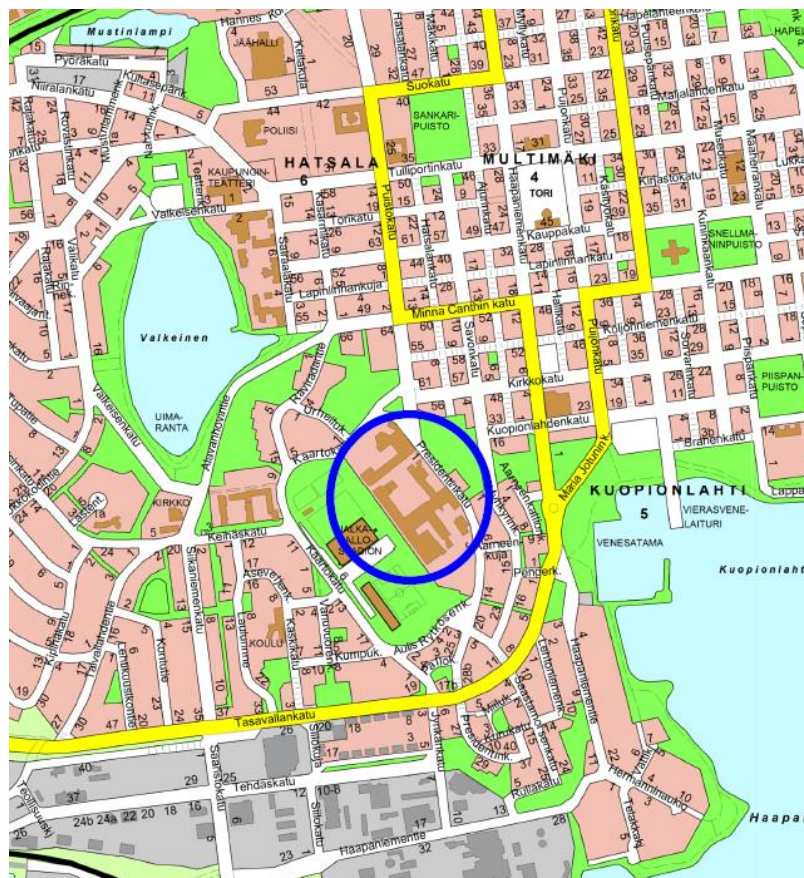


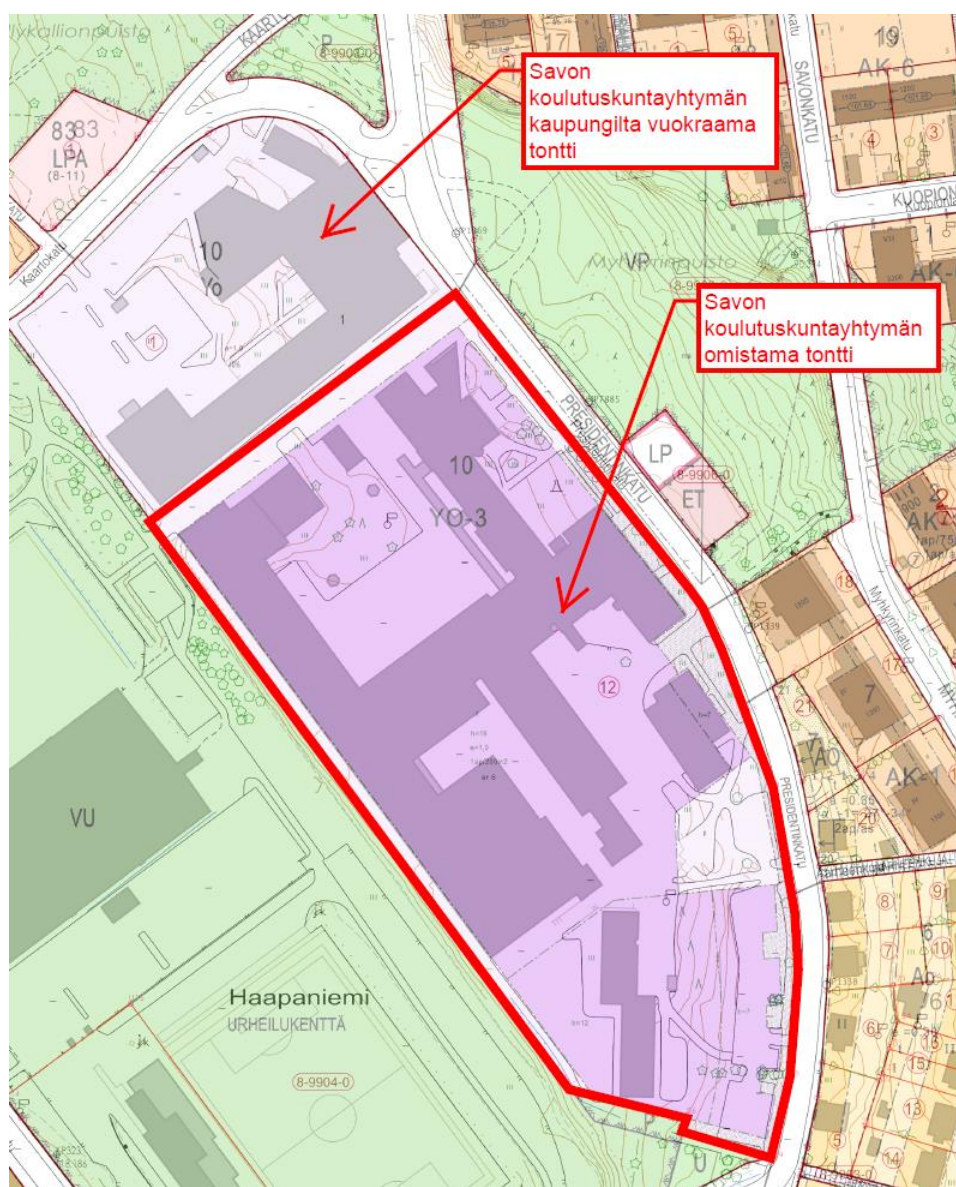
Maankäyttösopimus ja kiinteistöjen määräalojen luovuttamisen esisopimus / Savon koulutuskuntayhtymä

**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunki on valmistellut Presidentinkadun ympäristöä koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 24.4. – 24.5.2017. Savon koulutuskuntayhtymä omistaa kaavoitettavalla alueella tontin 297-8-10-12. Tontilla sijaitsee Presidentinkatu 3:n ammatillista opetusta palvelevat rakennukset. Lisäksi Savon koulutuskuntayhtymä omistaa osoitteessa Presidentinkatu 1 sijaitsevan kaupungilta vuokratulla tontilla 297-8-10-1 olevan kauppaoppilaitosrakennuksen. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2045 saakka. Tonttien sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.



Kartta 1. Sijainti esitettynä opaskartalla.



Kartta 2. Tonttien sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavakartalla.

Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus:

Voimassa olevassa asemakaavassa Savon koulutuskuntayhtymän omistama tontti 297-8-10-12 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-3), jolle saa rakentaa myös oppilasasuntolan. Rakennusoikeutta on 42 346 k-m².

Savon koulutuskuntayhtymälle vuokrattu tontti 297-8-10-1 on asemakaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yo). Rakennusoikeutta on 14 510 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa Savon koulutuskuntayhtymän omistamalle tontille on tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten sekä yleisten rakennusten ja erillispientalojen rakentamista varten. Lisäksi tontista osoitetaan alueita katualueeksi, toriaukioiksi ja puistoalueeksi.

Asemakaavaehdotuksen mukaan Savon koulutuskuntayhtymän omistamalle maa-alueelle on osoitettu laskennallisesti noin 65 700 k-m² rakennusoikeutta. Kaupungin omistamalle maalle rakennusoikeutta on osoitettu noin 30 200 k-m². Lisäksi kaupungin maalle on kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeutta Keskuskentän puoleiselle maa-alueelle.

