

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos 6.6.2019)

1 Sopijaosapuolet

a) Kiinteistö Oy Kuopion Maaherrankatu 25, Y-tunnus 2303727-9
c/o YIT Suomi Oy, PL 1632, 70501 Kuopio

tonttien 297-2-6-3 ja 297-2-6-4 omistajana, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja".

b) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä "Kaupunki".

2 Sopimusalue

Kuopion kaupungissa sijaitsevat tontit 297-2-6-3 ja 297-2-6-4. Tontin 297-2-6-3 pinta-ala on 1188 m² ja tontin 297-2-6-4 pinta-ala on 1186 m².

Jäljempänä tekstissä "Sopimusalue".

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa sisäasiainministeriön päätöksellä 21.3.1983 vahvistettu asemakaava (säilytysnumero 311).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 2800 k-m².

4 Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Osapuolet sopivat sopimusaluetta koskevan asemakaavan muuttamista seuraavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 823, joka on ollut julkisesti nähtävillä 29.4.2019 - 29.5.2019.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Sopimusalueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 2800 k-m²:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 6400 k-m²:iin ja mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa olevien tonttien käyttötarkoituksen muutoksen ja nykyistä tehokkaamman käytön.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

5 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja saa kohdassa 4 selostetusta asemakaavan muutoksesta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille 620 000 euroa korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun johdosta.

Mikäli tämä sopimus purkautuu edellä todetusta syystä, Kaupunki maksaa kohdan 5 mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen korotta takaisin Maanomistajalle kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta.

Osapuolet sopivat, että maankäytösopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin lukuun ottamatta edellisessä kohdassa mainittua 620 000 euron korvauksen takaisin maksamista.

7 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät

8 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

Sopimuksen hyväksyminen

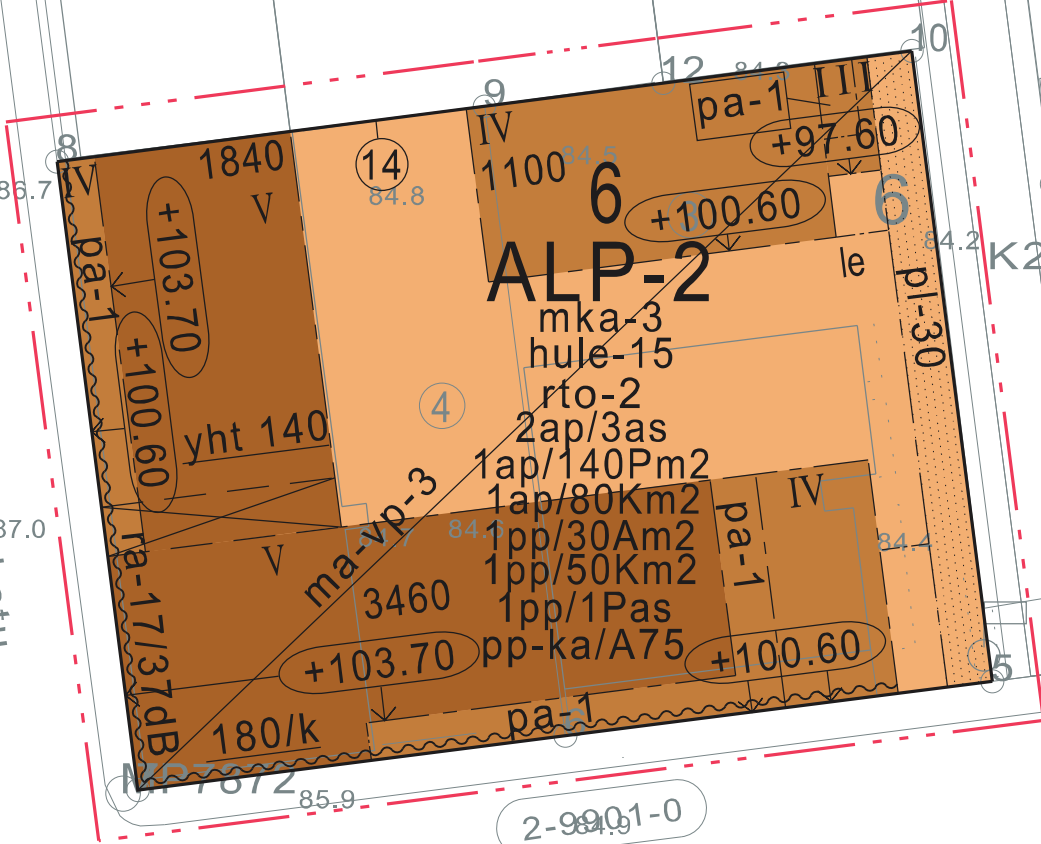
Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa _____ kuun __. päivänä 2019.

