

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS KIIINTEISTÖJEN MÄÄRÄALOJEN LUOVUTTAMISESTA (luonnos 14.9.2017)

1. Sopijaosapuolet

a) **Savon koulutuskuntayhtymä**, Y-tunnus 1852679-9
osoite: PL 87, 70101 KUOPIO

ja

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

jäljempänä ”Kaupunki”.

2. Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on Presidentinkadun ympäristön asemakaavoitukseen liittyen sopia asemakaavan muutoksen toteuttamisesta kaupungille aiheutuvien yhdyskuntarakennuksen kustannusten korvaamisesta. Lisäksi tässä sopimuksessa tehdään esisopimus kiinteistöjen määräalojen luovuttamisesta sopijaosapuolten kesken siten, että yleiset alueet siirtyvät kaupungin omistukseen ja korttelialueiden maanomistus järjestellään sopijaosapuolten kesken kortteleittain.

3. Sopimusalue ja voimassa olevat asemakaavat

Sopimusalueeseen kuuluvat seuraavat kiinteistöt:

- a) kiinteistö 297-8-10-12
- b) kiinteistö 297-8-10-1
- c) yleinen alue Haapaniemen urheilualueet 297-8-9904-0 siltä osin, kuin kiinteistö kuuluu kohdan 5 esisopimuksen piiriin
- d) yleinen alue Haapaniemen kadut 297-8-9901-0 siltä osin, kuin kiinteistö kuuluu kohdan 5 esisopimuksen piiriin
- e) yleinen alue Haapaniemen puistot 297-8-9903-0 siltä osin, kuin kiinteistö kuuluu kohdan 5 esisopimuksen piiriin
- f) kiinteistö 297-8-83-1.

Jäljempänä tässä sopimuksessa termillä ”sopimusalue” tarkoitetaan yllä mainittuja alueita yhdessä. Sopimusalue on tarkemmin osoitettu liitteessä 1.

Kiinteistö a on Savon koulutuskuntayhtymän omistuksessa. Muut kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa. Kiinteistöä b hallitsee Savon koulutuskuntayhtymä 31.12.2045 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nojalla. Kiinteistöä f hallitsee Niiralan Kulma Oy 31.12.2065 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nojalla.

- Kiinteistöä a) koskee sisäasiainministeriön 14.4.1983 vahvistama asemakaava, jossa kiinteistö on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-3), jolle saa rakentaa myös oppilasasuntolan. Rakennusoikeutta on 42 346 k-m².

kh

- Kiinteistöä b) koskee sisäasiainministeriön 15.9.1962 vahvistama asemakaava, jossa kiinteistö on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yo). Rakennusoikeutta on 14 510 k-m².
- Kiinteistöä c) koskevat sisäasiainministeriön 21.10.1954 ja 15.9.1962 vahvistamat asemakaavat, joissa kiinteistö on osoitettu puistoalueeksi.
- Kiinteistöä d) koskee useita eri aikoina voimaan tulleita asemakaavoja, joissa kiinteistö on osoitettu katualueeksi.
- Kiinteistöä e) koskee useita eri aikoina voimaan tulleita asemakaavoja, joissa kiinteistö on osoitettu puistoalueeksi.
- Kiinteistöä f) koskee ympäristöministeriön 15.9.1995 vahvistama asemakaava, jossa kiinteistö on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA)

4. Maankäyttösopimus

4.1. Maankäyttösopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Savon koulutuskuntayhtymä ja kaupunki sopivat sopimusaluetta koskevan asemakaavan muuttamisesta seuraavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta MRL 91 a § 1 momentin mukaisella tavalla, edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman. Lisäksi tämä sopimus sisältää esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen luovuttamisesta sopijaosapuolten kesken.

4.2. Asemakaavaehdotus

Kaupunki on valmistellut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen no 792, joka on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. – 24.5.2017.

Asemakaavan muutosehdotus on tämän sopimuksen liitteenä 2.