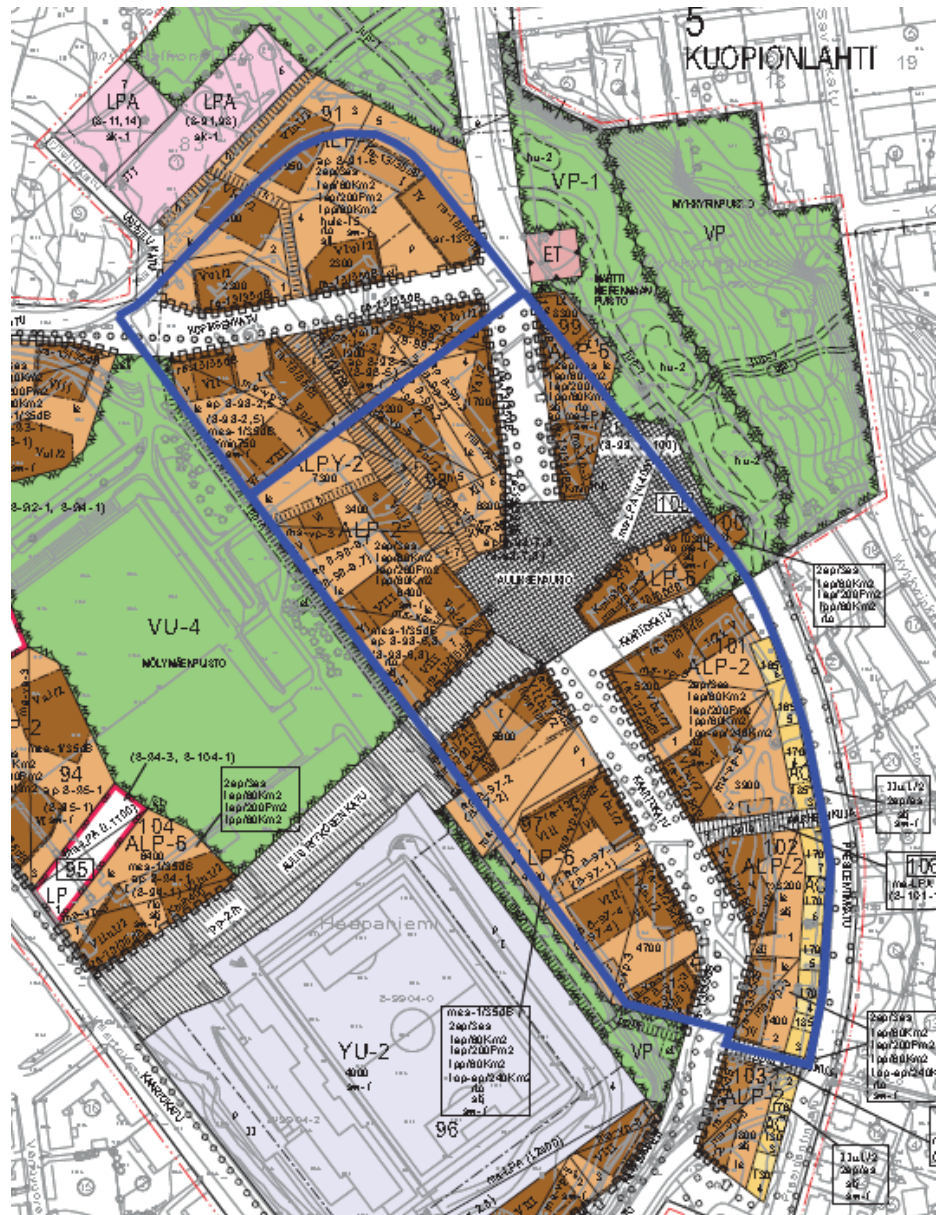
Maankäyttösopimus:

Savon koulutuskuntayhtymä saa asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama maankäyttösopimus.

Savon koulutuskuntayhtymän kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva maankäyttösopimus ja kiinteistöjen määräälojen luovutuksen esisopimus. Sopimuksessa on tarkoitus sopia mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta ja puolin ja toisin tehtävistä maanluovutuksista.

