

Sopimus Kuopion Matkakeskusalueen toteuttamisesta ja esisopimus tonttien vuokraamisesta, rasitteista sekä kiinteistökaupoista

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

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 kehittämistä. Sopimus allekirjoitettiin 21.6.2016.

Alueen kehittäminen on edennyt siten, että asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 16.1. - 17.2.2017 ja se on menossa hyväksymiskäsittelyyn. Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa on neuvoteltu sopimus, joka koskee Asemanseudun tonttien toteuttamista. Sopimus on samalla esisopimus tonttien vuokraamisesta, kiinteistökaupoista ja tässä vaiheessa tarvittavien rasitteiden perustamisesta. Sopimus koskee rautatien linja-autoaseman puolelle kaavoitettavia tontteja.

Sopimuksessa osapuolet sitoutuvat tonttien vuokraamiseen sopimuksen mukaisessa kolmessa vaiheessa. Neuvotteluissa Rakennusliike Lapti Oy:n eräänä kynnyskysymyksenä on ollut se, että tontit voidaan vuokrata. Neuvotellun sopimuksen mukaan tontit luovutetaan aluksi vuokraamalla siten, että ensimmäisen tontin vuokrasopimus tehdään vuoden 2017 loppuun mennessä. Sopimuksen aikataulun mukaan linja-autoaseman puoleisen alueen rakentaminen on valmis vuoden 2021 puoleen väliin mennessä. Mahdollinen muutoksenhaku aiheuttaa muutoksen aikatauluun.

Alueesta muodostuu moderni asuin- ja työpaikka-alue. Neuvotellun sopimuksen kohteena olevalle rautatien pohjoispuoliselle alueelle rakennetaan tämän hetkisen suunnitelman mukaan asuin-, liike- ja toimistorakennuksia yhteensä noin 30 300 k-m² ja noin 14 000 k-m²:n suuruinen pysäköintitalo. Asuntoja on tarkoitus rakentaa tämän hetkisen suunnitelman mukaan noin 150 kappaletta. Rakennusliike Lapti Oy sitoutuu rakentamaan alueelle asuin-, liike- ja toimistorakennuksia, jotka sisältävät julkisen liikenteen solmukohdassa, ns. Matkakeskusalueella, tarvittavat tilat ja palvelut. Odotustilat ja palvelut muodostuvat rakennuksiin tulevien kahvila- ja ravintolatilojen yhteyteen.

Sopimuksen mukaan tonttien vuokralaisilla on oikeus ostaa tonttinsa omaksi sen jälkeen, kun kullekin tontille rakennettava rakennus on valmistunut. Tältä osin sopimus on kiinteistökaupan esisopimus ja kutakin tonttia koskeva osto-oikeus on voimassa kuusi kuukautta tontille rakennettavan rakennuksen valmistumisesta lukien.

Sopimuksessa turvataan alueella tarvittavat yleiset liikkumisoikeudet. Rasitesopimuksissa sovitaan mm. tarpeellisista kulkuyhteyksistä ja julkisen liikenteen saattopysäköintipaikoista. Rasitesopimuksia tehdään vaiheittain vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä. Tonttien alueille sijoittuvien yleisessä käytössä olevien kulkuyhteyksien ja pysäköintipaikkojen suunnittelu, rakentami-

nen ja ylläpito tapahtuvat tonttien vuokralaisten ja ostajien toimesta ja kustannuksella.

Kaupunki osallistuu 21.6.2016 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen mukaisesti vanhan matkatavaraterminaalin purkukustannuksiin 100 000 eurolla ja yleisten aukoiden rakentamiskustannuksiin 75 000 eurolla. Lisäksi kaupunki osallistuu 200 000 eurolla kustannuksiin, jotka aiheutuvat Rakennusliike Lapti Oy:lle uusien rakennusten, rautatieasemarakennuksen ja rautatien alittavan tunnelin kautta muodostuvan kulkuyhteyden toteuttamisesta. Summiin lisätään arvonlisävero.