Kuopion kaupungin laatiman asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti sopimusalueelle on tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten sekä yleisten rakennusten, erillispientalojen ja pysäköintirakennusten rakentamista varten.

Sopimusalueen maanomistus jakaantuu Kaupungin ja Savon koulutuskuntayhtymän kesken. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan Savon koulutuskuntayhtymän tällä hetkellä omistamalle maalle sijoittuisi laskennallisesti noin 65 700 k-m² asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten sekä erillispientalojen rakennusoikeutta.

Savon koulutuskuntayhtymän omistaman maan käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen tarkoittaa sitä, että Savon koulutuskuntayhtymä hyötyy kaavamutoksesta merkittävästi MRL 91 a § 1 momentin tarkoittamalla tavalla. Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia maanomistajan osallistumisesta kaavamutoksen toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

4.3. Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Kaupunki ja Savon koulutuskuntayhtymä sopivat, että Savon koulutuskuntayhtymän osuus asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista eli yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on viisimiljoonaaviisisataaneljäkymmentäkolmetuhatta (5 543 000) euroa.

kh

Yllä mainittu korvausvelvollisuus otetaan huomioon sopimuksen kohdassa 5 alakohtineen tehtävässä esisopimuksessa, joka koskee kiinteistöjen määräalojen luovuttamista.

4.4. Kunnallistekniikan rakentaminen

Sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisen vaiheet ja aikataulu on kerrottu liitteessä 3. Kaupunki sitoutuu rakentamaan tarvittavan kunnallistekniikan vaiheittain liitteessä 3 esitetyn aikataulun mukaisesti. Aikataulu koskee kunnallistekniikan rakentamista asemakaavan mukaisille yleisille alueille siihen valmiuteen, että talonrakentaminen tonteille voidaan käynnistää. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan aikataulun muutoksista tarvittaessa.

Kunnallistekniikan rakentaminen em. aikataulussa edellyttää sitä, että Savon koulutuskuntayhtymä on liitteen 3 mukaisessa aikataulussa luovuttanut kaupungille tarvittavat yleiset alueet kohdan 5 mukaisesti siten, että luovutettavilta alueilta rakennukset on ensin purettu ja alueet siistitty.

Asemakaavaehdotuksen mukaiseen kortteliin 91 rakennettavissa rakennuksissa on varauduttava vesijohtoveden kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen, jos korttelin tonteille aletaan rakentaa ennen kuin Kaartokatua pitkin linjattava lopullinen vesihuoltoverkosto on rakennettu valmiiksi asemakaava-alueen läpi etelän suunnasta alkaen. Kaupunkia kohtaan ei tältä osin esitetä mitään korvausvaatimuksia.

Kunnallistekniikan 2- ja 3-vaiheiden hulevesien kuivatusverkot on tarkoitus johtaa Asemakaavaehdotuksen mukaiseen Martti Merenmaan puistoon rakennettavalle hulevesien käsittelyalueelle. Savon koulutuskuntayhtymän rakennusten purkamisvaiheistuksesta ja hulevesiverkostojen suunnittelusta sijainnista johtuen kaikkia vaiheen 2 kunnallistekniikan rakentamiseen rajoittuvia tontteja ei välttämättä saada rakentamiskelpoisiksi vaiheen 2 kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä, koska hulevesiverkostoja ei saada rakennettua riittävältä osin. Kaupunkia kohtaan ei tältä osin esitetä mitään korvausvaatimuksia.

Asemakaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kortteleiden käyttöönotosta johtuen alueen joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyihin joudutaan tekemään muutoksia, mikä vaikuttaa mm. opiskelijoiden liikkumiseen alueella. Osapuolet neuvottelevat ja sopivat tästä erikseen.

