

ESISOPIMUS MAANVUOKRAUKSESTA (luonnos 26.1.2018)

1. Johdanto

Sopijapuolet

- a) Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, y-tunnus 0171450-7
b) Vuokralainen: SEB Leasing Oy, y-tunnus 0763414-5

Sopimuksen tarkoitus

Kuopion kaupunki on päättänyt hankkia uudet uimahallitilat ja jäähallin peruskorjauksen. Hankinta tehdään siten, että kaupunki antaa vuokralle kyseiseen tarkoitukseen asemakaavoitettavan tontin Vuokralaiselle, joka rakennuttaa uudet uimahallitilat sekä ostaa erillisellä sopimuksella jäähallin Kuopion kaupungilta ja peruskorjaa sen. Lisäksi Vuokralainen rakennuttaa tontille pysäköintilaitoksen. Kuopion kaupunki vuokraa kyseiset rakennukset itselleen erillisellä vuokrasopimuksella. Rakennushanketta kutsutaan tässä maanvuokrasopimuksessa Kuntolaakso-hankkeeksi.

Tällä esisopimuksella sovitaan ehdoista, joilla Vuokranantaja antaa Vuokralaiselle vuokralle maa-alueen, jolle Kuntolaakso-hanke on tarkoitus toteuttaa. Lisäksi sovitaan lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytyksistä.

Hanketta varten laadittava asemakaava on vireillä. Tässä esisopimuksessa sovitaan tarvittavista ehdoista, jotta Vuokralaisen on mahdollista hakea Kuntolaakso-hankkeen toteuttamista ennakoivia toimenpiteitä varten tarvittavia viranomaislupia ja aloittaa toimenpiteet vuokra-alueella jo ennen valmisteilla olevan asemakaavan voimaan tuloa.

Lopullinen maanvuokrasopimus tehdään tämän sopimuksen liitteenä 2 olevan sopimusmallin mukaisesti viivytyksettä sen jälkeen, kun uusi asemakaava on tullut voimaan ja tontti on lohkottu uuden asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukaisesti. Pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa vuokra-aika on 25 vuotta päättyen sen kalenterivuoden loppuun, kun 25 vuotta on kulunut pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Vuokra-alueella sijaitsevan jäähallirakennuksen luovuttamisesta Vuokralaiselle tehdään erillinen sopimus.

2. Vuokra-alue

Vuokra-alue on Kuopion kaupungissa sijaitsevista kiinteistöistä 297-6-20-1 ja 297-6-20-2 sekä osasta kiinteistöä 297-6-9901-0 ja osasta kiinteistöä 297-7-9904-0 muodostuva pinta-alaltaan noin 24 680 m²:n suuruinen alue, josta on tarkoitus muodostaa asemakaavan mukainen tontti 297-6-20-3. Vuokra-alue on tarkemmin osoitettu liitekartassa 1.

3. Vuokra-alueen käyttö

Vuokralaisella tai sen määräämällä kolmannella taholla on tämän esisopimuksen oikeuttamana oikeus hakea ja saada ratkaistuiksi Kuntolaakso-hankkeen toteuttamista ennakoivia toimenpiteitä varten tarvittavat viranomaisluvut, jotka ovat tarpeen sovitun hankkeen toteuttamiseksi vuokra-alueelle. Vuokralaisella tai sen määräämällä kolmannella taholla on oikeus kustannuksellaan aloittaa kyseiset toimenpiteet. Edelleen Vuokralaisella tai sen määräämällä kolmannella taholla on oikeus tehdä vuokra-alueella sellaisia Kuntolaakso-hankkeen toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä,

jotka ovat voimassa olevan asemakaavan ja lainsäädännön mukaan mahdollisia ja joita varten saadaan tarvittavat viranomaisluvut.

Tontista tehdään osapuolten kesken pitkäaikainen maanvuokrasopimus liitteenä 2 olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin viivytyksettä sitten, kun alueella vireillä oleva ns. Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan ja tontti on lohkottu uuden asemakaavan mukaiseksi.

