

AIESOPIMUS (luonnos 17.2.2021)

1. Osapuolet

- a) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
jäljempänä tekstissä "Kaupunki",
- b) YIT Suomi Oy, y-tunnus 1565583-5
Panuntie 11, 00620 HELSINKI
jäljempänä tekstissä "YIT",
- c) Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenranta, Y-tunnus 2201407-5
Osoite c/o YIT Suomi Oy, PL 1733, 70101 KUOPIO
jäljempänä tekstissä "**Kiinteistöyhtiö**".

Kaupunki, YIT ja Kiinteistöyhtiö jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

2. Sopimuksen kohde

Tämän sopimuksen (jäljempänä "**Sopimus**") kohteena on Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-9-22-68 (jäljempänä "**Tontti**"). Tontin omistaa Kaupunki. Kiinteistöyhtiö hallitsee Tonttia 30.7.1974 allekirjoitetun 31.5.2021 saakka voimassa olevan maanvuokrasopimuksen (jäljempänä "**Maanvuokrasopimus**", liite 1) nojalla. Tontti on tarkemmin osoitettu liitekartassa 2 (Liite 2).

Tontilla sijaitsee tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä käytöstä poistettuja lakkautetun vaneritehtaan tehdas- ja varastorakennuksia ja rakennelmia. YIT omistaa Kiinteistöyhtiön koko osakekannan.

3. Sopimuksen tarkoitus ja osapuolten tavoitteet

Osapuolten tarkoituksena on tällä Sopimuksella sopia Tontin kehittämiseen ja sen toteuttamiseen liittyvistä tavoitteista.

Edelleen tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat toimenpiteistä tässä Sopimuksessa sovittujen tavoitteiden saavuttamiseksi, Osapuolten välisen kustannusvastuun jakautumisesta, Maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta sekä Tontin osien luovuttamisesta.

Osapuolten yhteisenä tavoitteena on muuttaa Tonttia pääasiassa asuinkäyttöön ja sitä palvelemaan palvelutuotantoon (jäljempänä "Kehityshanke"). Tässä tarkoitettu Kehityshanke edellyttää voimassa olevien asemakaavojen muuttamista. Osapuolten tavoitteena on muodostaa Tontista viihtyisä asuinalue, jossa on monipuolisesti erikokoisia asuntoja erilaisessa elämäntilanteessa oleville ihmisille ja perheille, sekä tasapainoisesti omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä riittävät lähipalvelut ja virkistysalueet. Tähän liittyen Osapuolten tavoitteena on, että YIT:n ja Kiinteistöyhtiön haltuun kohdan 8 mukaisesti myöhemmin tulevasta rakennusoikeudesta vähintään 20 % on osoitettava valtion (ARA) tukemaan vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantoon ottaen huomioon ARA:n korkotukilainoja koskevat edellytykset ja ehdot.

Kuten jäljempänä kohdassa 5 on tarkemmin todettu, Maanvuokrasopimuksen perusteella Kiinteistöyhtiö on velvollinen kustannuksellaan purkamaan kaikki sellaiset Tontilla sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat, joita ei yleis- tai asemakaavamuutoksissa osoiteta säilytettäväksi tai suojeltaviksi rakennuksiksi. Osapuolet pyrkivät löytämään uuden käyttötarkoituksen mahdollisille kaavan edellyttämille säilytettäville tai suojeltaville rakennuksille ja rakennelmille. Säilytettävät ja suojeltavat rakennukset ja rakennelmat jäävät Maanvuokrasopimuksen ehtoista poiketen Kiinteistöyhtiön tai YIT Suomi Oy:n omistukseen ja kehitettäväksi.

Tontin pilaantuneet maa-alueet kunnostetaan ympäristöviranomaisten määräämällä tavalla yleis- ja asemakaavoissa osoitettaviin uusiin käyttötarkoituksiin soveltuviksi siten kuin jäljempänä tässä Sopimuksessa kohdassa 6 on sovittu.

4. Kaavoitus

Tontin alueeseen kohdistuu 26.10.2020 voimaan tullut Kuopion Itkonniemen-Vanhan aseman osayleiskaava. Tontin alueeseen kohdistuu osayleiskaavan mukaan seuraavia käyttötarkoituserkintöjä:

- AK, kerrostalovaltainen asuntoalue
- PK, yksityisten palvelujen hallinnon alue
- PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue
- AK,PY, vaihtoehtoinen käyttötarkoitus: kerrostalovaltainen asuntoalue tai julkisten palvelujen ja hallinnon alue
- VU, PY, A vaihtoehtoinen käyttötarkoitus: urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, julkisten palvelujen ja hallinnon alue tai asuntoalue
- V, virkistysalue
- LV, vesiliikenteen alue
- W, vesialue
- aukio/tori
- katualue.

