

§ 185

Asianro 10142/10.00.01.04/2019

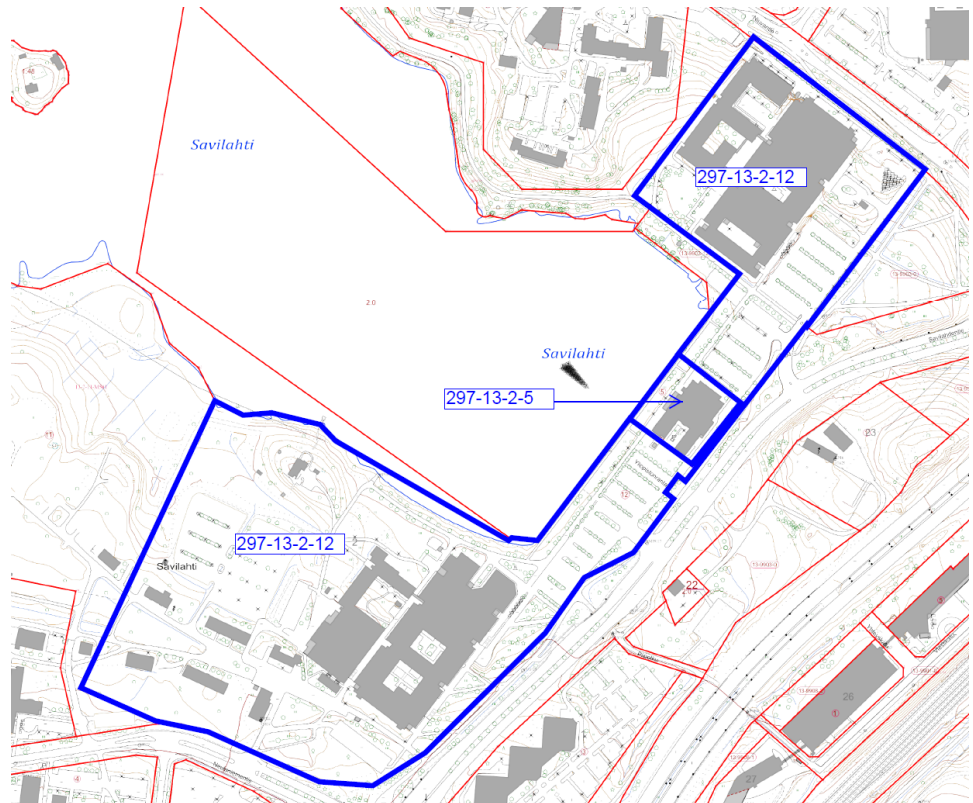
Kiinteistöä 297-13-2-12 koskeva maankäyttösopimus / Suomen Yliopistokiinteistöt Oy

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy omistaa Savilahdessa sijaitsevat kiinteistöt 297-13-2-12 ja 297-13-2-5. Kiinteistöllä 297-13-2-12 sijaitsevat Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamat Itä-Suomen Yliopiston rakennukset. Kiinteistöä 297-13-2-5 hallitsee Kiinteistö Oy Kuopion Studentia -niminen yhtiö maanvuokraoikeuden nojalla ja kiinteistöllä sijaitsee kiinteistöyhtiön omistama Studentia-niminen rakennus. Kiinteistöjen sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.



Sijainti opaskartalla



Sijainti kantakartalla

Voimassa olevassa asemakaavassa yliopiston kiinteistö 297-13-2-12 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä YOK). Kiinteistölle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 131 000 k-m². Studentian kiinteistö 297-13-2-5 on asemakaavassa osoitettu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä KY) ja rakennusoikeutta on 5 000 k-m².

Kiinteistöt ovat olleet Yliopistonranta-nimisen asemakaavatyön kohteina. Kaupunki on laatinut kiinteistöjä ja lähialueita koskevan asemakaavaehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 20.8.2018 – 21.9.2018. Kiinteistölle 297-13-2-12 on asemakaavaehdotuksen mukaan tarkoitus osoittaa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten rakentamiseen varattaville korttelialueille asuinrakentamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta noin 36 000 k-m² (kaavamerkinnät ALY ja ALY-5). Lisäksi kiinteistölle on tarkoitus osoittaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten sekä liike- ja toimistorakennusten rakennusoikeutta 101 000 k-m² (kaavamerkintä YOK).

Osa ALY-5 -korttelialueesta on kaupungin omistuksessa, joten laskennallisesti kaupungin maalle jyvittyä noin 492 k-m² ALY-5 -kaavamerkinnän mukaista rakennusoikeutta.

Studentian kiinteistö 297-13-2-5 on tarkoitus osoittaa asuin-, liike-, toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY-5). Rakennusoikeus pysyy entisellään 5000 k-m²:ssä.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamalle maalle sijoittuisi laskennallisesti yhteensä noin 142 000 k-m² edellä mainittujen käyttötarkoitusten mukaista rakennusoikeutta. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on osoitettu rakennusalat Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamia säilytettäviä rakennuksia varten.