4. Yleismääräykset

Pysäköinti vuokra-alueella:

Vuokra-alueelle sijoittuu nykyisen asemakaavan mukaisia pysäköintialueita. Vuokralainen sallii mainittujen pysäköintipaikkojen yleisen pysäköintikäytön siihen asti, kunnes Kuntolaakso-hankkeen toteuttaminen edellyttää alueen käyttöönoton rakentamiseen. Vuokranantaja vastaa pysäköintialueen kunnossa- ja puhtaanapidosta. Alueen käyttöönotosta ilmoitetaan hyvissä ajoin Vuokranantajalle. Alueen rajaaminen ja tarvittavat liikennemerkkimuutokset tehdään Vuokralaisen toimesta.

Alueella voidaan suorittaa kunnallista pysäköinninvalvontaa tarkoituksenmukaisella tavalla.

Kunnossapito ja puusto:

Vuokralainen on tämän sopimuksen nojalla käynnistettyjen toimenpiteiden ja niiden tarvitsemien alueiden osalta velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen turvallisuudesta sekä kunnossa- ja puhtaanapidosta kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti lukuun ottamatta yleiseen pysäköintikäyttöön osoitettuja alueita, joista on sovittu edellä.

Jätteiden varastoiminen alueelle on kielletty. Vuokra-alue on pidettävä siistissä kunnossa.

Tätä esisopimusta ei saa siirtää kolmannelle lukuun ottamatta edellä todettua viranomaislupien hakemista ja mainittujen rakentamista koskevien toimenpiteiden suorittamista.

Vuokra-alueella oleva puusto kuuluu Vuokranantajalle. Sen poistamisesta on sovittava Vuokranantajan kanssa.

Ehdot pilaantuneiden maa-ainesten ja mahdollisten jätelöydösten suhteen:

Vuokra-alueelta on teetetty kaksi tutkimusta maaperän pilaantuneisuudesta:

- Suokatu 53, LPA-tontti, Kuopio, maaperän pilaantuneisuustutkimus, tutkimusraportti 29.12.2016, Ramboll Finland Oy
- Kuopion kuntolaakso, Suokatu 53, Kuopio, maaperän pilaantuneisuustutkimus, tutkimusraportti 13.10.2017, Pöyry Finland Oy.

Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat tutustuneet raporteihin. Raporteissa todetaan, että vuokra-alueen maaperässä on pilaantuneisuutta. Pöyry Finland Oy:n laatiman raportin mukaan kiinteistöllä 297-6-20-2 tehdyissä maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa maaperässä havaittiin useissa näytepisteissä (Pt1-Pt4 ja Pt8) valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alemmat ja ylemmät ohjeavot ylittäviä pitoisuuksia metalleja (Cu, Pb, Zn, Sb), PAHyhdisteitä sekä öljyhiilivetyjen keskitisleitä (C10-C21) ja raskaita jakeita (C22-C40). Metallien (Cu, Zn) ja PAH-yhdisteiden pitoisuudet ylittivät paikoitellen myös vaarallisen jätteen raja-arvot. Tutkimustulosten perusteella alueen maaperä kohdekiinteistön itäosassa luokitellaan osin voimakkaasti ja osin lievästi pilaantuneeksi. Alueella esiintyy paikoitellen myös lievästi kohonneita haitta-ainesten pitoisuuksia (pitoisuudet yli kynnsarvojen).

Osapuolet toteavat, että Vuokralaisella ei ole vastuuta vuokra-alueen pilaantuneista maa-alueista eikä mahdollisista jätelöydöksistä. Tämä koskee ennen vuokrasopimuksen solmimista tapahtunutta maaperän pilaantumista.

Vastuu ja menettelytapa pilaantuneiden maa-alueiden suhteen on sovittu Kuopion kaupungin ja YIT-Caverion -konsortion välisessä KVR-sopimuksessa.

Osapuolet toteavat, että pilaantuneiden maa-ainesten osalta vastuista ja velvoitteista sovitaan tarkemmin lopullisessa maanvuokrasopimuksessa.

