

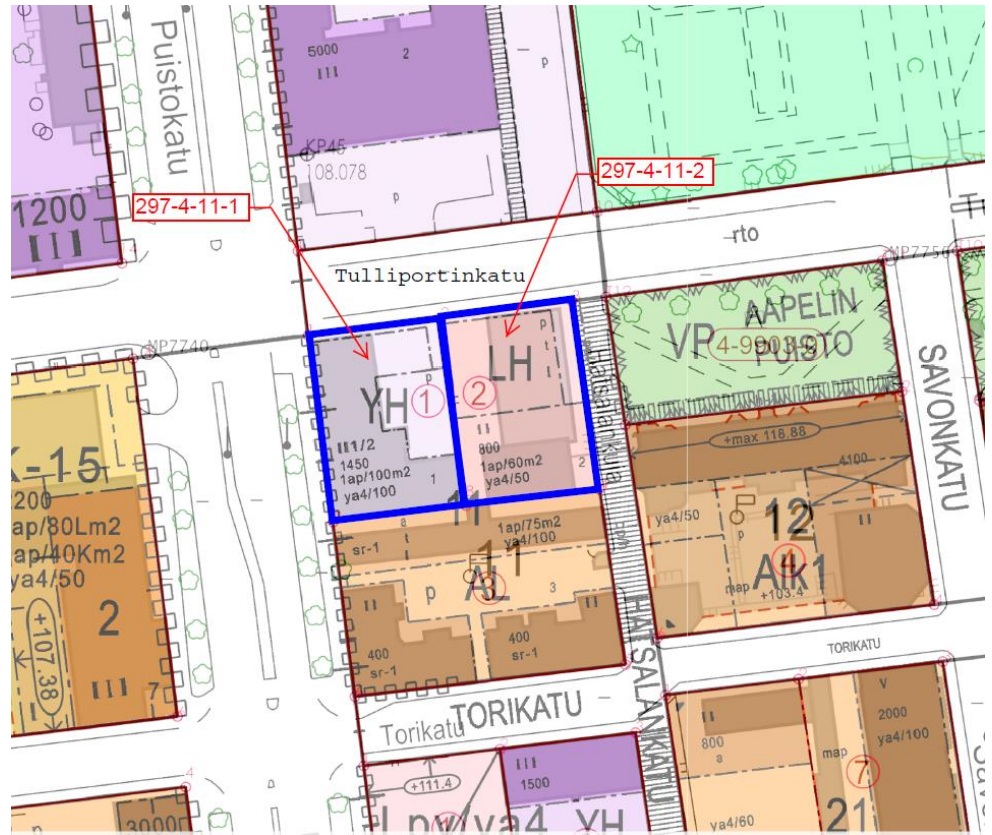
**Kiinteistöjä 297-4-11-1 ja 297-4-11-2 koskeva esisopimus / Peab Oy ja Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50**

**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki omistaa Puistokadun ja Tulliportinkadun kulmauksessa olevan ns. Voioportin kiinteistön 297-4-11-1. Vieressä sijaitsee huoltoasemakäytössä ollut kiinteistö 297-4-11-2, jonka omistaa Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50. Kiinteistöjen sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.