KUOPION KAUPUNKI

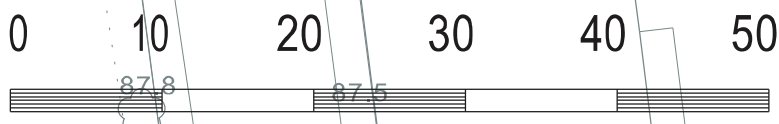
KIINTEISTÖ OY KUOPION MAAHERRANKATU 25

2 VAHTIVUORI



Maaherrankatu

LIITE 2/1
Maljalahdenkatu



6976700
27535000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP-2

0060102

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta.

0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850001

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

0860001

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

0880001

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

14

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

2

VAH

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

6

0930000

Korttelin numero.

3460

0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

yht 140

0960071

Rakennusoikeuden osa, jonka saa toteuttaa vain ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavia yhteistiloja tai muita niihin verrattavia tiloja varten.

III

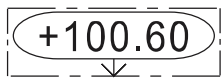
1000000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

180/k

1030002

Rakennusoikeuden osa, jonka saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten.



1090000

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

180/k

1120000

Alleviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

rto-2

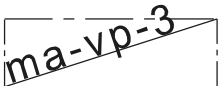
1120022

Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.



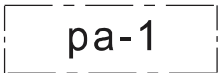
1130000

Rakennusala.



1210009

Alueen osa, jonka alapuolelle saa rakentaa väestönsuojan, varasto- ja teknisiä tiloja sekä osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia pysäköintitiloja. Tiloja ei lasketa kerrosalaan.



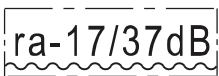
1250010

Alueen osa, jolle saa sijoittaa katettuja ja lasitettuja parvekkeita.



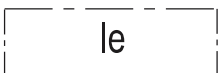
1270000

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



1320025

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Asuinhuoneistojen parvekkeet on sijoitettava rungon sisäpuolelle ja ne on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päivääjän keskiäänitaso 55 dB.



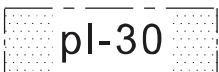
1330000

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hule-15

1340039

Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.



1340103

Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puurivi. Puulajina on tuurenpihlaja. Puut on istutettava 7 metrin välein ja istutettavan puuston rungon ympärysmitta tulee olla istutusvaiheessa 6-8 cm.

1ap/80Km2

1630003

Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/140Pm2

1630015

Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

LIITE 2/4

1pp/50Km2	1630025 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
1pp/30Am2	1630036 Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
pp-ka/A75	1630038 Merkintä, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa kuinka suuri osa tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.
1pp/1Pas	1630047 Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyöräpaikkaa palveluasuntoa kohti on rakennettava.
2ap/3as	1640000 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
mka-3	1780006 Korttelialue, jolla ei saa ilman ympäristöviranomaisten lupaa tehdä maansiirto- ja kaivutöitä.

KUOPIO

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin
2. kaupunginosan (Vahtivuori)
korttelin 6 tontteja 3 ja 4.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA JA SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin
2. kaupunginosan (Vahtivuori)
korttelin 6 tontti 14.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Asemakaavan voimaantulo		
Hyväksytty kaupungin		
hallintojohtaja		
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	vs. Pauli Sonninen Asemakaavapäällikkö	10.4.2019 Suunn AT Piirt EV
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennus- lain 54a §:n asettamat vaatimukset.		Mk 1:500 Asianro 7379/2016
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000	Lauri Lytsy Kiinteistöjohtaja	N:O 823