Kadun ja johtojen siirto ja yhdyskuntateknisten johtojen ja laitteiden sijoittaminen:

Vuokra-alueella on vesihuoltoon liittyviä johtoja. Vuokranantaja rakentaa tai rakennuttaa vesihuoltoon liittyvän korvaavan verkoston kustannuksellaan yhteisesti erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti. Osapuolet toteavat, että nykyiset vesihuoltoon liittyvät rakenteet voidaan korvauksetta jättää vuokra-alueen maaperään. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan rakenteiden mahdollisesta hyödyntämisestä.

Vuokranantajalla tai sillä, jolle se on tämän oikeutensa luovuttanut, on korvauksetta oikeus sijoittaa vuokra-alueelle maanalaisia johtoja tarvittavine laitteineen ja rakenteineen asemakaavassa niitä varten varatuille alueille ja suunnittelussa myöhemmin tarkentuvan suunnitteluratkaisun mahdollistamiin paikkoihin. Vuokranantaja tai se, jolle Vuokranantaja on oikeutensa luovuttanut, vastaa johtojen rakentamis- ja ylläpitokustannuksista. Vuokralainen sallii korvauksetta johtojen ja niiden laitteiden ja rakenteiden rakentamis- ja ylläpitotyöt.

Läheisyydessä sijaitsevien keilahallin ja uimahallin vedenjakelu ja jätevesien johtaminen on toteutettu vuokra-alueella sijaitsevien johtojen kautta. Vuokralaisen on osaltaan turvattava niiden toiminta, kunnes molempien (sekä uimahalli että keilahalli) korvaavat järjestelmät on rakennettu ja käyttöön otettu. Vuokralainen vastaa aiheuttamistaan tai Vuokralaisen puolesta toimivan tahon aiheuttamista edellä mainittujen johtojen toimintahäiriöistä ja uimahallille ja keilahallille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista ja niiden kustannuksista.

Nykyisen asemakaavan mukainen Hannes Kolehmainen katu on rakennettava Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisen tieltä uudessa asemakaavassa ja laadittavassa uudessa katusuunnitelmassa määriteltävään paikkaan. Vuokranantaja rakentaa tai rakennuttaa kadun kustannuksellaan yhteisesti erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti.

Mikäli asemakaavan tai katusuunnitelman hyväksymispäätöksestä haetaan muutosta, edellä yhteisesti sovittavia aikatauluja johtojen ja kadun rakentamiselle muutetaan tarpeen mukaisesti.

Vuokranantajalla tai sillä, jolle se on oikeutensa luovuttanut, on korvauksetta oikeus sijoittaa ja ylläpitää yhdyskuntateknisiä laitteita ja rakenteita asemakaavaehdotuksessa tätä tarkoitusta varten varatulle alueelle (kaavamerkintä et).

5. Sopimuksen päättymisen

Tämä sopimus päättyy joko lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemiseen tai tämän esisopimuksen raukeamiseen, josta on lausuttu tarkemmin jäljempänä.

Mikäli alueelle ei mahdollisesta muutoksenhausta johtuen saada Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisen mahdollistavaa lainvoimaista asemakaavaa tai sellaista asemakaavaa ei hyväksytä ja tällainen päätös saa lainvoiman, raukeaa tämä esisopimus korvauksetta ja samalla raukeaa osapuolten velvollisuus tehdä pitkäaikainen vuokrasopimus. Ellei osapuolten kesken kirjallisesti toisin sovita, on Vuokralaisen tällaisessa tapauksessa kustannuksellaan tyhjennettävä ja siistittävä

vuokra-alue alkuperäistä vastaavaan kuntoon kuuden kuukauden kuluessa sopimuksen raukeamisesta lukien.

6. Liitteet

Liite 1: Kartta vuokra-alueesta.

Liite 2: Luonnos pitkäaikaisesta maanvuokrasopimuksesta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kullekin sopijapuolelle.

Kuopiossa _____ 2018.

KUOPION KAUPUNKI

SEB LEASING OY