12.03.2018



### **Kaavoitustilanne**

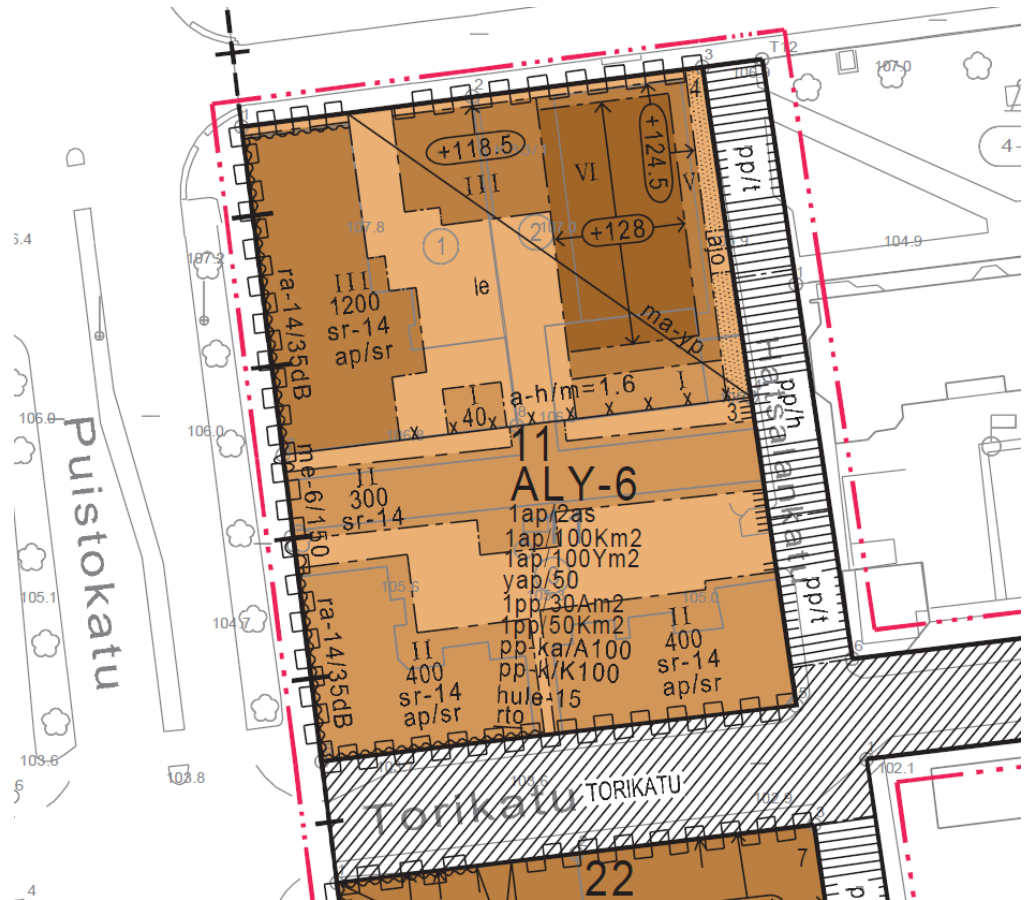
Kaupungin omistama kiinteistö 297-4-11-1 on asemakaavassa osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Rakennusoikeutta on 1 450 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee 1920-luvulla rakennettu osin kolmikerroksinen toimistorakennus Voiportti. Rakennuksen Puistokadun suuntainen vanhin osa on tarkoitus säilyttää.

Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n omistama kiinteistö 297-4-11-2 on asemakaavassa merkitty huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH). Rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1957 rakennettu huoltoasemarakennus, jonka kerrosala on 330 k-m<sup>2</sup>.

### **Asemakaavaehdotus**

Kaupunki on laatinut kiinteistöjä 297-4-11-1 ja 297-4-11-2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 798, joka on ollut julkisesti nähtävillä 18.12.2017 - 17.1.2018.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan kiinteistöt osoitettaisiin asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY-6). Alla on ote asemakaavaehdotuksen kartasta kyseiseltä kohdalta.



Asemakaavaehdotuksessa esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaan kiinteistöistä 297-4-11-2 ja kiinteistöstä 297-4-11-1 muodostetaan uusi asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuetta oleva kiinteistö 297-4-11-4. Asemakaavaehdotuksen mukaan muodostettavalle kiinteistölle 297-4-11-4 osoitetaan rakennusoikeutta uutta kerrostaloa ja säilytettävää ns. Voiportin rakennusta varten. Asemakaavaehdotuksen selostuksen mukaan muodostettavan kiinteistön rakennusoikeus on noin 4250 k-m<sup>2</sup>, josta säilytettävän Voiportin rakennuksen osuus on 1200 k-m<sup>2</sup>.

