

# YHTEISTOIMINTASOPIMUS (luonnos)

## 1. Sopijapuolet

a) **Kuopion kaupunki**, Y-tunnus 0171450-7  
osoite Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO,  
jäljempänä ”Kaupunki”

b) **Rakennustyö Salminen Oy**, Y-tunnus 2484893-8

c) **Stockpos Oy**, y-tunnus 2484894-6

Osapuolet b ja c yhdessä: ”Yhtiöt”.

## 2. Sopimuksen taustaa ja tarkoitus

Kuopion kaupunki omistaa Linnanpellon kaupunginosassa sijaitsevan kiinteistön 297-11-52-1. Kiinteistöllä sijaitsevat entisen sokeainkoulun rakennukset, joista osa on kulttuurihistoriallisesti arvokaita ja nykyisessä asemakaavassa määrätty säilytettäviksi. Rakennuksista yksi on päiväkotikäytössä ja muut rakennukset ovat enimmäkseen tyhjiillään tai korkeintaan tilapäisluontoisessa käytössä.

Kuopion kaupunki järjesti julkisen Hilma-ilmoituksen avulla markkinavuoropuheluita, joiden tavoitteena oli löytää Sokeain koulun alueen ja sillä olevien rakennusten kehittämiseen kumppani. Markkinavuoropuhelun tuloksena tämän sopimuksen osapuolet haluavat yhdessä kehittää aluetta ja rakennuksia tavoitteena vanhojen rakennusten peruskorjaus, uusiokäyttö ja näitä tukeva uudisrakentaminen. Tärkeänä tavoitteena osapuolilla on myös palveluiden saaminen alueelle ja uudisrakennusten rakentaminen puurakentamisratkaisuihin.

Tarkoituksena on pyrkiä asemakaavoittamaan sopimuksen kohteena oleva alue siten, että asemakaava mahdollistaisi alueen kehittämisen vanhojen rakennusten peruskorjauksen, niiden uusiokäytön ja uudisrakentamisen kautta siten, että osapuolet voivat asemakaavoituksen jälkeen tehdä alueen rakennusten luovutuksesta kauppakirjan tai kauppakirjat ja tontin/tonttien luovutuksista kauppakirjat tai vuokrasopimukset.

Tämän sopimuksen tarkoitus on sopia osapuolten tavoitteista, asemakaavan käynnistämisestä ja työnjaosta osapuolten kesken.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnistyvä asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda asemakaavan hyväksymiseen.

## 3. Sopimusalue

Tämä sopimus koskee Kuopion kaupungin Linnanpellon kaupunginosassa korttelissa 52 sijaitsevia tontteja (kiinteistötunnukset 297-011-0052-0001 ja 297-003-9903-0000) sekä puistoaluetta (kiinteistötunnus 297-011-9903-0013) ja autopaikkojen korttelialuetta (kiinteistötunnus 297-003-9901-0000).

Sopimusalueen rajausta on esitetty liitteenä 1 olevassa kartassa (ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000).

## **4. Lähtötilanne**

### **4.1. Voimassa olevat asemakaavat**

Sopimusalueella on voimassa ympäristöministeriön 4.11.1983 vahvistama asemakaava sekä 24.1.2005 kaupunginvaltuuston hyväksymä asemakaava. Asemakaavoissa alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), autopaikkojen korttelialue (LPA-9), ope-  
tustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) ja puisto (VP). Gottlundinkadulle sekä osittain puistoalueelle (VP) on merkitty alueen alittava liikenneväylä.

Kiinteistölle 297-011-0052-0001 rakennusoikeus on merkitty kerrosalaneliömetreinä rakennusaloittain seuraavasti: 100, 150, 150, 1200, 1200, 400, 1800 ja 800 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku rakennusaloittain on I, II tai ¼ I. Kiinteistölle 297-003-9903-0000 rakennusoikeutta on merkitty 1670 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II ½. Tontin autopaikkanormi on 1ap/150 m<sup>2</sup>. Tonttia varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa kiinteistön 297-003-9901-0000 LPA-merkinnällä osoitetulle alueelle. Kiinteistölle 297-003-9901-0000 ei ole osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta.

