sisäasiainministeriön päätöksellä 16.2.1976 vahvistettu asemakaava (säilytysnumero 552).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (A12). Asemakaavan mukaan sopimusalueella on rakennusoikeutta 3 320 k-m².

4 Sopimuksen tarkoitus

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

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 876, joka on ollut julkisesti nähtävillä 15.4.2019 - 15.5.2019.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin liikerakennusten korttelialueesta asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialueeksi (ALP-2).

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn 3d- tonttijaon mukaan kiinteistöistä 297-4-10-4, 297-4-10-6 sekä kiinteistön 297-4-9901-0 määräalasta muodostuu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialuetta olevat kiinteistöt 297-4-10-8 ja 297-4-10-9. Muodostuvien kiinteistöjen 297-4-10-8 ja 297-4-10-9 rakennusoikeus olisi yhteensä 16 000 k-m², josta laskennallisesti noin 7 581 k-m² jyvittyy Maanomistajan omistuksessa olevalle maalle.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa olevan sopimusalueen käyttötarkoituksen muutoksen ja nykyistä tehokkaamman käytön osana asemakaavaehdotuksen mukaisia asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten tontteja.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

5 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

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

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille 788 000 euroa korvauksena yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6 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 ja kumoava päätös saa lainvoiman.

Osapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin lukuun ottamatta edellisessä kohdassa mainittua 788 000 euron korvauksen takaisin maksamista.

7 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät

8 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa __.__.____

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KUOPION TULLIPORTINKATU 33

105.2

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP-2

0060102

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850001

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

0880001

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

0880011

Alueelle saa muodostaa 3D-tontteja.

0890000

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

0930000

Korttelin numero.

0940000

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

0960008

Luku, joka osoittaa neliömetreinä liike- ja toimistotiloiksi käytettävän kerrosalan vähimmäismäärän.

1000000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3D-tj

4

MUL

10

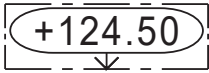
7

12100

Kmin3000

VI

LIITE 2/3



1090000

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

rto-1

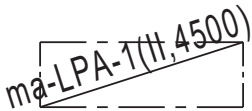
1120021

Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on massoittelun ja julkisivuperiaatteiden osalta ehdottomasti noudatettava.



1130000

Rakennusala.



1200018

Alueen osa, jolle saa muodostaa pääosin tai kokonaan maanalaisten autopaikkojen ja yhteiskäyttötilojen korttelialueen. Alueelle saa muodostaa 3D-tontteja. Luvut merkinnän yhteydessä osoittavat kyseisten tilojen kerrosluvun ja kerrosalan.

par-4

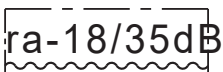
1250006

Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusosalalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavin parvekelasein.



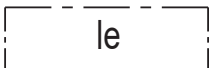
1270000

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



1320026

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma.



1330000

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

le-10

1330096

Tonttia varten varattavan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetun alueen ei tarvitse sijaita kyseisellä tontilla.

le(4-10-8)

1330097

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden leikki- ja oleskelualueita saa alueelle sijoittaa.

le 4-10-9

1330098

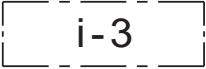
Merkintä osoittaa mille kaavamerkinnällä tarkoitukseen varatulle alueelle tonttia varten vaadittavat leikki- ja oleskelualueet tai osa niistä saadaan sijoittaa.

hule-15

1340039

Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

LIITE 2/4

	1470020 Alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.
	1470110 Alueen osa, jonka kautta jalankulku viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.
	1500000 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
1ap/100Km2	1630003 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
ap/sr	1630013 Merkintä osoittaa, ettei kaavan autopaikkavaatimusta sovelleta kaavassa osoitettuihin säilytettäviin rakennuksiin.
1ap/180Pm2	1630015 Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1pp/50Km2	1630025 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
1pp/30Am2	1630036 Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
pp-ka/A75	1630038 Merkintä, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa kuinka suuri osa tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.
1pp/1Pas	1630047 Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyöräpaikkaa palveluasuntoa kohti on rakennettava.
1ap/2as	1640000 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
yap/50	1650021 Merkintä, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa, kuinka suuren osan tonttia varten vaadittavista autopaikoista saa sijoittaa YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille.

apv-3

1650048

Asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorottaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta saa enintään 20 % vähennyksen yhtä pysäköintilaitokseen sijoitettua autopaikkaa kohti. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkannormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.

sr-13

1710013

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksessa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä tontin kokonaisrakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.

KUOPIO

TULLINKULMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin

4. kaupunginosan (Multimäki)

korttelia 10 ja katualueiden osia.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

4. kaupunginosan (Multimäki)

korttelin 10 tontit 7, 8 ja 9.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

4. kaupunginosan (Multimäki)

korttelin 10 tontit 8 ja 9.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä.
Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Asemakaavan voimaantulo		
Hyväksytty kaupungin		
hallintojohtaja		
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	Pauli Sonninen va. asemakaavapäällikkö	4.11.2021 Suunn PS, AT Piirt EK, EKo
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.		Mk 1:500 Asianro 9080/2019
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000	Lauri Lytsy Kiinteistöinsinööri	N:O 876