4.5. Sosiaalinen asuntotuotanto

Tässä sopimuksessa sovittavien vaihtojen myötä Savon koulutuskuntayhtymän omistukseen jäävissä kortteleissa vähintään 8000 k-m² on oltava valtion (ARA) tukemaa asuntorakentamista. Osapuolet sopivat, että Savon koulutuskuntayhtymä luovuttaa valtion tukemaan asuntotuotantoon asemakaavaehdotuksen mukaiseen kortteliin 97 muodostettavan tontin 1 ja kortteliin 91 muodostettavan tontin 1.

Savon koulutuskuntayhtymä ottaa nämä ehdot huomioon luovuttaessaan em. tontteja.

4.6. Liiketilöiden rakentaminen

Asemakaavaehdotuksen mukaan kohdan 5 esisopimuksen vaihtojen toteuttamisen jälkeen Savon koulutuskuntayhtymän omistukseen jäävien kortteleiden 97 ja 99 rakennettaviin rakennuksiin on toteutettava liiketilaa vähintään asemakaavaehdotuksessa mainittu neliömäärä. Luovuttaessaan omistamiaan tontteja Savon koulutuskuntayhtymä sisällyttää tonttien luovutussopimukseen ehdon liiketilöiden rakentamisesta, jossa tonttien tulevat haltijat sitoutuvat rakennuttamaan ko. liiketilat. Lisäksi Savon koulutuskuntayhtymä sitouttaa

kh

muodostettavan korttelin 97 tontin 1 tulevan haltijan rakennuttamaan ko. tontille tuleviin liiketiloihin päivittäistavarakaupan.

4.7. Rasitteet

Asemakaavaehdotuksessa joidenkin tonttien kohdalle on merkitty aluevarauksia yhdyskuntateknisten laitteiden ja rakenteiden sijoittamista varten (kaavamerkintä et). Savon koulutuskuntayhtymä sitoutuu luovuttamaan korvaukset oikeudet yhdyskuntateknisten laitteiden ja rakenteiden sijoittamista, käyttöä ja huoltoa varten kyseisien aluevarausten kohdalle niille toimijoille, joilla on tarve sijoittaa kyseessä olevia laitteita ja rakenteita.

4.8. Pysäköintiratkaisut

Sopimusalueella pysäköintijärjestelyt edellyttävät kortteleiden yhteisiä järjestelyjä. Kortteleiden 101, 102 ja 103 ALP-2 -tonttien pysäköintiin ajetaan korttelin 103 pysäköintihallin ja asemakaavaehdotuksen mukaisten katualueiden Terassikujan ja Arneenkujan alle rakennettavien tilojen kautta. Kortteleiden 99 ja 100 yhteiseen pysäköintihalliin ajetaan korttelin 100 pysäköintihallin kautta.

Osapuolet tekevät yhteistyötä edellä mainittujen kortteleiden tonttien luovutuksen suhteen. Tonttien luovutuksessa ja tulevassa rakentamisessa on otettava huomioon asemakaavoituksen yhteydessä suunnitellut pysäköintiratkaisut, jotka edellyttävät em. kortteleiden tonttien välillä tehtäviä rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksia.

Savon koulutuskuntayhtymä sitouttaa em. kortteleiden tonttien luovutuksensaajat neuvottelemaan ja tekemään sopimukset tarvittavista yhteisistä järjestelyistä siten, että tonttien vaihteellinen rakentaminen ja käyttäminen on mahdollista. Savon koulutuskuntayhtymä toteaa, että sopimukset neuvotellaan siten, että sopimusten alaiset yhteisten järjestelyiden omakustannusperiaatteella määritettävät rakentamiskustannukset jaetaan yhteisiä järjestelyitä käyttävien tonttien kesken yleisesti käytössä olevia sopivia jakoperiaatteita noudattaen (esimerkiksi kerrosalojen suhteessa tai autopaikkojen määrän suhteessa).