Osayleiskaavan kartta ja kaavamerkinnot ovat liitteenä 4. YIT ja Kiinteistöyhtiö ilmoittavat olevansa tietoisia osayleiskaavan sisällöstä.

Tonttia koskee sisäasiainministeriön päätöksellä 9.5.1980 vahvistettu asemakaava (säilytysnumero 1322). Asemakaavassa Tontti on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä Ttv).

Tontin ottaminen tavoiteltuun asuinrakentamiskäyttöön edellyttää muun muassa voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Kaupunki pyrkii asemakaavoittamaan Tonttia vaiheittain. Osapuolten tavoitteena on, että ensimmäinen Tontin asemakaavatyö käynnistetään vuoden 2022 aikana. YIT ja Kiinteistöyhtiö sitoutuvat kustannuksellaan osallistumaan kaavoittamisesta Kaupungille aiheutuviin kustannuksiin kohdan 8 perusteella saamansa rakennusoikeuden mukaisissa suhteissa.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että myöhemmin käynnistyvät asemakaavamuutosten valmistelutyöt eivät välttämättä johda kaavojen hyväksymiseen tai voimaantuloon. Kaavojen sisällöt määräytyvät maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen kaavoitusprosessin ja mainitun lain

kaavojen sisältövaatimusten mukaisesti. Näistä syistä edellä mainitut asemakaavoitukseen liittyvät tavoitteet eivät ole Kaupunkia eivätkä tulevaa kaavoitusta juridisesti sitovia. Kaupunki ei ole missään korvausvastuussa, jos Tontille tai sen osalle ei saada tämän Sopimuksen tavoitteiden mukaista rakentamista mahdollistavia asemakaavoja tai Kehityshanke viivästyy mahdollisesta muutoksenhausta johtuvista syistä tai muista Kaupungista riippumattomista syistä.

5. Tontilla sijaitsevat rakennukset

Sopimuksen allekirjoitushetken rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Tontilla sijaitsee yhdeksän rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 51700 k-m².

YIT huolehtii Maanvuokrasopimuksen ja tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti, että Kiinteistöyhtiö purkaa ja vie pois kustannuksellaan Tontilla olevat rakennukset, joita ei kaavoituksessa osoiteta säilytettäväksi tai suojeltaviksi. Tässä tarkoitetut rakennukset tulee purkaa Kaupungille tulevien Tontin osien osalta sitä mukaa, kun uusi asemakaava on lainvoimainen ja asianomaiselle Tontin osalle on mahdollista hakea purkulupaa rakennusvalvontaviranomaiselta. YIT:ille kohdan 8 mukaisesti tulevien Tontin osien osalta rakennukset puretaan vaiheittain, kun kyseiselle Tontin osalle rakennettavaa uudisrakennusta koskeva rakennuslupa (sisältäen purkuluvan) on lainvoimainen ja YIT on ostanut tai vuokrannut Tontin osan kaupungilta.

6. Pilaantuneet maa-alueet ja jätteet

Osapuolet ovat teettäneet Tontilta ja sen lähialueilta maaperätutkimuksia maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Viimeisin selvitys on teetetty kesällä 2017 (Pöyry Finland Oy, tutkimusraportti 18.8.2017, liite 3). Kyseisen raportin mukaan Tontin maaperä on osittain pilaantunut.

Tämän Sopimuksen mukaisen Kehityshankkeen jatkoneuvottelut ja eri kaavoitusvaiheet edellyttävät tarkempia lisätutkimuksia. YIT huolehtii, että Kiinteistöyhtiö vastaa tässä tarkoitetuista tarpeellisista lisätutkimuksista ja maksaa tutkimuskustannukset Sopimuksen kohteena olevan Tontin osalta.

Kiinteistöyhtiö maanvuokraoikeuden haltijana on Maanvuokrasopimuksen nojalla vastuussa Tontin pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ja jätteiden poistamisesta Tontilta. YIT huolehtii, että Kiinteistöyhtiö kustannuksellaan kunnostaa Tontin maaperän viranomaisten määräämällä tavalla. Lähtökohtana on, että Tontin maa-alueet kunnostetaan asumisen mahdollistavaan puhtaustasoon. Mikäli Tontin alueita osoitetaan asemakaavoituksessa muihin käyttötarkoituksiin, kunnostaa Kiinteistöyhtiö muihin käyttötarkoituksiin osoitettavat alueet niihin puhtaustasoihin, joita viranomaiset kyseisten alueiden osalta edellyttävät. Kunnostustöiden aikataulusta sovitaan jatkoneuvotteluissa.