Tontit hinnoitellaan rakennuksiin tulevien tilojen käyttötarkoituksen ja kerrosalan määrän perusteella sopimusluonnoksessa tarkemmin määritellyllä tavalla. Yksikköhinnat perustuvat alueelta hankittuun kiinteistöarvioon. Hinnat neuvoteltiin jo yhteistoimintasopimusta varten. Hinnat ovat seuraavan taulukon mukaiset.

| Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus | yksikköhinta e/k-m² |
|---|---|
| Asuinkerrosala | 350 |
| Toimistokerrosala | 250 |
| Päivittäistavarakaupan kerrosala | 300 |
| Terveys- ja hoivapalvelurakennusten kerrosala | 250 |
| Hotellirakennusten kerrosala | 250 |
| Muu palvelu- ja liiketilakerrosala | 250 |

Esisopimuksessa sovitaan tonteille vähimmäisvuokrat- ja kauppahinnat tämänhetkisen suunnitelman laajuustietojen mukaisesti. Vuokria ja kauppahintoja tarkistetaan, mikäli kerrosalan määrä tonteilla lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu arvokkaammaksi. Vuokran määrä on neljä prosenttia tontin arvosta vuodessa.

Hankkeen toteuttamisen ja tonttien vuokraamisen mahdollistaa osaltaan se, että kaupunki ostaa VR-Yhtymä Oy:ltä rautatien pohjoispuolella sijaitsevat asemakaavaehdotuksen mukaiset tontinosat. Asiasta sovitaan VR-Yhtymä Oy:n kanssa neuvotellussa maankäytösopimuksessa, joka on kaupunginhallituksen käsiteltävänä erillisenä asiana.

Vaikutusten arviointi

Asemanseutu kuuluu Kuopion kaupungin strategiaan kärkihankkeisiin. Alueesta muodostuu monipuolinen ja moderni asuin- ja työpaikka-alue. Hanke lisää kilpailua asunto- ja toimitilamarkkinoilla. Hanke lisää työpaikkoja ja palveluita keskustassa sekä työllistää rakennusalaa 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. Rakennusliike Lapti Oy:n (perustettavan yhtiön tai perustettavien yhtiöiden lukuun) kanssa tehdään esityslistan liitteenä jaettavan luonnoksen mukainen sopimus.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.

3. Kuntalain 98 §:n perusteella tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 16 3540/2017 esisopimus Kuopio Lapti
- 17 3540/2017 Liite 1 asemakaavaehdotus
- 18 3540/2017 liite 2 tontin 297-3-42-5 vuokrasopimus
- 19 3540/2017 liite 3 tonttien 297-3-42-6 ja 8 vuokrasopimukset
- 20 3540/2017 liite 4 rasitesopimus 1 vaiheessa
- 21 3540/2017 liite 5 rasitesopimus 2 vaiheessa 1
- 22 3540/2017 liite 6 tontin 297-3-42-4 vuokrasopimus
- 23 3540/2017 liite 7 rasitesopimus vaiheessa 2
- 24 3540/2017 liite 8 tontin 297-3-42-7 vuokrasopimus
- 25 3540/2017 liite 9 rasitesopimus vaiheessa 3
- 26 3540/2017 liite 10 hankealueen rajaus
- 27 3540/2017 liite 11 viitesuunnitelma
- 28 3540/2017 Liite 12 kartta kiinteistökaupan esisopimuksen kohteista
- 29 3540/2017 liite 13 tontin 297-3-42-4 kauppakirjamalli
- 30 3540/2017 liite 14 tontin 297-3-42-5 kauppakirjamalli
- 31 3540/2017 liite 15 tontin 297-3-42-7 kauppakirjamalli

Valmistelija

Jarkko Meriläinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että hankepäällikkö Antti Niskanen, va. kaupunkisuunnittelujohdaja Juha Romppanen, kaavoitusarkkitehti Heli Laurinen ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