Kortteleiden 99, 100, 101 ja 102 tonttien luovutuksensaajat vastaavat kustannuksellaan asemakaavaehdotuksen mukaisen Auliksen aukion, Arneenkujan ja Terassikujan alle tulevien tilojen ja niiden kansion rakentamisesta. Luovutuksensaajat vastaavat kustannuksellaan siitä, että kyseiset maanalaiset tilat suunnitellaan ja rakennetaan siten, että niiden kannet kestävät Kaupungin suorittamat yleisten alueiden rakentamistoimenpiteet ja rasakan liikenteen aiheuttamat rasitukset (yleisten alueiden huolto). Luovutuksensaajat vastaavat siitä, että kansion vesieristykset ovat toimivat. Kaupungilla on oikeus korvauksetta sijoittaa tarvitsemansa putket, johdot ja laitteet maanalaisiin tiloihin sekä ylläpitää niitä. Maanalaiset tilat on suunniteltava ja rakennettava kaupungin hyväksymällä tavalla sovittujen suunnitelmien kaupungin yleisten alueiden suunnitelmiin.

Kaupunki luovuttaa erillisellä sopimuksella asemakaavaehdotuksessa osoitettuja maanalaisia tiloja varten tarvittavat maa-alueet tonttien luovutuksensaajien käyttöön korvauksetta. Muut tarkemmat ehdot määrittellään ko. alueiden luovuttamista koskevissa sopimuksissa.

4.9. Rakentamisvelvoite

Savon koulutuskuntayhtymä sitoutuu siihen, että asemakaavaehdotuksen mukaisten kortteleiden 91, 97, 99, 101, 102 ja 103 rakentaminen käynnistetään kohdassa 6 sovittua kunnallistekniikan rakentamisen vaiheistusta noudattaen sitä mukaa kun kunnallistekninen valmius vaihteittain saavutetaan. Kortteleiden tonttien rakentaminen on suoritettava ase-

kh

makaavan mukaisesti siten, että vähintään 95 % tonttien asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytettävä ja tonteille rakennettavat rakennukset rakennetaan viiden (5) vuoden kuluessa kohdassa 6 sovitun kunnallisteknisen valmiuden saavuttamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Kortteleiden 101-103 AO-tonteilla rakentamisvelvoitteen määräjät lasketaan korttelikohtaisesti kyseisiin kortteihin tulevien kerrostalojen käyttöönotosta lukien.

Mikäli ko. kortteleiden tonteilla laiminlyödään edellä määritelty rakentamisvelvoite, on velvoitteen laiminlyövän tontin omistaja velvollinen maksamaan rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä Kuopion kaupungille tuhat (1 000) euroa jokaiselta alkavalta viivästysviikolta, jona tontin rakennukset on toteuttamatta rakentamisvelvoitteen mukaiseen valmiusasteeseen. Kortteleissa 101, 102 ja 103 olevien pientalotonttien (kaavamerkintä AO) osalta sopimussakon määrä on sata (100) euroa alkavalta viivästysviikolta.

Savon koulutuskuntayhtymä sitoutuu tulevissa luovutuksissa asettamaan rakentamisvelvoitetta ja kaupungille maksettavaa sopimussakkoa koskevan ehdon.

Savon koulutuskuntayhtymä vapautuu rakentamisvelvoitteestaan tonttikohtaisesti myymälä tontin mutta sitoutuu siirtämään tässä kohdassa olevan rakentamisvelvoitteen tonttikohdaisiin luovutuskirjoihin, jolloin vastuu siirtyy luovutuksensaajalle.

4.10. Tontilla 297-8-83-1 olevan pysäköintipaikan siirtäminen

Tontti 297-8-83-1 on vuokrattu 31.12.2065 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella Niiralan Kulma Oy:lle. Tontilla sijaitsee korttelissa 11 olevien tonttien autopaikkoja. Kaupunki ja Savon koulutuskuntayhtymä sopivat, että asemakaavaehdotuksen mukaisen korttelin 91 tonttien 1-5 tulevat luovutuksensaajat suunnittelevat ja rakentavat kustannuksellaan Niiralan Kulma Oy:lle uuden vastaavantasaisen samankokoisen avopysäköintialueen asemakaavaehdotuksen mukaiselle kortteliin 91 muodostettavalle LPA-tontille numero 7. Uusi pysäköintialue on oltava käyttövalmiina ennen aiemman pysäköintialueen poistamista käytöstä.

