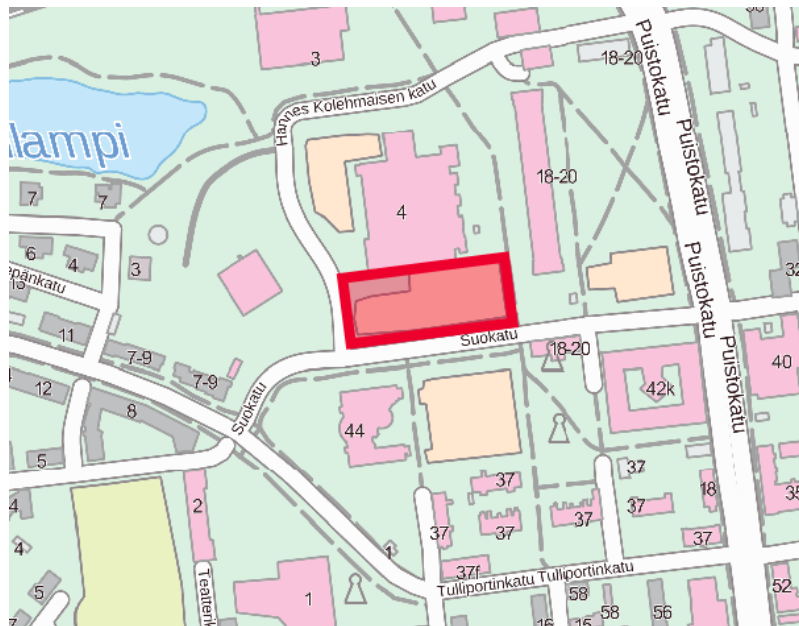


Tontin 297-6-20-2 ostaminen / Suomen valtio, Senaatti-kiinteistöt

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

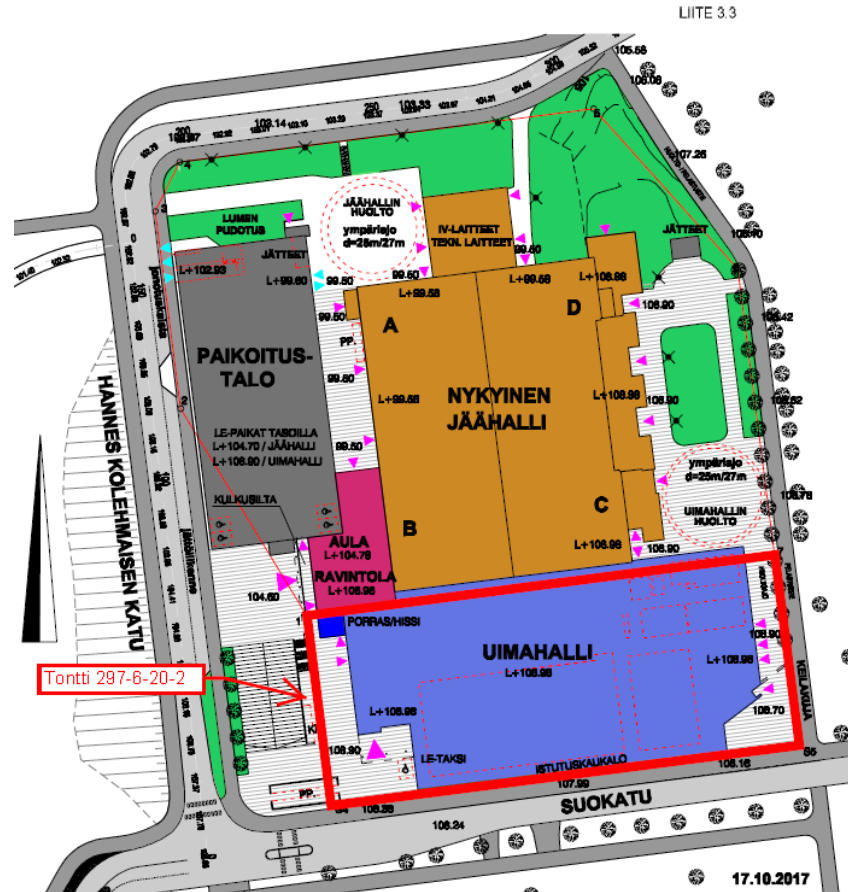
Kaupunginhallitus päätti 18.7.2016 § 215 tonttia 297-6-20-2 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekemisestä. Kyseessä on Kuopion jäähallin edustalla oleva valtion omistama pysäköintitontti. Tontin pinta-ala on 6 200 m² ja se on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (kaavamerkintä LPA). Tontin sijainti on esitetty alla olevassa kartassa.