16.12.2019

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistaman maan käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen tarkoittaa sitä, että Suomen Yliopistokiinteistöt Oy hyötyy kaavamuutoksesta merkittävästi MRL 91 a § 1 momentin tarkoittamalla tavalla. Kyseisen lainkohdan mukaan maanomistaja on siten velvollinen osallistumaan kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n kanssa on neuvoteltu maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus. Neuvottelutuloksen mukaan yhtiö maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta 1 600 000 euroa. Sopimusluonnoksen mukaan korvaus sisältää myös tulevista voimajohto- ja kytkinasemajärjestelyistä Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:lle aiheutuvan kustannusvastuun, joka johtuu Kuopion kaupungin, Fingrid Oy:n, Kuopion Sähköverkko Oy:n ja Pohjois-Savon sairaanhoitopiirin kesken tehdystä voimajohtojärjestelyistä koskevasta esisopimuksesta. Kyseinen sopimus on hyväksytty kaupunkirakennelautakunnassa 1.11.2017 § 73.

Sopimusluonnoksessa sovitaan mm. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamalle maalle suunniteltua asuinrakennusoikeutta koskevasta rakentamisvelvoitteesta. Rakentamisvelvoite sisältää sekä määrälliset että ajalliset velvoitteet asuinrakentamiselle. Lisäksi sopimusluonnoksessa sovitaan mm. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamalle maalle tulevasta sosiaalisesta asuntotuotannosta. Savilahden pohjukkaan on tarkoitus rakentaa vähintään noin 9000 k-m² valtion tukemia asuinrakennuksia. Tällä velvoitteella tavoitellaan asemakaavaehdotuksen tarkoittamien kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen rakentamista alueelle. Sopimusluonnokseen on liitetty tonttien kunnallisteknistä valmiutta koskeva tavoiteaikataulu, jonka mukaisesti kaupunki pyrkii toteuttamaan kunnallistekniikan tonttien rakentamisen mahdollistamaan valmiustasoon.

Sopimusluonnoksessa ohjataan maankäyttösopimuksen kohteina olevien alueiden rakentamista Savilahti-projektin tavoitteiden mukaisesti. Sopimukseen on liitetty Savilahti-ohje ja sitä kokoava liite, joissa todettuja vaatimuksia on rakentamisessa noudatettava ja suosituksia pyrittävä noudattamaan.

Sopimusluonnos sisältää maankäyttösopimuksen lisäksi esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen vaihtamisesta sekä kiinteistörasitteiden perustamisesta ja muuttamisesta. Määräalojen vaihdossa kaupunki luovuttaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:lle noin 200 m²:n suuruisen osan asemakaavaehdotuksen mukaisesta asuin-, liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueesta, joka sisältää laskennallisesti noin 492 k-m² rakennusoikeutta. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy luovuttaa kaupungille asemakaavaehdotuksen mukaisia katualueita noin 2666 m²:n verran.

Kiinteistörasitteita koskevassa esisopimuksessa sovitaan vesi-, viemäri- ja huulevesijohtoja sekä kulkuoikeuksia koskevista rasiteoikeuksista sekä niiden rakentamiseen ja ylläpitoon ym. liittyvistä ehdoista. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n omistamalle maalle sijoittuvista rasitteista sopiminen on tarpeen, koska asemakaavan toteuttaminen edellyttää kunnallisteknisten verkostojen siirtämistä ja uusimista sekä sovittavien kevyen liikenteen väylien myöhempää rakentamista. Kiinteistö Oy Kuopion Studentia on sopimuksessa kolmantena sopijaosapuolena, koska osa kiinteistörasitteista sijoittuu kyseisen yhtiön vuokratontille.

16.12.2019

Lopulliset määräalojen vaihtoa ja rasitteita koskevat sopimukset tehdään siten, kun asemakaava on tullut voimaan. Neuvottelutuloksen mukaan määräalojen vaihdossa ei välirahaa maksettaisi, koska se katsotaan korvaukseksi Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n maalle sopimusluonnoksen mukaan perustettavista rasitteista.

Kaupunginhallitukselle esitetään Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Kuopion Studentian kanssa neuvotellun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksymistä. Neuvotellut sopimusehdot ilmenevät sopimusluonnoksesta, joka jaetaan esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kuopion kaupunki tekee Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n ja Kiinteistö Oy Kuopion Studentian kanssa esityslistan liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistöjen määräalojen luovuttamista ja rasitteita koskevan esisopimuksen.
- Sopimusluonnokseen saadaan tehdä tarvittavia teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 6 10142/2019 maankäyttösopimus ja esisopimusluonnos SYK
- 7 10142/2019 liite 1 kartta sopimusalueesta
- 8 10142/2019 liite 2 asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen
- 9 10142/2019 liite 3 kartta esisopimuksen kohteena olevista määräaloista
- 10 10142/2019 liite 4 vanhat vesijohto- ja viemäri- rasitteet
- 11 10142/2019 liite 5 vanhat hulevesiviemäri- rasitteet
- 12 10142/2019 liite 6 kulkuoikeus- rasitteet
- 13 10142/2019 liite 7 uudet vesijohto- ja viemäri- rasitteet
- 14 10142/2019 liite 8 uudet hulevesiviemäri- rasitteet
- 15 10142/2019 liite 9 tulvareitti- rasitteet
- 16 10142/2019 liite 10 Savilahti- ohje
- 17 10142/2019 liite 11 Savilahti- ohjetta täydentävä ja kokoava liite
- 18 10142/2019 liite 12 tonttien kunnallistekniikan tavoiteaikataulu

Liitteet jaetaan sähköisesti.

Valmistelija

Jarkko Meriläinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