Kuopion kaupungilla on oikeus Niiralan Kulma Oy:n kanssa asiasta sopien siirtää halutesaan Niiralan Kulma Oy:n pysäköintialue sille osoitettavaan uuteen paikkaan ennen korttelin 91 maa-alueen luovutusta Savon koulutuskuntayhtymälle. Kuopion kaupungilla on oikeus periä tästä aiheutuvat kustannukset korttelin 91 tonttien 1-5 tulevilta luovutuksensaajilta.

Savon koulutuskuntayhtymä sitoutuu siirtämään yllä olevat ehdot asemakaavaehdotuksen mukaisen korttelin 91 tonttien tulevia luovutuksensaajia sitovaksi.

5. Esisopimus kiinteistöjen määräalojen vaihtamisesta

Sopijaosapuolet tekevät esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen luovuttamisesta osapuolten kesken siten, että tämän sopimuksen osapuolten omistukseen tulee kokonaisia rakennuskortteleita.

Kohdissa 5.1 – 5.4 sovittavien ehtojen lisäksi lopullisissa maanluovutussopimuksissa noudatetaan kohdassa 5.5 sovittavia ehtoja. Lisäksi lopullisissa maanluovutussopimuksissa noudatetaan kohdissa 4.4 – 4.10 sovittuja ehtoja niiltä osin, kuin ko. kohdissa sovitut ehdot koskevat Kaupungin Savon koulutuskuntayhtymälle luovuttamia alueita.

5.1. Vaihe 1

Lopullinen luovutussopimus vaiheessa 1 tehtävistä määräalojen luovutuksista tehdään 30.6.2018 mennessä.

Kaupunki luovuttaa Savon koulutuskuntayhtymälle

Kohde 1:

Kaupunki luovuttaa Savon koulutuskuntayhtymälle noin 969 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Haapaniemen urheilualueet 297-8-9904-0. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialuetta (ALP-6). Määräalan arvo on 554 000 euroa.

Kohde 2:

Kaupunki luovuttaa Savon koulutuskuntayhtymälle noin 329 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Haapaniemen urheilualueet 297-8-9904-0. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialuetta (ALP-2) sekä erillispientalojen korttelialuetta.

kohde 3:

Kaupunki luovuttaa Savon koulutuskuntayhtymälle noin 1348 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Haapaniemen kadut 297-8-9901-0. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialuetta (ALP-2) sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Kohteet 2 ja 3 yhdessä muodostavat asemakaavaehdotuksen mukaisen korttelin 103. Kohteiden 2 ja 3 arvo on yhteensä 800 000 euroa.

Savon koulutuskuntayhtymä luovuttaa Kaupungille:

Kohde 4:

Savon koulutuskuntayhtymä luovuttaa kaupungille noin 2643 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 297-8-10-12. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta. Määräalan arvo on 26 500 euroa.

5.2. Vaihe 2

Lopullinen luovutussopimus vaiheessa 2 tehtävistä määräalojen luovutuksesta tehdään 31.12.2020 mennessä.

Savon koulutuskuntayhtymä luovuttaa Kaupungille:

Kohde 5:

Savon koulutuskuntayhtymä luovuttaa kaupungille noin 1 848 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 297-8-10-12. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta. Määräalan arvo on 18 500 euroa.

