

Esisopimus tontin 297-13-1-3 vuokrasopimukseen tehtävistä lisäyksistä ja rasitteista (luonnos 29.3.2019)

Osapuolet:

Vuokranantaja: Kuopion kaupunki, y-tunnus 0171450-7, jäljempänä ”Kaupunki”

Vuokralainen: Kiinteistö Oy Kuopion Teknia, y-tunnus 0730418-9, jäljempänä ”Vuokralainen”

Johdanto

Osapuolten kesken on voimassa 29.6.1989 allekirjoitettu tonttia 297-13-1-3 koskeva maanvuokrasopimus. Kuopion kaupunki on laatinut tonttia koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, jonka mukaan tontin rajoja on tarpeen muuttaa. Lisäksi asemakaavaehdotuksen mukaan tontille on tarkoitus osoittaa lisärakennusoikeutta siten, että tontin rakennusoikeudeksi muodostuisi 20 000 k-m². Asemakaavaehdotuksen mukaan tontti on tarkoitus osoittaa toimitilarakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä KTY-6). Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

Tässä sopimuksessa osapuolet sopivat etukäteen maanvuokrasopimukseen tehtävistä lisäyksistä sekä tontin alueelle perustettavista asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä rasitteista. Tässä esisopimuksessa sovittavat lisäykset vuokrasopimukseen ja rasitesopimukset tehdään voimassaolevaan maanvuokrasopimukseen viipymättä asemakaavan muutoksen voimaan tulon ja asemakaavan mukaisen tontin lohkomisen jälkeen.

Maanvuokrasopimukseen lisättävät ehdot:

1. Maanvuokrasopimuksen kohdistaminen

Maanvuokrasopimus kohdistetaan asemakaavan voimaantulon jälkeen muodostettavaan tonttiin 297-13-1-4, jonka pinta-ala on 21 282 m². Vuokra-alueen muutoksista ei makseta erillisiä korvauksia.

2. Lisärakentaminen vuokra-alueelle

Mikäli Vuokralainen haluaa rakentaa tontille lisää kerrosalaa, sitoutuu Vuokralainen ennen rakennusluvan hakemista tekemään Kaupungin kanssa tontista uuden vuokrasopimuksen. Tällöin tontin uusi vuokra määritellään markkinahintaista maanvuokraa vastaavaksi kuntalain 130 § 2. momentin mukaisesti. Vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle rakennushankkeestaan hyvissä ajoin etukäteen.

3. Rasitteet

Tässä kohdassa 3 ja sen alakohdissa sovitaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen edellyttämistä Vuokralaisen hallitsemalle tontille tulevista kiinteistönmuodostamislain mukaisista kiinteistörasitteista. Kohdissa 3.1 ja 3.2 tarkoitetut rasitesopimukset tehdään viivytyksettä asemakaavan voimaan tulon jälkeen.

3.1. Kevyen liikenteen väylän sijoittaminen osittain tontille

Asemakaavaehdotuksessa on osittain sopimuksen kohteena olevan tontin alueelle osoitettu ohjeellinen kevyen liikenteen väylä (kaavamerkintä pp, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa). Kevyen liikenteen väylän sijainti on osoitettu liitteessä 2.

Osapuolet tekevät tarvittaessa tarkemman rasitesopimuksen, jossa kiinteistönmuodostamislain 155 §:n mukaisesti sovitaan Kaupunkia varten perustettavasta kiinteistönmuodostamislain 154 § 1. momentin 11. kohdan mukaisesta kulkuyhteysrasitteesta. Rasitesopimus tehdään, jos tarkemmassa suunnittelussa ilmenee, että kevyen liikenteen väylä on tarpeen sijoittaa sopimuksen kohteena olevalle tontille.