Kaupunki osallistuu kunnostuskustannuksiin puolella (50%) niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat Tontin kunnostamisesta teollisuuskäytön mahdollistavasta puhtaustasosta herkemman käyttötarkoituksen (esimerkiksi asuinkäytön) mahdollistavaan puhtaustasoon. Kaupunki ei kuitenkaan ole vastuussa kustannuksista, jotka aiheutuvat säilytettäväksi osoitettavien rakennusten alla olevien pilaantuneiden maiden puhdistamisesta, vaan Kiinteistöyhtiö vastaa niistä kokonaan, mistä YIT huolehtii.

Tontin kunnostamiseen osapuolet etsivät aina kustannustehokkaimman ratkaisun riskienarvioinnin ja viranomaisten kanssa käytävien neuvotteluiden kautta. YIT huolehtii siitä, että Kiinteistöyhtiö kilpailuttaa tässä tarkoitetut kunnostamistyöt. Kaupungilla on oikeus osallistua kilpailutusasiakirjojen laadintaan ja saada tiedoksi saapuneet tarjoukset. Kaupungilla on oikeus olla läsnä työmailla ja valvoa Tontin kunnostustöitä. Kaupungin vastuulle tulevat kustannukset on eriteltävä kirjallisesti ja kustannusten muodostumisen kirjallisesti osoittava aineisto on luovutettava Kaupungille tositteineen.

7. Kunnallistekniikan rakentaminen

Kaupunki vastaa myöhemmästä kunnallistekniikan rakentamisesta laadittavien asemakaavojen mukaisille yleisille alueille. Kaupunki päättää kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta vaiheittain. Vesihuoltoverkoston rakentamisesta vastaa Kuopion Vesi Oy.

8. Tontin osien luovuttaminen

Rakentaminen Tontilla voidaan aloittaa aikaisintaan sen jälkeen, kun Tontille ja/tai sen osalle on saatu ensimmäinen lainvoimainen asuntorakentamisen mahdollistava asemakaava ja tarvittava kunnallistekniikka on rakennettu sekä tarvittavat rakennusluvut (mukaan lukien purkulupa) ovat lainvoimaisia.

Osapuolet sopivat, että uuden asemakaavan myötä Tontille osoitettu uusi rakennusoikeus jaetaan Kaupungin ja YIT:n kesken, ottaen huomioon lisäksi mitä jäljempänä on todettu uuden rakennusoikeuden määrästä. Uuden rakennusoikeuden jakaminen tapahtuu siten, että Kaupunki myy tai vuokraa Tontilta muodostettavia uusia tontteja YIT:lle perustettavien yhtiöiden lukuun ja tarvittaessa tämän Sopimuksen osapuolena olevalle Kiinteistöyhtiölle. Tontteja jaettaessa pyritään järkevästi toteutettaviin kokonaisuuksiin. Osapuolet sopivat, että kaavoituksessa säilytettäväksi osoitettavien Kiinteistöyhtiön omistamien rakennuksien tontit myydään tai vuokrataan YIT:lle perustettavalle yhtiölle / perustettaville yhtiöille tai Kiinteistöyhtiölle. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin ostajan/vuokraajan ja tontilla olevan rakennuksen omistajan on oltava sama oikeushenkilö.

Kaupungin haltuun tulevan rakennusoikeuden osalta Kaupungin ja Kiinteistöyhtiön välisen Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aluetta pienennetään Kaupungille tulevien uusien tonttien osalta. Tontin alueiden palautumisesta Kaupungin haltuun ja siten vuokra-alueen pienemisestä ei peritä korvauksia. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällä tavalla Kaupungin haltuun palautuvilta maalta on rakennukset, joita ei ole määrätty suojeltaviksi, oltava Kiinteistöyhtiön toimesta ja kustannuksella purettuna Maanvuokrasopimuksen ja tämän Sopimuksen mukaisesti ja alueet siistittyjä ja maaperän kunnostettuna viranomaisten määräysten mukaisesti.

Kaupunki perii YIT:lle ja Kiinteistöyhtiölle vuokrattavista ja/tai myytävistä tonteista markkinahintaisen maanvuokran tai kauppahinnan. Vuokrien ja kauppahintojen määrittämiseksi Kaupunki hankkii tarpeelliseksi katsomassaan määrin kuntalain (410/2015) 130 § 2 momentissa tarkoitettuja ulkopuolisia arviolausuntoja.