Kaupunki luovuttaa Savon koulutuskuntayhtymälle seuraavat kohteet:

- Kohde 6:** Kiinteistöstä 297-8-10-1 noin 6446 m²:n suuruinen määräala asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialuetta (ALP-2) asemakaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 91.
- Kohde 7:** Kiinteistöstä Haapaniemen kadut 297-8-9901-0 noin 2765 m²:n suuruinen määräala asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialuetta (ALP-2) asemakaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 91.
- Kohde 8:** Kiinteistöstä Haapaniemen puistot 297-8-9903-0 yhteensä noin 94 m²:n suuriset määräalat (2 kpl) asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialuetta (ALP-2) asemakaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 91.
- Kohde 9:** Kiinteistöstä Haapaniemen puistot 297-8-9903-0 noin 1323 m²:n suuruinen määräala asemakaavaehdotuksen mukaista autopaikkojen korttelialuetta (LPA) asemakaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 91.
- Kohde 10:** Kiinteistöstä 297-8-83-1 noin 1592 m²:n suuruinen määräala asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialuetta (ALP-2) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA) asemakaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 91.

Kohteiden 6-10 arvo on yhteensä 3 278 000 euroa.

Ennen yllä mainittujen kohteiden luovutusta on Savon koulutuskuntayhtymän purettava kustannuksellaan pois tontilla 297-8-10-1 asemakaavaehdotuksen mukaisella Kopiksenkadun katualueella ja asemakaavaehdotuksen mukaisen korttelin 98 alueella olevat rakennukset (kauppaoppilaitoksen osat, joita asemakaavaehdotuksen mukaan ei määrätä säilytettäväksi) sekä tyhjennettävä ja siistittävä kustannuksellaan ko. alueet. Vaiheessa 2 tehtävien alueluovutusten yhteydessä puretaan 16.10.1995 allekirjoitettu Kuopion kaupungin ja Savon koulutuskuntayhtymän välistä tonttia 297-8-10-1 koskeva maanvuokrasopimus päättyväksi korvauksetta.

5.3. Vaihe 3

Lopullinen luovutussopimus vaiheessa 3 tehtävistä määräalojen luovutuksista tehdään 31.12.2023 mennessä.

Kaupunki luovuttaa Savon koulutuskuntayhtymälle kaksi määräalaa:

- Kohde 11:** Noin 651 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä Haapaniemen kadut 297-8-9901-0.
- Kohde 12:** Noin 11 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä Haapaniemen puistot 297-8-9903-0.

Määräalojen yhteispinta-ala on noin 662 m² ja ne käsittävät asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialuetta ja ovat osa korttelin 99 muodostettavaa tonttia numero 1. Määräalojen yhteisarvo on 1 090 000 euroa.

Savon koulutuskuntayhtymä luovuttaa Kaupungille kaksi määräalaa:

Kohde 13: Noin 1455 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 297-8-10-12. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialuetta (LPA-6) ja on osa korttelin 100 muodostettavaa tonttia numero 1. Määräalan arvo on 3 643 000 euroa.

Kohde 14: Noin 8779 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 297-8-10-12. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta ja katuaukio- ja torialuetta. Määräalan arvo on 88 000 euroa.

Kohde 15: Noin 9952 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 297-8-10-12. Määräala käsittää asemakaavaehdotuksen mukaista asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialuetta sekä asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialuetta (ALPY-2) asemakaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 98. Määräalan arvo on 6 467 000 euroa.

5.4. Väiliraha

Sopimuskohdan 4.3 mukainen Savon koulutuskuntayhtymän maksettavaksi tullut yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus 5 543 000 euroa luetaan määräalojen vaihdossa Kaupungin hyväksi. Tällöin kaupungin luovuttamien kohteiden arvon (5 722 000 euroa) ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen summa on 11 265 000 euroa.

Savon koulutuskuntayhtymän vaihdossa luovuttamien alueiden arvo on 10 243 000 euroa. Savon koulutuskuntayhtymän vaihdossa luovuttamien alueiden arvo on vähemmän kuin Kaupungin luovuttamien kohteiden arvojen ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen summa.

