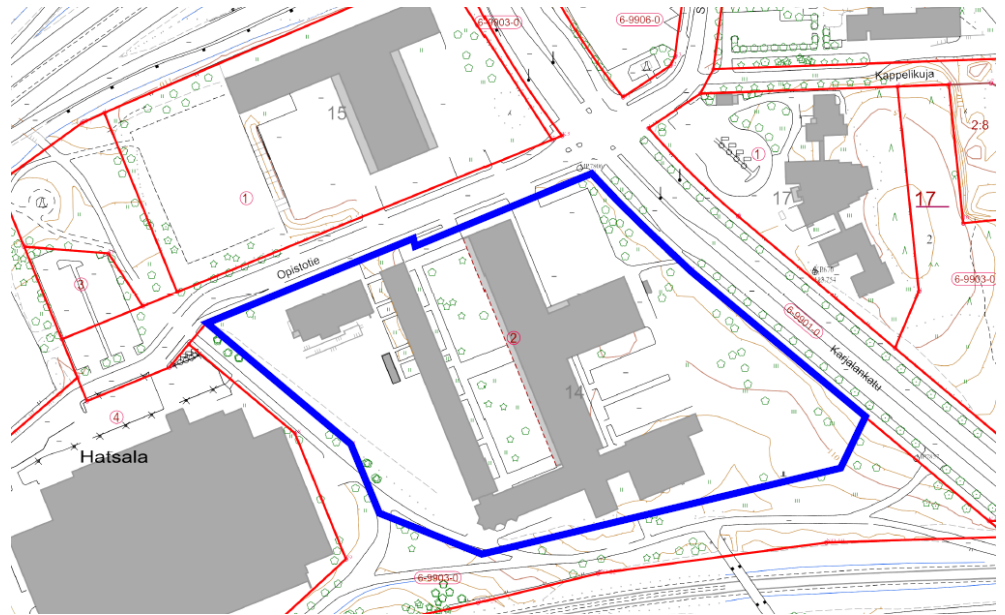


**Kiinteistöä 297-6-14-2 koskeva maankäyttösopimus / Savonia-ammattikorkeakoulu oy ja Skanska Talonrakennus Oy****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Savonia-ammattikorkeakoulu oy omistaa Hatsalan kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 297-6-14-2. Kiinteistöllä sijaitsevat Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n omistamat oppilaitosrakennukset. Kiinteistö on ollut Opistotien ja Hannes Kolehmainen kadun ympäristö -nimisen asemakaavatyön kohteena. Kiinteistön asemakaavoitukseen liittyen Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, kiinteistöjen määräalojen vaihdosta ja kaavan toteuttamisen edellyttämistä kiinteistörasitteista. Skanska Talonrakennus Oy on tehnyt kiinteistön kaupasta esisopimuksen Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n kanssa, joten Skanska talonrakennus Oy on alueen tulevana toteuttajana osapuolena sopimusluonnoksessa.

Kiinteistön sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.





Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 297-6-14-2 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä YO-6) jolle saa asemakaavamerkinnän mukaan sijoittaa myös liike-, toimistojä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Kiinteistölle on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta 42 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki on laatinut kiinteistöjä ja lähialueita koskevan asemakaavaehdotuksen. Se on ollut julkisesti nähtävillä 14.10.2019 – 13.11.2019.

Kiinteistölle 297-6-14-2 on asemakaavaehdotuksen mukaan tarkoitus osoittaa asuin-, liike- ja toimisto- ja palveluasumisrakennusten sekä yleisten rakennusten rakentamiseen rakennusoikeutta yhteensä 61 600 k-m<sup>2</sup> (kaavamerkinnät ALP-7 ja ALPY-3). Rakennusoikeudesta noin 850 k-m<sup>2</sup> jyvittää laskennallisesti kaupungin omistamille tonttien osille, joten Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n omistamalle maalle sijoittuisi laskennallisesti yhteensä noin 60 750 k-m<sup>2</sup> asemakaavaehdotuksen mukaisten käyttötarkoitusten mukaista rakennusoikeutta.

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

Neuvotellun maankäyttösopimusluonnoksen mukaan Savonia-ammattikorkeakoulu oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta 3 600 000 euroa. Korvauksen ensimmäinen erä 500 000 euroa maksetaan neuvottelutuloksen mukaan kahden viikon kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Loput korvauksesta maksettaisiin kahden viikon kuluessa siitä, kun Savonia-ammattikorkeakoulu oy on myynyt kiinteistön Skanska Talonrakennus Oy:lle. Loput korvauksesta maksettaisiin kuitenkin viimeistään 31.12.2020, ellei asemakaavan hyväksymispäätöksestä haeta muutosta.

Kaupungin tavanomaisen maankäyttösopimus käytännön mukaan korvaus on pääsääntöisesti maksettu maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yh-

teydessä ennen asemakaavan esittämistä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginhallitukselle esitetään kuitenkin edellä tekstissä kuvattua maksujärjestelyä, koska Savonia-ammattikorkeakoulu oy on osittain Kuopion kaupungin ja muutenkin kuntien omistama opetustoimintaa harjoittava yhtiö. Samasta syystä johtuen myöskään vakuutta korvauksen maksamiselle ei vaadittaisi.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen lisäksi sopimusluonnoksessa on tarkoitus sopia kiinteistön alueen tulevaan rakentamiseen liittyvistä asioista. Rakentamisveloitteen mukaan rakentamisen alueella on käynnistytävä kahden vuoden kuluessa kunnallistekniikan rakentamisesta lukien ja alueelle muodostuvien tonttien on oltava rakennettuina 10 vuoden kuluessa Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n välisen kiinteistökaupan tekemisestä.

Asemakaavaehdotuksen mukaisten tonttien ja yleisten alueiden muodostamiseksi on tehtävä kiinteistöjen määräalojen vaihtoja. Lisäksi on sovittava kiinteistörasitteista, jotka koskevat vesijohtoja, hule- ja jätevesiviemäreitä sekä kevyen liikenteen kulkuyhteyttä. Sopimusluonnos sisältää näiltä osin esisopimuksen. Lopulliset sopimukset määräalojen vaihdoista ja rasitteista tehdään kaupungin ja Skanska Talonrakennus Oy:n välillä asemakaavan voimaantulon ja oppilaitosrakennuksen purkamisen jälkeen.

Kaupunginhallitukselle esitetään Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa neuvotellun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen hyväksymistä. Neuvotellut sopimusehdot ilmenevät tarkemmin sopimusluonnoksesta, joka jaetaan esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä.

**Esitys**

Esitän kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Kuopion kaupunki tekee Savonia-ammattikorkeakoulu oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n 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

- 1 10687/2019 maankäyttösopimus ja esisopimusluonnos Opistotie Kuopio Savonia Skanska
- 2 10687/2019 sopimuksen liite 1 sopimusalue
- 3 10687/2019 sopimuksen liite 2 asemakaavaehdotuksen kartta merkintöineen
- 4 10687/2019 sopimuksen liite 3 kartta luovutettavista määräaloista ja perustettavista rasitteista

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Saarinen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkittiin, että esittelijänä asiakohdassa toimii kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen.

Merkittiin, että valtuuston II varapuheenjohtaja Tuula Väätäinen poistui kokouksesta esteellisenä (yhteisöjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

01/2020 5 (5)

13.01.2020

3 §