YIT:lle ja/tai Kiinteistöyhtiölle vuokrattavien ja/tai myytävien Tontin osien määrä (tonttien määrä) tarkentuu jatkosuunnittelussa ja neuvotteluissa. YIT:ä perustettavien yhtiöiden lu-

kuun ja/tai Kiinteistöyhtiöllä on oikeus ostaa tai vuokrata Tontille tulevasta uudesta rakennusoikeudesta enintään 50 % kuitenkin siten, että luovutettava rakennusoikeus ei ylitä 38 000 k-m². Muu osa rakennusoikeudesta jää Kaupungille. Tässä tarkoitettua luovutettavan rakennusoikeuden määrää (50 % / enintään 38 000 k-m²) laskettaessa ei oteta huomioon mahdollisesti asemakaavassa osoitettavien säilytettävien ja suojeltavien rakennusten rakennusoikeuksia.

Tarkemmat sopimukset YIT:lle ja/tai Kiinteistöyhtiölle Tontin osista luovutettavien tonttien määrästä ja luovutusehdoista neuvotellaan asemakaavoitusvaiheessa. Tonttien luovutuksissa noudatetaan Kaupungin yleisesti soveltamia myynti- ja vuokrausehtoja.

9. Maanvuokrasopimuksen voimassaoloa koskevat ehdot

Tällä Sopimuksella ei ole tarkoitus muuttaa Kaupungin ja Kiinteistöyhtiön välistä Maanvuokrasopimusta. Mikäli tämän Sopimuksen ja Maanvuokrasopimuksen välillä on ristiriitoja, noudatetaan kuitenkin ristiriitojen osalta tätä Sopimusta.

Maanvuokrasopimus pidetään voimassa niin kauan, kunnes viimeinen YIT:lle (perustettavalle yhtiölle) ja/tai Kiinteistöyhtiölle luovutettava tontti on myyty tai vuokrattu. Maanvuokrasopimuksen vuokra-alueita pienennetään sitä mukaa, kun Tontin osista myydään tai vuokrataan tontteja tai Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-alueita luovutetaan takaisin Kaupungille. Vuokra-alueita pienennettäessä pienennetään myös Kaupungille maksettavaa maanvuokraa vuokra-alueen pienemisen mukaisessa suhteessa. Lopputilanteessa Maanvuokrasopimus on purettu.

Tarkempia sopimuksia Maanvuokrasopimuksen muuttamisesta (koskien vuokra-alueen pienentämistä korvauksetta) neuvotellaan asemakaavoitusvaiheessa.

10. Sopimuksen sitovuus ja purkavat ehdot

Tämä Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin. Jos Osapuolet eivät kirjallisesti toisin sovi, niin tämä Sopimus päättyy sitten, kun kohdan 8 mukaisesti viimeinen YIT:lle ja Kiinteistöyhtiölle Tontista luovutettava tontti on luovutettu ja Maanvuokrasopimus on kohdan 9 mukaisesti kokonaisuudessaan purettu.

Tämä sopimus on voimassa 10 vuotta. Jos kaikkia tämän sopimuksen mukaisia toimenpiteitä ei ole 10 vuoden määräajassa tehty, jatketaan sopimusta ko. toimenpiteiden osalta tarvittavalla ajalla.

Tämä Sopimus raukeaa, mikäli käy ilmi, että Sopimuksen kohteena olevalle Tontille ei ollenkaan saada tavoitteiden mukaista rakentamista koskevia lainvoimaisia asemakaavoja. Mikäli käy ilmi, että Sopimuksen tavoitteiden mukaista rakentamista voidaan Tontille sijoittaa vain osittain, niin Osapuolet neuvottelevat sopimuksen purkamisesta tai voimassa pitämisestä. Sopimuksen rautessa tai purkautuessa ei Osapuolilla tähän Sopimukseen liittyen ole korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ja Osapuolet pitävät itselleen syntyneet kustannuksensa omina vahinkoinaan. Tällöin toimitaan Maanvuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Jos Tonttia koskevista kaavoista valitetaan, niin sopimuksen voimassaoloa jatketaan valitusten käsittelyä vastaavalla ajalla.

11. Sopimuksen liitteet

Tämän Sopimuksen liitteitä ovat:

Liite 1: Maanvuokrasopimus 30.7.1974

Liite 2: Tontin sijainti

Liite 3: Tontin maaperätutkimusraportti, Pöyry Finland Oy 18.8.2017

Liite 4: Osayleiskaavan kartta ja kaavamerkinnot.

12. Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on tehty kolme (3) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kullekin Osapuolelle.

Kuopiossa _____

KUOPION KAUPUNKI

YIT SUOMI OY

KIINTEISTÖ OY KUOPION ITKONNIEMENRANTA
