

Kaupunkirakennelautakunta

55 §

17.3.2021

§ 118

Asianro 2434/10.00.02.01/2021

**Itkonniemen tontin 297-9-22-66 kehittämistä koskeva aiesopimus / YIT Suomi Oy ja Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenranta**

**Päätöshistoria**

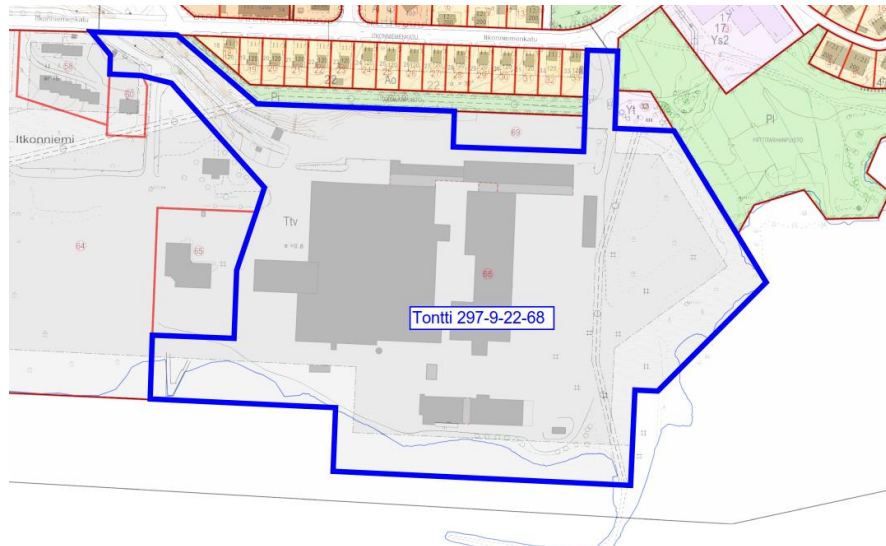
Kaupunkirakennelautakunta 17.3.2021 55 §

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

YIT Suomi Oy hallitsee Itkonniemellä sijaitsevaa entisen vaneritehtaan tonttia 297-9-22-66 omistamansa Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenranta -nimisen yhtiön kautta. Kiinteistöyhtiöllä on tontista kaupungin kanssa 31.5.2021 saakka voimassa oleva maanvuokrasopimus. Tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla

Tontin pinta-ala on 104 819 m<sup>2</sup>. Tontti on nykyisessä asemakaavassa osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä Ttv). Tontilla on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhdeksän rakennusta, joiden kerrosala on yhteensä noin 51 700 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle on syksyllä 2020 tullut voimaan uusi osayleiskaava, jossa tontille osoitetaan uudenlaista maankäyttöä. Osayleiskaavan mukaan tontin alue on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Osaan tontilla olevista vanhoista tehdasrakennuksista kohdistuu osayleiskaavassa oleva määräys, jonka mukaan rakennuksia pyritään säilyttämään (yleiskaavamääräys SR-3). Uuden osayleiskaavan mukainen rakentaminen edellyttää asemakaavan muuttamista.

YIT Suomi Oy:n ja Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenrannan kanssa on neuvoteltu tontin 297-9-22-68 kehittämistä koskeva aiesopimus. Yhtiöiden kanssa on tarkoitus sopia menettelytavoista tontin saamiseksi uuden osayleiskaavan mukaisesti asuntorakentamiseen ja sitä tukevaan palvelurakentamiseen. Tavoitteena on muodostaa viihtyisä asuinalue, jossa on monipuolisesti erikokoisia asuntoja erilaisessa elämäntilanteessa oleville ihmisille ja perheille, sekä tasapainoisesti omistus-, vuokra- ja asumisoikeusasuntoja sekä riittävät lähipalvelut ja virkistysalueet.

Sopimusluonnoksen mukaan asemakaavoitus on tavoitteena käynnistää vuoden 2022 aikana. Asemakaavoituksessa selvitetään ja ratkaistaan mm. alueelle sijoittuvan rakennusoikeuden määrä, vanhojen rakennusten säilyttäminen, tonttien käyttötarkoitukset sekä katu- ja virkistysalueiden paikat.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on vuokra-ajan päättyessä velvoite purkaa rakennukset ja laittaa vuokra-alue kuntoon. Rakennusten purkaminen ei kuitenkaan ole ollut mahdollista tehdasrakennusten kulttuurihistoriallisen merkityksen ja osayleiskaavassa olevan SR-3-merkinnän takia. Rakennusten säilyttäminen ratkaistaan asemakaavoituksessa. Aiesopimuksen mukaan rakennukset ja rakennelmat jäävät yhtiöiden omistukseen ja kehitettäväksi niiltä osin, kuin niitä ei saa purkaa. Sopimuksen mukaan yhtiöt purkavat sellaiset rakennukset ja rakennelmat, joiden purkaminen asemakaavoituksen jälkeen on mahdollista. Kaupungilla ei ole käyttöä vanhoille teollisuusrakennuksille.

