

MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1 Sopijaosapuolet

a) Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo, Y-tunnus 0969252-5
Myllykatu 9, 70110 Kuopio

Tontin 297-4-13-7 omistaja, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja".

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

jäljempänä tekstissä "Kaupunki".

2 Sopimusalue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-4-13-7.
Tontin 297-4-13-7 pinta-ala on 1236 m².

Jäljempänä tekstissä "Sopimusalue".

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 24.10.2005 hyväksymä asemakaava (säilytysnumero 661).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 2450 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 839, joka on ollut julkisesti nähtävillä 15.4.2019 - 15.5.2019.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumISRakennusten korttelialueeksi (ALP-3). Sopimusalueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 2450 k-m²:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 4600 k-m²:iin ja mahdollis-

taisi siten Maanomistajan omistuksessa olevan tontin 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 517 500 euroa korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6 Tonttiin kohdistuvat autopaikka kiinnitykset

Tontin 297-4-13-7 rasiustodistukseen on kirjattu 12 kappaletta rahamäärältään 8409 euron kiinnitystä ja yksi 84 093,96 euron kiinnitys, joiden panttikirjat ovat Kuopion kaupungin hallussa. Tontin omistaja on tehnyt Kuopion kaupungin kanssa autopaikkasopimuksen 28.10.1988. Maanomistaja ei ole lunastanut kaikkia sopimuksen mukaisia autopaikkoja yleisestä pysäköintilaitoksesta sopimuksen mukaisesti, joten panttikirjat on luovutettu Kuopion kaupungille allekirjoitetun autopaikkasopimuksen täyttämisen vakuudeksi.

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta koskevan uuden asemakaavan ja sen perusteella haettavan uuden rakennusluvan myötä yllä mainitun autopaikkasopimuksen täyttäminen vielä lunastamattomien autopaikkojen osalta käy tarpeettomaksi. Osapuolet sopivat, että panttikirjat luovutetaan maanomistajalle tai maanomistajan määräämälle taholle sitten, kun tonttia 297-4-13-7 koskeva uuden asemakaavan perusteella myönnetty rakennuslupa on lainvoimainen.

7 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 517 500 euron korvauksen takaisin maksamista.

8 Sopimuksen liitteet

1. Liite: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät

9 Sopimuksen jakelu

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

Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa marraskuun 4. päivänä 2019.

KUOPION KAUPUNKI



Lauri Lytsy
Kiinteistöjohtaja, valtakirjalla

KIINTEISTÖ OY KUOPION RENGASTALO



Jorma Marjokivi
Toimitusjohtaja, valtakirjalla

07.8

107.6

Liite 1

4

Sankaripuisto

4

MULTIMÄKI

107.9

107.7

104.4

104.1

105.1

105.4

106.1

104.2

103.3

Tulliportinkatu

1ap/2as
1ap/100Km2
1ap/180Pm2
1pp/50Km2
1pp/30Am2
1pp/1Pas
pp-ka/A75

4-9903-0

104.9

104.5

101.9

101.8

101.3

102.6

Savonkatu

101.9

100.9

101.2

0.9

100.9

6976580

27534360



LIITE 2/2

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP-3

0060119

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. Rakennusten ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen tulee toteuttaa rännikadun suuntaan avautuvia liikehuoneistojen ikkuna- ja oviaukkoja katujulkisivujen elävöittämiseksi.

0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850001

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

0930000

Korttelin numero.

0940000

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

0960008

Luku, joka osoittaa neliömetreinä liike- ja toimistotiloiksi käytettävän kerrosalan vähimmäismäärän.

1000000

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

1090000

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

1120022

Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.

4
MUL

13

7

4600

Kmin200

VI

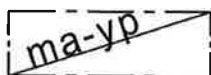
+128.00

rto-2

LIITE 2/3



1130000
Rakennusala.



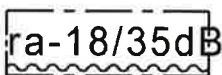
1200008
Alueen osa, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja.

par-4

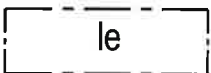
1250006
Katujen puoleisilla julkisivuilla huoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rakennusosalle ja pääkatujen varrella varustettava suljettavin parvekelasein.



1270000
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



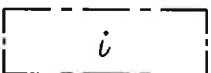
1320026
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päivääjan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma.



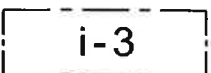
1330000
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hule-15

1340039
Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.



1470020
Alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.



1470110
Alueen osa, jonka kautta jalankulku viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.

1ap/100Km2

1630003
Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/180Pm2

1630015
Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1pp/50Km2

1630025
Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

LIITE 2/4

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.
1ap/2as	1640000 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

KUOPIO

RENGASTALO

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
 Kuopion kaupungin
 4. kaupunginosan (Multimäki)
 korttelin 13 tonttia 7.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
 Kuopion kaupungin
 4. kaupunginosan (Multimäki)
 korttelin 13 tontti 7.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.		
Asemakaavan voimaantulo		
Hyväksytty kaupungin		
	hallintojohtaja	
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	va. Pauli Sonninen Asemakaavapäällikkö	17.10.2019 Suunn PS Piirt EK, EKo
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.		Mk 1:500 Asianro 6368/2014
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000	Lauri Lytsy Kiinteistöinsinööri	N:O 839

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy valtuutetaan Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalon välillä tehtävä maankäyttösopimus, jonka kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-4-13-7, kaupunginhallituksen 28.10.2019 § 114 tekemän päätöksen mukaisesti.

Kuopiossa 29.10.2019

Kaupunginhallitus

Jarmo Pirhonen
kaupunginjohtaja



Heikki Vienola
hallintojohtaja

KIINTEISTÖ OY KUOPION RENGASTALO
Y 0969252-2

HALLITUKSEN KOKOUS 29.10.2019

LÄSNÄ Jorma Marjokivi
Arja Marjokivi

1. Paikalla Arja Marjokivi ja Jorma Marjokivi.
2. Puheenjohtajaksi valittiin Jorma Marjokivi.
3. Jorma Marjokivi esitteli sopimusluonnoksen maankäyttö-
sopimuksesta Kiinteistö Oy Kuopion Rengastalo/ Kuopion Kaupunki.
4. Hallitus valtuutti Jorma Marjokiven allekirjoittamaan maankäyttö-
sopimuksen Kuopion Kaupungin kanssa.
5. Ei muita käsiteltäviä asioita.
6. Puheenjohtaja päätti kokouksen.


Jorma Marjokivi
Puheenjohtaja


Arja Marjokivi