Rasitesopimuksessa sovitaan mm. seuraavista asioista:

- Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan korvauksia kevyen liikenteen väylän sijoittamisesta tontille eikä sitä varten perustettavasta rasitteesta.
- Kaupunkia varten perustetaan pysyvä oikeus kevyen liikenteen väylän rakentamiseen ja ylläpitämiseen tontille liitteessä 2 osoitetuille rasitealueille.
- Kaupunki rakentaa ja kunnossapitää kevyen liikenteen väylän kustannuksellaan. Tontin haltijalla on kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain (669/1978) mukaiset velvollisuudet.
- Mikäli edellä tarkoitetun kevyen liikenteen väylän tekeminen aiheuttaa tontin autopaikkojen vähenemistä, sitoutuu Kaupunki tekemään kustannuksellaan korvaavat vastaavaa laatutasoa olevat autopaikat ensisijaisesti Vuokralaisen hallitseman tontin alueelle tai järjestämään korvaavat autopaikat muualta lähialueelta. Vuokralainen valtuuttaa rasitesopimuksessa Kaupungin hakemaan tarvittavat viranomaisluvut.
- Kaupunki kustannuksellaan siistii töiden kohteena olleet alueet ennalleen kevyen liikenteen väylän rakentamistöiden jälkeen.
- Muut tarkemmat ehdot sovitaan rasitesopimuksessa.

3.2. Vesi- ja viemärijohtojen sijoittaminen tontille

Asemakaavaehdotuksessa on osittain sopimuksen kohteena olevan tontin alueelle osoitettu maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa (kaavamerkintä j,v), jolle Kaupungilla on tarpeen sijoittaa vesi- ja viemärijohtot sekä niitä palvelevat laitteet. Näistä vesi- ja viemärijohtoista vastaa Kuopion Vesi Liikelaitos.

Osapuolet tekevät asemakaavan voimaantulon jälkeen tarkemman rasitesopimuksen, jossa kiinteistönmuodostamislain 155 §:n mukaisesti sovitaan Kaupunkia varten perustettavasta kiinteistönmuodostamislain 154 § 1. momentin kohtien 2 ja 5 mukaisista vesijohto- ja jätevesiviemäriarasitteista. Rasitealueet on osoitettu liitteessä 3 olevassa kartassa.

Rasitesopimuksessa sovitaan mm. seuraavista asioista:

- Kaupunki ei ole velvollinen maksamaan korvauksia vesijohdon ja viemärin sijoittamisesta tontille eikä niitä varten perustettavasta rasitteista.
- Kaupunkia varten perustetaan pysyvä oikeus vesijohdon ja viemärin sekä niitä palvelevien laitteiden sijoittamiseen ja ylläpitämiseen tontille liitteessä 3 osoitetuille rasitealueille
- Kaupunki (Kuopion Vesi Liikelaitos) rakentaa ja kunnossapitää edellä tarkoitetut johdot kustannuksellaan.
- Kaupunki (Kuopion Vesi Liikelaitos) kustannuksellaan siistii töiden kohteena olleet alueet ennalleen vesijohto- ja viemäritöiden jälkeen.
- Muut tarkemmat ehdot sovitaan rasitesopimuksessa.

4. Kirjaaminen

Vuokralainen sitoutuu kirjauttamaan vuokrasopimuksen lisäykset lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin kustannuksellaan.

5. Muut vuokraehdot

Muutoin noudatetaan 29.6.1989 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehtoja.

6. Purkavat ehdot

Tämä sopimus purkautuu seuraavissa tapauksissa:

- Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy tämän sopimuksen johdanto-osassa selostettua asemakaavan muutosehdotusta ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.
- Asemakaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös mahdollisesta muutoksenhausta johtuen kumotaan olennaisilta osin ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.
- Tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupunkirakennelautakunnan päätös __.__.2019 § __ mahdollisen muutoksenhaun johdosta kumotaan ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.

Mikäli tämä sopimus jostain yllä mainitusta syystä purkautuu, ei osapuolilla ole korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan. Mikäli tämä sopimus purkautuu, noudatetaan osapuolten välisessä maanvuokrasuhteessa 29.6.1989 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen ehtoja.

Allekirjoitukset

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Aika ja paikka:

KUOPION KAUPUNKI

KIIINTEISTÖ OY KUOPION TEKNIA