Osapuolet sopivat, että Savon koulutuskuntayhtymä maksaa maa-alueiden luovutuksen lisäksi yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta rahakorvauksena Kaupungille miljoonakaksikymmentäkaksituhatta (1 022 000) euroa. Tämä rahakorvaus kuitataan maksetuksi ja saaduksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5.5. Määräalojen vaihdon muut ehdot

Tässä kohdassa sovittavia luovutusehtoja sovelletaan kaikkiin kohtien 5.1 – 5.4 määräalojen luovutuksiin.

- a) Osapuolet saavat saamiinsa kohteisiin omistus- ja hallintaoikeuden kohtien 5.1 – 5.4 eri vaiheissa tehtävien lopullisten sopimusten allekirjoituksilla.
- b) Osapuolet vastaavat luovuttamistaan kohteista suoritettavista veroista ja maksuista sekä kohteita kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistus- ja hallintaoikeudet luovutuksen myötä siirtyvät saajalle. Kohteen saaja vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisen jälkeen.
- c) Osapuolet vastaavat kumpikin itse saamiensa kohteiden lainhuudatus- ja kiinteistönmuodostuskustannuksista.
- d) Osapuolet ovat käyneet vaihdon kohteina olevilla maa-alueilla. Osapuolet ovat tarkastaneet maa-alueet, niiden alueet ja rajat sekä ovat tutustuneet alueiden maasto-

kh

olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

e) Ostajat ovat tutustuneet vaihdon kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistukset.
2. Rasiustodistukset.
3. Kiinteistörekisterinotteet.
4. Asemakaavakartat ja -määräykset.

f) Luovutuksen kohteena olevilla alueilla on Kuopion kaupungin (Kuopion Vesi Liikelaitoksen) omistamia nykyisiä vesihuoltoverkostoja, jotka poistuvat tarpeettomina käytöstä sitä mukaa, kun alueen uutta kunnallistekniikkaa rakennetaan. Kuopion kaupunki ei poista vesihuoltoverkostoja, vaan ne jätetään rakenteineen maaperään. Korttelialueille jäävät vesihuoltoverkostot on esitetty keltaisella liitteenä 5 olevassa kartassa. Korttelialueiden tulevat luovutuksensaajat vastaavat kustannuksellaan vesihuoltoverkostojen ja niihin liittyvien rakenteiden poistamisesta tarvittaessa. Luovuttaessaan kiinteistöjä Savon koulutuskuntayhtymä siirtää tämän ehdon kiinteistöjen tulevia luovutuksensaajia sitovaksi.

Muutoin vaihdon kohteet luovutetaan puolin ja toisin rasitteista ja rasituksista vapaana ilman määräaloihin kohdistuvia kolmansien oikeuksia.

g) Määräalojen luovutuksiin ei liity irtaimistoa, eikä sellaisen luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

h) Vaihdon kohteet luovutetaan puolin ja toisin puustoineen.

i) Savon koulutuskuntayhtymä luovuttaa määräalat Kaupungille siten, että määräaloilta on rakennukset kaikkine rakenteineen purettu pois ja määräalat on tyhjennetty ja siistitty.

j) Mikäli luovutuksen kohteena olevalta määräalalta löytyy sellaista ennen luovutusta pilaantunutta maata, joka viranomaisten taholta edellyttää maaperän kunnostamista, vastaa pilaantuneen määräalan luovuttaja määräalan kunnostamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennustöihin nähden ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat kohteiden kunnostamisesta viranomaisten määräämällä tavalla asemakaavaehdotuksen mukaisen käyttötarkoituksen mahdollistavaan puhtaustasoon.

Mahdollisen pilaantumisen aiheuttamat kunnostustoimenpiteet tulee toteuttaa taloudellisesti edullisimmalla tavalla ja osapuolet sopivat yhdessä kunnostuskustannusten minimoinnista ja viranomaiselle esitettävästä puhdistussuunnitelmasta. Osapuolilla on oikeus myös valvoa ja saada tietoa mahdollisen maaperän kunnostuksen toteutumisesta tämän sopimuksen tarkoituksen toteutumisen varmistamiseksi. Pilaantuneen määräalan luovuttaja ei ole vastuussa pilaantuneisuuden aiheuttamista välillisistä vahingoista, kuten em. kunnostustöiden mahdollisesti aiheuttamista viivästyksistä rakennushankkeelle.