Korttelialueiden maanomistus jakaantuu tällä hetkellä kaupungin ja Savon koulutuskuntayhtymän kesken. Nykyiset tonttien rajat eivät vastaa asemakaavaehdotuksen mukaisia kortteleiden tai tonttien rajauksia. Tonttien rajoja on esitetty asemakaavaehdotuskartan päällä karttakuvassa 3.

02.10.2017



Kartta 3. Tonttien nykyiset rajat esitettynä asemakaavaehdotuksen kartalla.

Kaupungin ja Savon koulutuskuntayhtymän kesken on tarkoitus vaihtaa kiinteistöjen määräaloja siten, että molempien osapuolten omistukseen tulee kokonaisia rakennuskortteleita. Tämä on välttämätöntä, jotta osapuolet voivat luovuttaa rakennuttajille kokonaisia rakennuskelpoisia kortteleita tai tontteja. Sopimusluonnoksen mukaiset luovutettavien tonttialueiden arvot perustuvat asemakaavaehdotuksen mukaisiin käyttötarkoituksiin ja määräalojen laskennallisiin rakennusoikeuksiin.

Rakennusoikeuksien hintoja on selvitetty hankkimalla kaksi ulkopuolista arviolausuntoa. Sopimusluonnoksessa vapaarahoitteisten asuinkerrostalotonttien rakennusoikeuksien arvot vaihtelevat välillä 315 k-m² - 420 e/k-m² edustuen arviolausuntojen mukaan käypää markkinahintaa.

Sopimusluonnoksen mukaan kaupungille maksettava yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on 5 543 000 euroa. Korvaus on määritelty kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti. Korvaus maksetaan osaksi tonttimaan luovutuksiin ja osaksi rahana. Sopimusluonnoksen mukainen yhdys-

kuntarakentamisen kustannusten korvaus ja euromääräiset maanluovutukset kortteleittain on lueteltu alla olevissa taulukoissa. Kaupungin hyväksi luetaan Savon koulutuskuntayhtymän yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus ja maanluovutukset kaupungille. Savon koulutuskuntayhtymän hyväksi luetaan maanluovutukset kaupungille.

Kaupungin hyväksi luettavat kohteet	Arvo euroa
Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus kuntayhtymältä	5 543 0000
Korttelin 91 luovutus kuntayhtymälle	3 278 000
Korttelin 99 osan luovutus kuntayhtymälle	1 090 000
Korttelin 103 luovutus kuntayhtymälle	800 000
Korttelin 97 osan luovutus kuntayhtymälle	554 000
Kaupungin hyväksi luettavat yhteensä:	11 265 000

Savon koulutuskuntayhtymän hyväksi luettavat kohteet	Arvo euroa
Korttelin 98 osan luovutus kaupungille	6 467 000
Korttelin 100 osan luovutus kaupungille	4 776 000
Kuntayhtymän hyväksi luettavat yhteensä:	10 243 000

Kaupungin kuntayhtymälle luovuttamien kohteiden yhteisarvo on suurempi kuin Savon koulutuskuntayhtymän kaupungille luovuttamien alueiden arvojen ja yhdyskuntarakentamisen kustannusten summa. Tämän vuoksi Savon koulutuskuntayhtymä maksaa sopimusluonnoksen mukaan kaupungille väli rahaa 1 022 000 euroa, jolloin osapuolten saamiset ovat tasan.

Määräalojen luovutuksista tehdään osapuolten kesken esisopimus maankäytösopimuksen yhteydessä. Määräalojen luovutuksia tehdään vaiheittain kunnallistekniikan rakentamisen vaiheistusta noudattaen aina ennen kunkin kunnallisteknisen vaiheen rakentamisen käynnistymistä. Kaupungin on muun maanhankinnan lisäksi varauduttava sopimusluonnoksen mukaisina maanluovutusvuosina maanhankintamäärärahavarauksissa sopimusluonnoksen mukaisiin maanhankintamääriin ja investointituloihin. Vaikka maanluovutuksissa ei liiku rahaa, on maanhankinnoista ja -luovutuksista tehtävä kirjainpidolliset kirjaukset sopimusluonnoksen mukaisten arvojen mukaisina. Kaupungin euromääräiset maanhankinnat ja -luovutukset Savon koulutuskuntayhtymän kanssa on esitetty seuraavassa taulukossa.

