

asianro
kh

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA SOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTTAMISESTA (luonnos 23.3.2020)

1 Sopijaosapuolet

a) _____ (hetu)
osoite _____,

_____ (hetu)
osoite _____

tontin 297-12-20-2 omistajina, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja"

b) **Kuopion kaupunki** (0171450-7)
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä "Kaupunki".

2 Sopimusalue

Tämän sopimuksen kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva kiinteistö 297-12-20-2. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 1553 m².

Jäljempänä tekstissä "Sopimusalue".

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa sisäasiainministeriön päätöksellä 27.9.1963 vahvistettu asemakaava (säilytysnumero 3512).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (Al). Asemakaavan mukaan sopimusalueella on rakennusoikeutta 466 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. Lisäksi tässä sopimuksessa tehdään kauppa sopimusalueeseen kuuluvan määräalan luovuttamisesta Kaupungille.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 841, joka on ollut julkisesti nähtävillä 27.1.2020 - 25.2.2020.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn tonttijaon mukaan kiinteistöstä 297-12-20-2 muodostuu uusi asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialuetta (ALP) oleva kiinteistö 297-12-20-3, jonka pinta-ala on 1540 m². Muodostuvan kiinteistön 297-12-20-3 rakennusoikeus olisi yhteensä 2600 k-m². Sopimusalueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 466 k-m²:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 2 600 k-m²:iin ja mahdollistaisi 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 200 000 euroa korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6 Määräalan luovuttaminen

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja luovuttaa Kaupungille Sopimusalueeseen kuuluvan määräalan seuraavin ehdoin:

Luovutuksensaaja: **Kuopion kaupunki (0171450-7)**

Luovuttajat: _____ (hetu)
_____ (hetu)

Luovutuksen kohde: Kiinteistöstä 297-12-20-2 noin 13 m²:n suuruinen määräala, joka on asemakaavaehdotuksen mukaista katualuetta. Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä olevassa kartassa.

Kauppahinta: Luovutuksen kohteen kauppahinta on 250 euroa, joka on otettu huomioon tämän sopimuksen kohdassa 5 sovitussa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisessa. Erillistä kauppahintaa ei siten tule Kuopion kaupungin maksettavaksi.

Muut ehdot:

1. Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteeseen siirtyy Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoituksin.
2. Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että luovutuksen kohteeseen ei kohdistu kiinteistökiinnityksiä eikä muitakaan kolmansien oikeuksia ja luovutuksen kohde luovutetaan rasitteista ja rasituksista vapaana.
3. Maanomistaja vastaa luovuttamastaan määräalasta suoritettavista veroista ja maksuista sekä määräalaa kohdanneista vahingoista siihen saakka, kunnes omistus- ja hallintaoikeuden luovutuksen myötä siirtyvät Kaupungille. Tämän jälkeen Kaupunki vastaa sanotuista veroista ja maksuista sekä vahingoista.
4. Kaupunki maksaa saamansa määräalan lainhuuto- ja lohkomiskustannukset sekä kaupanvahvistajan palkkion.
5. Ostaja on tarkistanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
6. Määräalan luovutuksen yhteydessä ei ole luovutettu irtainta eikä sellaisen luovuttamisesta ole tehty eri sopimustakaan.

7 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun osapuolet ja kaupanvahvistaja ovat sopimuksen allekirjoittaneet.

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

Osapuolet sopivat, että sopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin ja annettu vakuus palautetaan.

8 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät
2. Kartta luovutettavasta määräalasta.

9 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (3) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

10 Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa ____ kuun __.päivänä 2020

KUOPION KAUPUNKI

valtakirjalla

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ Kuopion kaupungin puolesta sekä _____ ja _____ ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Kuopion kaupunki

Suomäentie

12

PUIJONLAAKSO



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP

0060099

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialue.

0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850001

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

12

PUI

20

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

0930000

Korttelin numero.

3

0880001

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

LUISTELIJANTIE

0950000

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2600

0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

1000000

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

rto-2

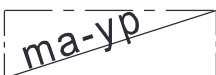
1120022

Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.



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.

LIITE 2.2

tek-3	1200028 Merkintä osoittaa, että katolle saa sijoittaa teknisiä laitteita ja talotekniikan tiloja.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1360000 Katu.
	1590007 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
1ap/60Km2	1630003 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
1ap/200Pm2	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.
1pp/25Am2	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/120Pm2	1630044 Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasumistilojen kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
pp-ka/P75	1630054 Merkintä, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa kuinka suuri osa tonttia varten vaadittavista palveluasumistilojen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.
2ap/3as	1640000 Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
1vap/10as	1640010 Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa kohti on rakennettava yksi vierasautopaikka asunnoille muuten vaadittavien autopaikkojen lisäksi.

KUOPIO

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin

12. kaupunginosan (Puijonlaakso)

korttelia 20.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

12. kaupunginosan (Puijonlaakso)

korttelin 20 tontti 3 sekä katualueita.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

12. kaupunginosan (Puijonlaakso)

korttelin 20 tontti 3.

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	22.1.2020 Suunn ES Piirt MS
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset.		Mk 1:500 Asianro 783/2017
Tasokoordinaatisto Korkeusjärjestelmä	ETRS-GK27 N2000	Tuija Helminen Kiinteistöinsinööri N:O 850

