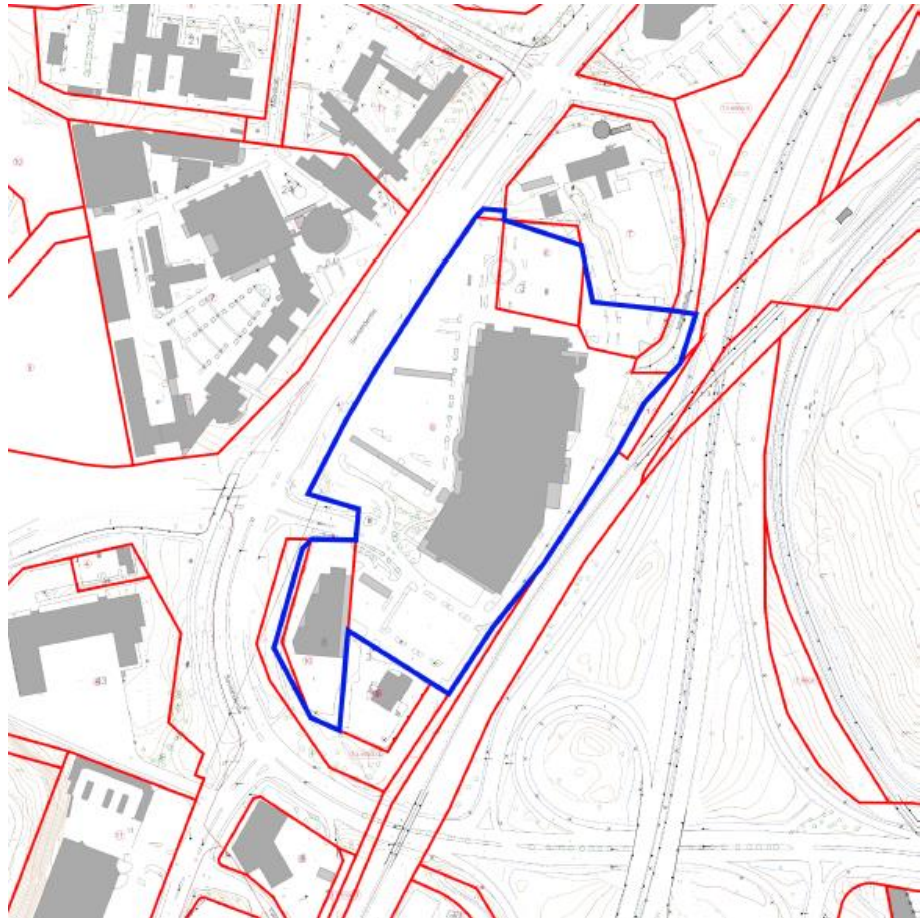


**Maankäyttösopimus ja kiinteistöjen määräalojen luovuttamisen esisopimus /
Osuuskauppa PeeÄssä****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki on valmistellut Prisman ympäristöä koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 25.6.2020 – 24.7.2020. Osuuskauppa PeeÄssä omistaa kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kiinteistöt 297-13-3-8 ja 297-13-3-10. Kuopion kaupunki omistaa kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kiinteistöt 297-13-9901-0, 297-13-3-7, 297-13-3-6 ja 297-13-9903-0. Kohdealue on osoitettu oheisessa kartassa.

*Sopimusalue***Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus:**

Voimassa olevassa asemakaavassa Osuuskauppa PeeÄssän omistama tontti 297-13-3-8 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (kaavamerkintä KM) ja tontti 297-

13-3-10 liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä K). Rakennusoikeutta tonteilla on voimassa olevan asemakaavan mukaan yhteensä 21 911 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa Osuuskauppa PeeÄssän omistamille tonteille on tarkoitus osoittaa lisää KM-rakennusoikeutta (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Osa asemakaavaehdotuksen mukaisesti muodostuvasta KM-tontista on tällä hetkellä kaupungin omistuksessa.