### Kiinteistöjen kehittämisen aiemmat vaiheet

Kaupunginhallitus hyväksyi 24.10.2016 § 170 kiinteistöjen kehittämistä koskevan aiesopimuksen. Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n ja sen osakkeenomistajien kanssa solmitussa aiesopimuksessa sovittiin mm. menettelytavoista kiinteistöjen kehittämisen suhteen ja saatavan kauppahinnan jakautumisesta yhtiön osakkeenomistajien ja kaupungin välillä. Kiinteistöjen myyntiä varten sovitun menettelytavan mukaan Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeenomistajat ensin myyvät yhtiön osakkeet ostajalle. Sen jälkeen kaupunki myy Voiportin kiinteistön ostajan omistukseen siirtyneelle yhtiölle. Ostaja tulisi näin kauppojen jälkeen molempien kohdekiinteistöjen omistajaksi Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakeomistuksen kautta.

Kaupungin omistamasta kiinteistöstä ja viereisen huoltoasemakiinteistön omistavan Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakekannasta järjestettiin tarjouskilpailu. Kaupunginhallitus hyväksyi 22.5.2017 § 179 Rakennuskartio Oy:n tekemän 2 294 900 euron kokonaistarjouksen. Rakennuskartio Oy ilmoitti tarjouksen hyväksymisen jälkeen kuitenkin vetäytyvänsä hankkeesta.

### **Jatkoneuvottelut ja esisopimusluonnos**

Rakennuskartio Oy:n ilmoituksen jälkeen hankkeesta on neuvoteltu aiemmassa tarjouskilpailussa toiselle sijalle tulleen Peab Oy:n kanssa. Neuvotteluiden yhteydessä kiinteistöjä koskevaa suunnitelmaa on kehitetty siten, että Peab Oy on tarjonnut kiinteistöistä saman hinnan kuin Rakennuskartio Oy eli 2 294 900 euroa.

Kaupungin, Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n ja sen osakkeenomistajien sekä Peab Oy:n kesken on neuvoteltu kaupungin omistaman kiinteistön 297-4-11-1 kauppaa ja viereisen kiinteistön omistavan Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeiden kauppaa koskeva esisopimusluonnos, joka on esityslistan liitteenä. Kohteista on hankittu ulkopuolinen arviolausunto, jonka mukaan kohteista tarjottu hinta vastaa markkinahintatasoa.

Esisopimuskokonaisuus koostuu varsinaisesta esisopimuksesta sekä sen liitteiksi tulevasta kartasta, viitesuunnitelmasta, kaupungin omistaman kiinteistön kauppakirjamallista ja Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeiden kauppakirjamallista. Sopimusluonnoksen liitteenä 4 oleva osakekauppaa koskeva kauppakirjamalli (ei julkinen) on alustava ja voi muuttua. Osakekauppa on Peab Oy:n ja Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeenomistajien välillä neuvoteltava sopimus, jossa kaupunki ei ole osapuolena. Peab Oy:n ja Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeenomistajien välinen kauppakirjamalli liitetään osaksi sopimuskokonaisuutta esisopimuksen allekirjoitusvaiheessa.

Esisopimusluonnoksen mukaan tarkoitus on, että asemakaavan voimaantulon jälkeen Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n osakkeenomistajat myyvät yhtiön koko osakekannan Peab Oy:lle. Sen jälkeen kaupunki myy kiinteistön 297-4-11-1 rakennuksineen Peab Oy:n omistukseen siirtyneelle yhtiölle. Kauppojen jälkeen Peab Oy omistaa yhtiön omistuksen kautta kiinteistöt, joista asemakaavaehdotuksen mukainen kerrostalotontti muodostetaan ja jolle rakennushanke toteutetaan.

