

Tonttia 297-2-1-3 koskevan kiinteistökaupan esisopimuksen tekeminen / Lujatalo Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Lujatalo Oy lähetti vuonna 2017 Kuopion kaupungille hakemuksen, jonka mukaan yhtiö pyytää kaupunkia joko vuokraamaan tai myymään yhtiölle tontin 297-2-1-3 osoitteessa Vuorikatu 29a. Hakemuksen mukaan tontti tulisi Lujatalo Oy:n toimitaloa varten ja rakennukseen sijoittuisivat Lujatalo Oy:n Kuopion toiminnot ja yhtiön pääkonttoritoiminnot Kuopiossa. Neuvottelujen mukaan rakennukseen tulisi myös asuntoja.

Kaupunkirakennelautakunta varasi tontin Lujatalo Oy:lle 1.11.2017 § 70 tekemällään päätöksellä. Lujatalo Oy:n suunnittelema rakennushanke poikkeaa asemakaavasta, joten päätöksessään lautakunta mm. valtuutti Lujatalo Oy:n hakemaan tontille poikkeamislupaa. Lisäksi lautakunta päätti, että tontin kauppaehdot neuvotellaan varausaikana ja valmistellaan hyväksyttäväksi erikseen edellyttäen, että tontille saadaan lainvoimainen poikkeamislupa asemakaavasta. Varauspäätös oli voimassa vuoden ajan varauspäätöksestä.

Suunnitteluun ja neuvotteluihin on kulunut ennakoitua enemmän aikaa, mutta kaupunkirakennelautakunnalle ja kaupunginhallitukselle kuitenkin esitetään kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä tontista Lujatalo Oy:n kanssa. Lujatalo Oy:lle on asemakaavapäällikön päätöksellä 19.6.2018 § 11 myönnetty lupa poiketa asemakaavasta. Päätös on lainvoimainen.

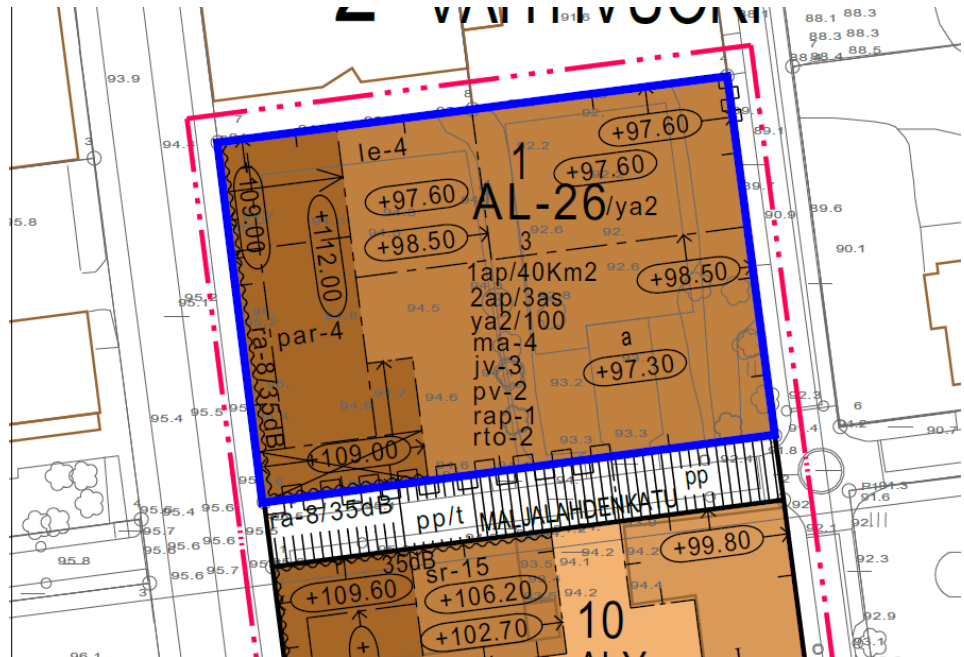
Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa (ks. tiedosto kartat tontista.pdf).



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti kantakartalla.



Tontti esitettynä asemakaavakartalla.

Tontilla on asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sekä yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen mahdollistava asemakaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 20.9.2010 ja tuli voimaan 3.11.2010. Tontin pinta-ala on 2 203 m². Rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu tehokkuusluvulla tai numeroin, vaan rakentamisen määrää ohjataan rakennusalojen rajauksilla ja rakennuksen korkeutta rajoittavilla kaavamerkinnöillä. Asemakaavoitusvaiheessa asuin- ja toimitilarakennuksen kerrosalaksi on suunniteltu noin 2 100 k-m².