Esisopimuksen laatimisen aikaan tonttia kaavailtiin Kuntolaakso-hankkeen yhteydessä rakennettavan pysäköintilaitoksen tontiksi. Esisopimuksen mukaan Kuopion kaupunki ja Senaatti-kiinteistöt tekisivät tontista kiinteistökaupan 380 000 euron kauppahinnalla sitten, kun Kuntolaakso-hanketta koskeva hankintapäätös on lainvoimainen ja hankintasopimus allekirjoitettu ja kun aluetta koskeva Kuntolaakso-hankkeen mahdollistava asemakaavan muutos on tullut voimaan siten, että se mahdollistaa pysäköintilaitoksen rakentamisen tontin alueelle. Esisopimuksen mukaan Kuopion kaupunki ottaa vastatakseen tontilla olevat pilaantuneet maa-ainekset, joiden puhdistuskustannuksiksi tuolloin arvioitiin noin 105 000 euroa. Kiinteistökauppaa ei vielä ole tehty.

Suunnitelmat ovat muuttuneet siten, että tontin kohdalle rakennetaan pysäköintilaitoksen sijasta uimahalli. Valtion omistaman tontin käyttötarkoituksen muuttuessa on tonttia hallinnoiva Senaatti-kiinteistöt edellyttänyt kiinteistökaupan neuvottelemista uudelleen. Alla olevassa kartassa on tontin si-

jainti osoitettu asemakaavaluonnoksen liiteaineistossa olevassa suunnitelmassa.



Tontista on neuvoteltu Senaatti-kiinteistöjen kanssa uudet kiinteistökaupan ehdot. Neuvottelutuloksen mukaan tontin kauppahinta on 400 000 euroa. Kuopion kaupunki ottaa vastatakseen kaikki tontilla olevat pilaantuneet maa-ainekset. Saadun uusimman kustannusarvion mukaan pilaantuneen maa-aineksen puhdistuskustannukset ovat suuruusluokkaa 180 000 euroa - 260 000 euroa.

Kaupan kohteena olevalla tontilla on nykyään jäähallin tontin ja valtion poliisi- ja oikeustalon tontin pysäköintipaikkoja ns. kiinteistörasitteina. Tonttikaupan ehtojen mukaan nämä rasiteoikeudet lakkautetaan.

Kaupan kohteena oleva tontti on tarkoitettu kaavoittamaan osaksi Kuntolaaksohankkeen tonttia. Neuvottelutuloksen mukaan kaupunki maksaa kaupan kohteena olevasta tontista lisäkauppahintaa, jos kyseiselle tontille osoitetaan asuinrakennusoikeutta tai muuta kuin jää- ja uimahallitoimintaan liittyvää liike- ja toimistorakennusoikeutta. Lisäkauppahinta asuinrakennusoikeudesta on 200 euroa / kerrosalaneliömetri (k-m²) ja muusta kuin jää- ja uimahallitoimintaan liittyvästä liike- ja toimistorakennusoikeudesta 150 e/k-m². Lisähintaehto ei kuitenkaan toteudu, koska tontti on tarkoitettu kaavoittamaan Kuntolaakson urheilutoimintoja varten eikä tontille tule asuinrakennusoikeutta eikä muuta kuin jäähalli- ja uimahallitoimintaan liittyvää liike- tai toimistorakennusoikeutta. Lisähintaehto on voimassa viisi vuotta kaupan tekemisestä lukien.

Kuopion kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkirakennelautakunnalla on päätösvalta esitettävästä kiinteistökaupasta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään kiinteistökaupan tekemistä neuvotelluin ehdoin. Tontin hankkiminen kaupungille on Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisen kannalta välttämätöntä.

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole yritys- tai ilmastovaikutuksia. Kuntolaakso-hankkeen vaikutukset arvioidaan asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle tontin 297-6-20-2 ostamista Suomen valtiolta / Senaatti-kiinteistöiltä seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 400 000 euroa.
2. Ostaja vastaa kaikesta sopimuksen kohteena olevalla tontilla olevien pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta.
3. Tonttia koskeva 24.2.1993 allekirjoitettu rasitesopimus sovitaan päättyväksi ilman erillistä korvausta.
4. Ostaja on velvollinen maksamaan tontista lisähintaa, mikäli kaupan kohteelle voimaan tulevassa asemakaavassa osoitetaan joko asuinrakennusoikeutta tai muuta kuin jäähalli- ja uimahallitoimintaan liittyvää liike- tai toimistorakennusoikeutta. Velvollisuus lisähinnan maksamiseen olisi voimassa 5 vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta. Yksikköhinnat ovat seuraavat:
5. Asuinrakennusoikeus 200 e/k-m²
6. Liike- ja toimistorakennusoikeus 150 e/k-m².
7. Kaupan ehdot muotoillaan lopulliseen kauppakirjaan kansliatoimenpitein.
8. Tämä päätös saadaan kuntalain 143 §:n nojalla panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