Kohteista saatava kokonaiskauppahinta 2 294 900 euroa on tarkoitus jakaa kaupungin ja yhtiön osakkeiden kesken. Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n ja sen osakkeenomistajien kanssa aiemmin solmitussa aiesopimuksessa sovittiin, että kaupungin osuus kokonaiskauppahinnasta on 30 % ja kiinteistöyhtiön osakkaiden osuus 70 % kohteista saatavasta kokonaiskauppahinnasta. Esisopimusta koskevissa neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa Kaupungin omistaman kiinteistön 297-4-11-1 osuus on 788 470 euroa, joka tulee kiinteistön kauppahinnaksi lopullisessa kauppakirjassa. Kaupungin suurentunut hintasuus on otettu huomioon Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n kanssa neuvotellun maankäyttösopimuksen mukaista korvausta vähentävänä tekijänä. Maankäyttösopimuksesta on tehty kaupunginhallitukselle erillinen päätösesitys.

Esisopimusluonnos sisältää tarkemmat sopimusehdot kiinteistöjen kehittämiseen liittyvästä menettelystä sekä mm. rakennusten purkamisen ja mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostuskustannusten suhteen. Kiinteistöllä 297-4-11-1 olevasta Voiportin rakennuksesta Puistokadun puoleinen osa osoitetaan asemakaavaehdotuksessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, jota ei saa purkaa. Sisäpihalla oleva siipi voidaan purkaa ja purkamiskustannukset vähennetään kiinteistön 297-4-11-1 kauppahinnasta esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Kaupungin kiinteistöllä on maaperää tutkittu mahdollisen pilaantuneisuuden varalta. Tutkimusraportin mukaan kiinteistön maaperä luokitellaan pilaantumattomaksi näytepisteiden ja analyysien edustamilta osin. Mikäli kiinteistön maaperästä kuitenkin löytyy pilaantuneisuutta, vastaa kaupunki pilaantuneen maan kunnostuskustannuksista esisopimuksessa sovittavin ehdoin.

Kiinteistön 297-4-11-2 omistavan Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n kanssa on tehtävä myös kaupungin maapoliittisten linjausten mukainen maankäyttö-sopimus. Siitä kaupunginhallitukselle on valmisteltu erillinen päätösesitys.

Aikataulusyistä päätösesitys tuodaan suoraan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Asiasta on keskusteltu ja sovittu kaupunkirakennelautakunnan kokouksessa.

**Vaikutusten arviointi**

Pätösesitys tähtää laaditun asemakaavaehdotuksen ja ruutukaava-alueen täydennysrakentamisen toteuttamiseen ja siten kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Pätösesitys on siten ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska täydennysrakentamisella on mm. rakennusala ja alan teollisuutta työllistävä vaikutus.

**Esitys**

**Kiinteistöjohtajan esitys 16.2.2018**

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen

Esitän kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi seuraavaa:

1. Kaupunki tekee Peab Oy:n ja Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:n sekä sen osakkeenomistajien kanssa esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen esisopimuksen.
2. Esisopimusluonnokseen saadaan tehdä tarpeelliset teknisluontoiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
3. Esisopimusluonnokseen liitetään Kiinteistö Oy Tulliportinkatu 50:tä koskevan osakekaupan ehdot Peab Oy:n ja Kiinteistö Oy Tulliportin katu 50:n osakkeenomistajien keskenään neuvottelemien ehdoin.
4. Kiinteistöä 297-4-11-1 koskeva lopullinen kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella sitten, kun lopullisen kaupan esisopimuksen mukaiset edellytykset ovat olemassa.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

**Liitteet**

- 7 1597/2018 Esisopimus Voiportti ja huoltoasematontti
- 8 1597/2018 Liite 1 sopimusalue
- 9 1697/2018 Liite 2 viitesuunnitelma
- 10 1597/2018 Liite 3 kauppakirjamalli
- 11 1597/2018 Liite 4 kauppakirjamalli Koy Tulliportinkatu 50 osakkeet (jaetaan kh:n kokoukseen osallistuville, salainen JulkL 24.1 § 20)
- 12 1597/2018 Liite 5 asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

**Pätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