Sokeainkoulun entinen päärakennus, asuntolarakennus, ruokala ja johtajan asunto on merkitty merkinnällä sr-1, jota koskee kaavamääräys: Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

### **4.2. Tehdyt kaavalliset selvitykset**

Kuopion kaupunki on kustannuksellaan tehnyt alueella liito-oravaselvityksiä vuosina 2014, 2016, 2017, 2018, 2019 ja 2020 ja teettänyt lepakkoselvityksen vuonna 2019. Sokeainkoulun alueelle on Kaupungin toimesta teetetty rakennushistoriaselvitys vuonna 2016 ja kuntoarvioita kolmessa rakennuksessa (rakennukset A, B ja F) vuonna 2017.

### **4.3. Tavoitteita ja lähtökohtia sopimusalueen kehittämiseksi, asemakaavoittamiselle ja kaavan toteuttamiselle**

Osapuolten tavoitteena on saada alueelle asemakaava, joka osaltaan mahdollistaa sopimusalueen kehittämisen Rakennustyö Salminen Oy:n markkinavuoropuhelussa esittämän luonnossuunnitelman pohjalta (liite 2). Tavoitteena on saada alueelle erilaisia toimintoja ja palveluita (esimerkiksi asumista, hotelli, ravintola, päiväkotia, yleinen sauna, toimistotiloja ja päivittäistavarakauppa) sen tulevaa käyttötarkoitusta ja ympäristön asukkaitakin varten.

Asemakaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vuorovaikutteisen ja osallistavan prosessin tuloksena. Luonnossuunnitelmassa esitetyt rakennusoikeudet, rakennusten massoitteet ja käyttötarkoitukset voivat siten asemakaavaprosessin yhteydessä muuttua.

Kaupunki sitoutuu käynnistämään sopimusalueella asemakaavan muuttamisen, jolla tutkitaan entisen sokeainkoulun alueen ja ympäristön kehittämistä yhtenä kokonaisuutena siten, että uusille muodostettaville kiinteistöille voisi sijoittua asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisiä rakennuksia.

Asemakaavan sisältö määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavoitusprosessin ja mainitun lain kaavan sisältövaatimusten mukaisesti. Näistä syistä edellä mainitut tavoitteet eivät ole Kuopion kaupunkia eivätkä tulevaa kaavoitusta sitovia.

Yhtiöt sitoutuvat edistämään entisen sokeainkoulun alueen suunnittelua markkinavuoro- puhelussa esittämänsä ratkaisun pohjalta. Yhtiöt sitoutuvat toteuttamaan uudisrakennukset puusta. Yhtiöt sitoutuvat tavoittelemaan alueen kehittämisessä mahdollisimman monipuolista palvelutarjontaa ja sokeainkoulun suojeltujen vanhojen rakennusten uusien käyttötarkoitusten löytämistä. Yhtiöt sitoutuvat neuvottelemaan ja mahdollistamaan rakennuksen omistusoikeuden siirtyessä Kuopion kaupungin tällä hetkellä omistaman päiväkotivaikottilinnan vuokralle jäämisen noin kymmeneksi vuodeksi nykyiseen toimitilaansa vuokrasopimuksen sisältäessä kaavoituksessa ja suunnittelussa tarkentuvat piha-alueet.

## 5. Työn ja kustannusten jako

Yhtiö sitoutuu tuottamaan ja toimittamaan Kaupungin hyväksymällä tavalla laaditut kaavatyöhön liittyvät toteutusvaihtoehdot mahdollisine alavaihtoehtoineen.

Yhtiöllä on oikeus teettää omalla kustannuksellaan maaperätutkimukset ja kuntotutkimuksia olemassa olevissa rakennuksissa Kaupungin kanssa sovittavalla tavalla.

Kaavoitettavalla alueella on teetetty selvityksiä, jotka Kaupunki on maksanut. Mahdolliset kaavoitukseen liittyvät jatkoselvitykset maksaa Kaupunki.

Työnjako ja toimenpiteiden kustannusvastuu tämän yhteistoimintasopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi tarvittavista toimenpiteistä on alla olevan taulukon mukainen.