Asemakaavaehdotuksen mukaan Osuuskauppa PeeÄssän omistamille tonteille on osoitettu laskennallisesti noin 22 513 k-m² rakennusoikeutta. Kaupungin omistamalle maalle rakennusoikeutta on osoitettu laskennallisesti noin 3 487 k-m².

Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalojen luovuttamisesta

Osuuskauppa PeeÄssä saa asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta käytötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama maankäyttösopimus.

Osuuskauppa PeeÄssän kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva maankäyttösopimus ja kiinteistöjen määräalojen luovutuksen esisopimus. Sopimuksessa on tarkoitus sopia mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta sekä asemakaavan voimaantulon jälkeen tehtävistä määräalojen luovutuksista.

Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupungille maksettava yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on 230 000 euroa. Korvaus on määritelty kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti.

Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupunki ja Osuuskauppa PeeÄssä tekevät esisopimuksen kaupungin omistamien kiinteistöjen 297-13-9901-0, 297-13-3-6, 297-13-3-7 ja 297-13-9903-0 määräalojen luovuttamisesta siten, että Osuuskauppa PeeÄssän omistukseen tulee asemakaavan voimaantulon jälkeen kokonainen tontti. Määräalojen kauppahinta on yhteensä 1 570 000 euroa. Lopullinen kiinteistökauppa tehdään viimeistään kahden kuukauden kuluessa siitä, kun sopimusaluetta koskeva asemakaava on saanut lainvoiman.

Määräalojen kauppahinta perustuu ulkopuoliselta arvioitsijalta saatuun kiinteistöarviolausuntoon (Newsec Valuation 20.5.2020).

Kuopion Energia Oy:n maanvuokrasopimuksen kohdentaminen

Asemakaavan muutos vaikuttaa kaupungin Kuopion Energia Oy:lle 5.5.2008 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokraaman tontin 297-13-3-7 rajaukseen. Osapuolet ovat neuvotelleet esisopimuksen, jossa sovitaan etukäteen maanvuokrasopimuksen kohdistamisesta asemakaavan voimaantulon jälkeen muodostuvaan tonttiin. Muutoin vuokrasuhteessa

noudatetaan 5.5.2008 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Kaupunginhallitukselle esitetään Osuuskauppa PeeÄssän kanssa neuvotellun maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovuttamisesta hyväksymistä sekä Kuopion Energia Oy:n kanssa tehtävän esisopimuksen maanvuokrasopimuksen kohdentamisesta hyväksymistä. Neuvotellut sopimusluonnokset jaetaan esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi Vaikutukset on arvioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kuopion kaupunki tekee Osuuskauppa PeeÄssän kanssa esityslistan liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistöjen määräalojen luovuttamisen esisopimuksen.
2. Kuopion kaupunki tekee Kuopion Energia Oy:n kanssa esityslistan liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen esisopimuksen maanvuokrasopimuksen kohdentamisesta.
3. Osuuskauppa PeeÄssän kanssa tehtävä maankäyttösopimus ja esisopimus määräalojen luovuttamisesta sekä sen perusteella tehtävä lopullinen kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
4. Kuopion Energia Oy:n kanssa tehtävä esisopimus maanvuokrasopimuksen kohdentamisesta sekä sen perusteella tehtävä lopullinen sopimus saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
5. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan edellä kohdissa 3. ja 4. luetellut sopimukset.
6. Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia korjauksia ja lisäyksiä kansliatoimenpitein.
7. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet 6 7312/2020 esisopimusluonnos liitteineen
7 7312/2020 Esisopimus vuokrasopimuksen kohdentamisesta

Viiteaineisto 2 7312/2020 kartta

Valmistelija
Jarkko Tossavainen puh. +358 44 718 5534
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittiin, että jäsenet Tapio Tolppanen, Eija Vähälä ja Minna Reijonen sekä valtuuston I varapuheenjohtaja Markku Rossi poistuivat kokouksesta esteellisinä (yhteisöjäävi) asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Minna Reijonen poistui samalla kokouksesta.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