Asemakaavan voimaantumisen jälkeen Kuopion kaupunki on selvittänyt pysäköintilaitoksen tarpeellisuutta kyseisellä tontilla. Kaupunginvaltuusto päätti 13.4.2015 § 26 keskustan pysäköintilaitosjärjestelmän piirijaon purkamisesta, mikä tarkoittaa sitä, että tonttien velvoiteautopaikkoja voidaan pysäköintipiirikohtaisten pysäköintilaitosten sijasta osoittaa mihin tahansa kaupungin yleiseen pysäköintilaitokseen. Kaupungin organisaatiossa on selvitetty yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tarpeellisuutta kyseiselle Vuorikadun tontille ja päädytty siihen, että tontti voidaan luovuttaa muuhun käyttöön kuin pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja sitä käytetään pysäköintialueena.

Tontille myönnetyn poikkeamisluvan mukaisen suunnitelman mukaan rakennushankkeen kerrosala on 2900 k-m², josta asumisen osuus on 1 421 kerrosalaneliömetriä (k-m²) ja liike- ja toimistotilojen osuus 1 479 k-m². Laajuustiedot saattavat tarkentua jatkosuunnittelun ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Lujatalo Oy:n kanssa on neuvoteltu tonttia 297-2-1-3 koskeva kiinteistökaupan esisopimus, joka on esityslistan liitteenä. Tarkoitus on, että esisopimuksen voimassaoloaikana Lujatalo Oy hakee rakennushankkeelleen rakennusluvan, jonka saamisen jälkeen tehtäisiin lopullinen kiinteistökauppa. Koska tontille tulevan rakentamisen määrä poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta, voidaan tontti hinnoitella tarkasti sitten, kun rakennuslupa tontille on myönnetty ja käytettävän rakennusoikeuden määrä sitä kautta tiedetään.

Esisopimuksessa on tarkoitus sopia käyttötarkoituksittain rakennusoikeuksille yksikköhinnat, joiden mukaan tontin lopullinen hinta rakennusluvan saamisen jälkeen määräytyy. Asuinrakennusoikeuden hinnaksi esitetään 500 e/k-m² ja liike- ja toimistotilojen rakennusoikeudeksi 225 e/k-m². Hinnat perustuvat ulkopuoliselta arvioitsijalta saatuun kiinteistöarviolautsuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 22.8.2017). Edellä mainituilla poikkeusluvan perustana olevan suunnitelman laajuustiedoilla laskettuna tontin hinnaksi muodostuisi 1 043 275 euroa. Laajuustietoina käytetään 250 mm:n seinäpaksuuden mukaisesti laskettuna kerrosaloja, koska maankäyttö- ja rakennuslain 111 §:n 2. momentin mukaan rakennettavaksi sallittava kerrosala voidaan ylittää 250 mm:n seinäpaksuuden ylityksestä aiheutuvan pinta-alan verran. Yksikköhinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 ja lopulliset kauppahinnan perusteena olevat yksikköhinnat määräytyvät indeksitarkistuksen perusteella.

Lopullinen tonttikauppa on tarkoitus tehdä esisopimuksen liitteeksi tulevan kauppakirjamallin mukaisesti sitten, kun tontille haettava rakennuslupa on saanut lainvoiman. Tarkemmat esisopimuksen- ja kauppakirjan ehdot ilmenevät esityslistan liitteistä. Tonttikauppa on tarkoitus tehdä vuoden 2020 puolella.

Päätösesityksen kohteena oleva tontti on tällä hetkellä osin yleisessä pysäköinnissä ja osin kouluviraston henkilökunnan pysäköintikäytössä. Tässä yhteydessä on syytä todeta, että pysäköinti nykyisessä muodossaan päättyy sitten, kun tontti myydään. Kouluviraston kiinteistö on Kuopion tilakeskuksen myyntilistalla ja kiinteistön myyntiä valmistellaan.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys tähtää tontin myyntiin ja asemakaavan toteuttamiseen. Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja on siten ilmasto- ja poliittisten tavoitteiden mukaista. Rakentaminen työllistää rakennusalan yritystä ja rakennusalan teollisuutta. Lisäksi Lujatalo Oy haluaa rakentaa tontille uudet toimitilat. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on siten positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- 1 Kaupunki tekee Lujatalo Oy:n kanssa esityslistan liitteenä olevan esisopimusluonnoksen mukaisen kiinteistökaupan esisopimuksen tontista 297-2-1-3.
- 2 Esisopimus ja sen perusteella tehtävä tontin lopullinen kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
- 3 Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan esisopimus ja lopullinen kauppakirja.
- 4 Esisopimukseen ja kauppakirjaan saadaan tehdä teknisluontoisia korjauksia ja lisäyksiä kansliatoimenpitein.
- 5 Yleinen pysäköinti tontilla 297-2-1-3 päättyy sitten, kun tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajalle.
- 6 Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

06.05.2020

109 §

- 21 3343/2017 esisopimusluonnos 297-2-1-3
- 22 3343/2017 esisopimuksen liite 1 kauppakirjamalli

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

06.05.2020

7/2020

6 (6)

109 §