Tehtävä	Kaupunki	Rakennustyö Salminen Oy ja Stockpos Oy
Asemakaavoitusprosessi	X	
Asemakaavalliset selvitykset	X	
Suunnitelmavaihtoehtojen hankkiminen kaavoitusta varten		X
Maaperätutkimukset		X
Rakennusten kuntotutkimukset		X
Alueen markkinointi, palveluiden hankinta alueelle, asuntojen ja toimitilojen myynti		X
Rakennussuunnittelu, viranomaislupien hakeminen		X
Rakennusten ja tonttien luovutussopimusten laatiminen	X	
Rakennusten ostaminen ja tonttien ostaminen/vuokraaminen		X
Korjaus- ja uudisrakentaminen, rakennusten ylläpito		X

## 6. Toiminta tilanteessa, jossa hanke keskeytyy

Mikäli käynnistettävä asemakaavoitus ei johda asemakaavan voimaantumiseen tai osapuolet eivät pääse rakennusten ja tonttien luovuttamisesta sopimukseen, pitävät osapuolet kustannukset omana vahinkonaan.

## 7. Rakennuksia ja tontteja sekä päiväkotitilojen vuokrausta koskevien sopimusten tekeminen

Hankkeen suunnitteluvaiheen aikana Kaupunki ja Yhtiöt neuvottelevat rakennusten myynnistä Yhtiöille ja tonttien myynnistä tai vuokrauksesta Yhtiöille. Tarkoituksena on, että Stockpos

Oy tulee omistajaksi asemakaavoituksessa säilytettäviin vanhoihin rakennuksiin ja toteuttaa niiden peruskorjauksen. Rakennustyö Salminen Oy:n on tarkoituksena ostaa tai vuokrata uudisrakennusten tontit ja toteuttaa uudisrakentaminen.

Rakennusten ja tonttien hinnoittelu selvitetään ja määritellään kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla hankkimalla Kaupungin toimesta ulkopuolinen arviolausunto tai ulkopuolisia arviolausuntoja neuvotteluja ja päätöksentekoa varten.

Kaupunki ja Yhtiöt neuvottelevat päiväkotitoiminnan jatkumisesta nykyisessä päiväkotikäytössä olevassa rakennuksessa tarkoituksena neuvotella ja tehdä tarvittavista tiloista noin 10 vuoden pituinen vuokrasopimus, joka edustaa Kuopion hintatasossa kyseisten tilojen markkinavuokratasoa.

Ennen laadittavan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä osapuolet neuvottelevat tonttien ja rakennusten luovuttamisesta sekä päiväkotitilojen vuokrauksesta esisopimukset, joissa hinnoista ja muista ehdoista tarkemmin sovitaan. Lopulliset sopimukset tehdään esisopimuksissa sovittavalla tavalla sen jälkeen, kun laadittava asemakaava on tullut voimaan.

## **8. Sopimuksen voimaantulo ja sitovuus**

Tämä sopimus tulee osapuolia sitovaksi heti sopimuksen allekirjoituksin.

## **9. Sopimuksen siirtokielto**

Hakija ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kuopion kaupungin suostumusta.

## **10. Sopimuksen päätyminen**

Tämä sopimus päättyy silloin, kun:

- rakennusten ja tonttien luovutusta sekä päiväkotitilojen vuokrausta koskevat esisopimukset on osapuolten välillä tehty tai
- asemakaavaprosessista johtuvasta syystä yhteisesti todetaan, ettei tämän sopimuksen tarkoittama hanke voi toteutua tai
- osapuolet muutoin sopivat sopimuksen päättämisestä.

## **11. Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Erimielisyydet, joita sopijapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa.

Tätä sopimusta on laadittu kolme kappaletta eli yksi kullekin sopijapuolelle. Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti. Sopijapuolten on vahvistettava muutokset allekirjoituksin.

## **12. Sopimuksen liitteet**

Tämän sopimuksen liitteitä ovat:

Liite 1: Kartta sopimusalueen likimääräisestä rajauksesta (ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000).

Liite 2: Luonnossuunnitelma

## **Allekirjoitukset**

Tämän sopimuksen hyväksymme ja sitoudumme sen ehdot täyttämään.

Aika ja paikka:

KUOPION KAUPUNKI

---

Jari Kyllönen  
apulaiskaupunginjohtaja

RAKENNUSTYÖ SALMINEN OY

---

STOCKPOS OY

---