Vuosi	Maanhankinta euroa	Maanluovutus euroa
2018	26 500	1 354 000
2020	18 500	3 278 000
2023	10 198 000	1 090 000

Maanvaihtojen jälkeen kaupungille jää luovutettavaksi (myytäväksi tai vuokrattavaksi) tontit asemakaavaehdotuksen mukaisessa korttelissa 98 (rakennusoikeuden arvioitu nykyarvo n. 9 800 000 e) ja korttelissa 100 (rakennusoikeuden arvioitu nykyarvo n. 4 776 000 e). Savon koulutuskuntayhtymä purkaa kustannuksellaan pois tonteilla olevat nykyiset rakennukset lukuun ottamatta asemakaavaehdotuksessa säilytettäväksi merkittyä kauppaoppilaitoksen osaa, joka jää Savon koulutuskuntayhtymälle luovutettavalle maalle.

02.10.2017

Sopimusluonnoksessa sovitaan kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta. Kunnallistekniikkaa rakennetaan alueelle vaiheittain sitä mukaa, kun Savon koulutuskuntayhtymä siirtää toimintojaan ja purkaa olevia rakennuksia pois. Kunnallistekninen rakentaminen tapahtuu näillä näkymin kolmessa vaiheessa ja ensimmäisen vaiheen kunnallistekninen rakentaminen käynnistyy alueen eteläosasta Kaartokadun osan rakentamisella vuonna 2018. Alueen ensimmäiset asuntotontit saadaan tämän vaiheen jälkeen rakentamiskelpoisiksi kortteleista 97, 102 ja 103. Kunnallistekninen rakentaminen jatkuu vuonna 2021, jolloin toisessa vaiheessa rakennetaan osa Kaartokatua, Kopiksenkatu, osa Urheilukatua ja hulevesien käsittelyä varten tarvittava järjestely Martti Merenmaan puistoon. Toisen vaiheen kunnallistekniikan valmistumisen jälkeen saadaan asuntotontteja rakentamiskelpoisiksi kortteleista 91, 97 ja 101 vuosina 2021 ja 2022. Kolmannessa vaiheessa vuonna 2024 rakennetaan loput kunnallistekniikasta, jolloin rakentamiskelpoisiksi saadaan loput tontit korttelista 97, 98, 99 100 ja 101. Tulevien vuosien talousarvioissa on varauduttava kunnallisteknisen suunnittelun ja rakentamisen kustannuksiin.

Sopimusluonnos sisältää ehtoja mm. sosiaalisesta asuntotuotannosta, liiketilojen rakentamisesta sekä tonttien rakentamisvelvoitteista. Tavoitteena on saada alueelle monipuolista asuntotuotantoa ja kaupungille on siten tärkeää päästä vaikuttamaan siihen, mitä alueelle rakennetaan. Tämän vuoksi maanvaihdolla hankitaan myös kaupungille korttelialueita luovutettavaksi rakennuttajille. Tarkemmat ehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kaupunginhallitus päättää tehdä Savon koulutuskuntayhtymän kanssa esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen luovutuksesta.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat tekniset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
3. Lopulliset maanluovutus sopimukset saadaan tehdä tämän päätöksen perusteella.
4. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 1 7180/2017 maankäyttösopimus ja esisopimus
- 2 7180/2017 Liite 1 sopimusalue
- 3 7180/2017 Liite 2 asemakaavaehdotuksen kartta ja kaavamerkinnät
- 4 7180/2017 Liite 3 purkamisen ja kunnallistekniikan rakentamisen vaiheet
- 5 7180/2017 Liite 4 kartat määräaloista
- 6 7180/2017 liite 5 maaperään jätettävät vesihuoltoverkostot

Valmistelija
Jarkko Meriläinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Asiaa esitellään kokouksessa.

Päätösehdotus

Vs. kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa. Meriläinen poistui kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