Vastuu jätteiden aiheuttamista kustannuksista osapuolten kesken määräytyy samalla tavalla kuin pilaantuneen maan aiheuttamista kustannukset, mikäli luovutuksen kohteina olevilta alueilta tai niiden maaperästä löytyy jätelaissa tarkoitettuja jätteitä.

6. Ehtojen siirtäminen luovutuksensaajia sitoviksi

Savon koulutuskuntayhtymä sitoutuu siirtämään kohdissa 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 ja 4.10 olevat sopimusehdot asemakaavaehdotuksen mukaisten tonttien tulevia luovutuksensaajia sitoviksi. Kyseiset ehdot sisällytetään soveltuville osiltaan myös Kaupungin ja Savon koulutuskuntayhtymän välisiin kohdan 5 esisopimuksen mukaisiin määräalojen luovutus sopimukseen. Selvyyden vuoksi osapuolet toteavat, että kohdassa 4.9 asetetaan tuleville luovutuksensaajille luovutus kirjoissa rakentamisvelvoite sekä Kaupungin että Savon koulutuskuntayhtymän taholta ja että luovutuksensaaja on tältä osin korvaus vastuussa Kaupungille ja Kaupungilla on oikeus vaatia rakennusvelvoitteen suorittamista ja sopimussakkoa oikeusteitse.

7. Mahdollisen muutoksenhaun aiheuttamat muutokset määräaikoihin

Mikäli asemakaavan voimaantulo tai kaupungin vastuulla olevan yleisen alueen suunnitelman (esim. katusuunnitelman) voimaantulo muutoksenhausta johtuen viivästyy, niin kohdan 4 mukaisia rakennusten purkamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen määräaikoja, kohdan 5 mukaisten määräalojen luovutusta koskevien sopimusten tekemisen määräaikoja sekä sopimusten sisältämien rakentamisvelvoitteiden määräaikoja siirretään muutoksenhaun käsittelyä vastaavalla ajalla eteenpäin. Kaupunki ilmoittaa uudet määräajat.

8. Sopimuksen voimaantulo ja purkava ehto

Tämä sopimus tulee osapuolia sitovaksi heti sopimuksen allekirjoituksin. Määräalojen luovuttamista koskeva esisopimus on voimassa kymmenen (10) vuotta sopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

8.1. Maankäyttösopimuksen purkava ehto

Mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4.2 selostettua asemakaavan muutosehdotusta tai asemakaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös muutoksenhausta johtuen kumotaan olennaisilta osin ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi, tämä sopimus purkautuu.

Mikäli tämä sopimus purkautuu yllä todetusta syystä, maksaa Kaupunki kohdan 5.4 mukaisen 1 022 000 euron rahakorvauksen takaisin Savon koulutuskuntayhtymälle kuukauden kuluessa sopimuksen purkautuessa korotta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksen purkautuessa yllä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin lukuun ottamatta yllä mainittua 1 022 000 euron korvauksen takaisin maksamista.

9. Sopimuksen liitteet

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

- Liite 1: Kartta sopimusalueesta.
- Liite 2: 7.9.2017 päivätty asemakaavan muutosehdotuksen no 792 kaavakartta ja –merkinnät.
- Liite 3: Kartta rakennusten purkamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta.
- Liite 4: Kartat esisopimuksen kohteina olevista määräaloista.
- Liite 5: Kartta korttelialueiden maaperään jätettävistä vesihuoltoverkostoista.

10. Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

11. Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa _____kuun ____ päivänä 201__.

KUOPION KAUPUNKI

SAVON KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ valtakirjalla Kuopion kaupungin puolesta sekä _____ valtakirjalla Savon koulutuskuntayhtymän 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.