Tontilla on maaperässä pilaantuneita kohtia, joita on selvitetty maaperätutkimuksilla. Alueen jatkosuunnittelun aikana tehdään tarkentavia tutkimuksia ja kunnostussuunnitelmia. Tarkoitus on, että yhtiöt kunnostavat tontin teollisuuskäytön mahdollistavaan puhtaustasoon kustannuksellaan. Kaupunki osallistuu kunnostuskustannuksiin puolella niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat tontin kunnostamisesta teollisuuskäytön mahdollistavasta puhtaustasosta herkemmän käyttötarkoituksen, esimerkiksi asuinkäytön, mahdollistavaan puhtaustasoon. Maaperän kunnostukset tehdään viranomaisten määräämällä tavalla.

Tontin alueelle asemakaavoituksessa muodostuva rakennusoikeus on tarkoitus jakaa osapuolten kesken. Jakaminen tapahtuu siten, että osa alueelle asemakaavoitettavista tonteista myydään tai vuokrataan yhtiöille ja loput tonteista tulevat kaupungin tonttivarantoon luovutettavaksi asemakaavoituksessa osoitettavaan rakentamiseen. Tällä pyritään siihen, että alueen kehittämisestä muodostuu kaikille osapuolille taloudellisesti kannattavaa. Tämä osaltaan mahdollistaa säilytettävien rakennusten jatkokehityksen yksityisessä omistuksessa sekä maaperän kunnostamisen ja alueen ottamisen asutuskäyttöön. Tarkoitus on, että asemakaavoituksen jälkeen kaupunki myy tai vuokraa yhtiöille tontille tulevasta uudesta rakennusoikeudesta enintään 50 % kuitenkin siten, että luovutettava rakennusoikeus ei ylitä 38 000 k-m<sup>2</sup>. Tähän rakennusoikeuteen ei lueta säilytettävien rakennusten rakennusoikeuksia. Yhtiöille luovutettavat tontit myydään tai vuokrataan markkinahinnalla. Tarkemmat sopimukset yhtiöille luovutettavista tonteista neuvotellaan ja valmistellaan päätettäväksi asemakaavoitusvaiheessa. Kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentaminen kuuluu normaalilla tavalla kaupungin vastuulle.

Nykyinen teollisuustontin maanvuokrasopimus on tarkoitus pitää voimassa niin kauan, kunnes viimeinen yhtiöille luovutettava tontti on myyty tai vuokrattu. Asemakaavassa osoitettavat uudet tontit erotetaan vuokra-alueesta omiksi tonteikseen, jotka neuvotteluiden perusteella joko luovutetaan yhtiöille tai palautetaan kaupungin haltuun. Tällöin vanhan vuokrasopimuksen mukainen vuokra-alue pienenee ja samalla myös Kaupungille maksettavaa teollisuustontin maanvuokraa alennetaan alueen pienemisen mukaisessa suhteessa.

Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta ja sen liitteistä.

#### Vaikutusten arviointi

Päätösesitys tähtää vajaakäytössä olevan alueen uudelleen suunnitteluun ja rakentamiseen. Hankkeen toteutuessa kaupunkirakenne tiivistyisi, joten päätösesitys on kaupungin ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska kohteen olevan alueen uudisrakentaminen työllistäisi rakennusalan yrityksiä ja teollisuutta.

#### Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kaupunki tekee YIT Suomi Oy:n ja Kiinteistö Oy Kuopion Itkonniemenrannan kanssa liitteenä olevan luonnoksen mukaisen sopimuksen.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset lisäykset ja korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan kaupungin puolesta allekirjoittamaan sopimus.

4. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

## Liitteet

2434/2021 Aiesopimus\_Itkonniemi\_luonnos  
2434/2021 Maanvuokrasopimus  
2434/2021 Tontin sijainti  
2434/2021 Pilaantuneisuustutkimusraportti (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)  
2434/2021 Osayleiskaavan kartta ja merkinnät  
2434/2021 Kartat

## 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.

## Liitteet

- 1 2434/2021 Aiesopimus\_Itkonniemi\_luonnos
- 2 2434/2021 Maanvuokrasopimus
- 3 2434/2021 Tontin sijainti
- 4 2434/2021 Pilaantuneisuustutkimusraportti (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
- 5 2434/2021 Osayleiskaavan kartta ja merkinnät
- 6 2434/2021 Kartat

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunkirakennelautakunnan esityksen.

**Päätös**

Keskusteltuaan kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

29.03.2021

11/2021 5 (5)

118 §