

Savilahden Valon kaava -menettelytapojen ja maksusopimusten hyväksyminen**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Taustaa

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Savilahden rakentamiseen liittyviä periaatteita, ohjeita ja maksuja 12.8.2019 §29, jolloin hyväksyttävänä on ollut Savilahden Valon kaavan Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma sekä sen prosenttiperiaate.

Savilahden Valon kaava – alueen luova yhtälö on kokonaisajatus valosta kaikkialla Savilahdessa. Valo näkyy alueen nimistössä, taiteessa, muotoilussa, valaistuksessa ja luonnonvalon hyödyntämisenä. Valo on maamerkkejä, opasteratkaisuja ja alueen tapahtumia. Valo näkyy myös oppilaitosten ja yritysten valoon liittyvänä osaamisena. Valon kaavan on tarkoitus yhdistää aluetta, vahvistaa sen identiteettiä ja tunnistettavuutta. Jokainen alueen toimija voi löytää oman kiinnityspinnan Valon kaavaan ja vahvistaa näin yhteistä tarinaa. Yhteinen teema myös inspiroi uusien sisältöjen tuottamiseen ja vahvistaa hyvinvointia.

Osaltaan Valon kaavaa toteutetaan alueen Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelman avulla. Ohjelman on laatinut (4/2018 – 12/2018) Frei Zimmer Oy ja muotoilun asiantuntijana on toiminut Sitowise Oy. Ohjelman laadintaa on ohjannut kattava asiantuntijaryhmä, jossa on ollut edustajia kaupungin eri palveluyksiköistä, Tilakeskuksesta sekä Taiteen edistämiskeskuksesta. Ohjelman tekemisessä on ollut vahvasti mukana alueen toimijoita, opiskelijoita, taidejärjestöjä, muotoilijoita ja muita aiheesta kiinnostuneita.

Ohjelmassa on kuvattu:

- 1) Valon kaavan periaatteet, kuten taiteen teemat ja taiteen sijoittuminen, valon käyttö alueella sekä valaistuslinjaukset sekä pimeyden ja muotoilun paikat.
- 2) Valon kaavan työkalupakki, joka sisältää mm. ajatuksia alueen tapahtumista ja väli- ja rakennusaikaisesta taiteesta.
- 3) Valon kaavan toteuttaminen, kuten rahoitusmalli, hankintakäytännöt ja Valon kaavan koordinointi.

Tarkoituksena on, että rakennuttajat huomioivat yleisesti ohjelmaan kirjatut ohjeet kiinteistöjä rakentaessa. Ohjeet vaikuttavat esimerkiksi yleisvalaistuksessa käytettyyn valon sävyyn, kohteiden korostamiseen valolla ja muotopiirteisiin.

Valon kaavan toimet toteutuvat Savilahden alueelle vaiheittain rakentamisen edetessä. Ohjelmalla ja koordinoinnilla pyritään siihen, että 2030 -luvulla Valon kaavan lopputuloksena on suunnitelmallisesti toteutettu alueellinen kokonaisuus.

Rahoitus

Valon kaavan toteuttaminen tullaan rahoittamaan alueeseen investoivien toimijoiden maksamalla Valon kaava -maksulla, kaupungin omilla investointiosuuksilla sekä alueen vanhojen kiinteistöjen vapaaehtoisilla panostuksilla. Em. rahoituskokonaisuudella toteutetaan alueelle tulevat taide- ja erityisvalaistuskohteet sekä Valon kaavan toteutuksen koordinointi ja kuratointi. Rahoituksella toteutetaan myös alueen tapahtumia, joista yhtenä esimerkkinä syksyllä 2018 ensimmäistä kertaa järjestetty Iloa & Valoa Savilahdessa -tapahtuma. Kertyvästä summasta varataan rahaa myös kaupungin omistukseen jäävien teosten ja valaistuksen ylläpitoon sekä huoltoon.

Valon kaava -maksu määritetään kiinteistöiltä/toimijoilta prosenttiperiaatteella:

- 1) Tilanteessa, jossa erilaiset toimijat rakentavat rakennuksia kaupungin luovuttamille uusille tonteille yhdessä tai useammassa vaiheessa, maksua kerätään kaupungille 0,5 % arvonlisäverottomista investointikuluista.
 - Savilahden rakentumisaikana maanluovutuksen myötä syntyvien rakennusinvestointien kautta muodostuvalla rahoituksella pystytään toteuttamaan Valon kaavan mukaisia toimia arvion mukaan 4,5 – 6 miljoonalla eurolla riippuen tulevien investointien ja kaavoituksen toteutumisesta. Pääperiaatteena on, että varoja käytetään taiteeseen, alueen erityisvalaistukseen ja muihin Valon-kaavan mukaisiin toimiin. Tässä tarkoitettusta tulo-osuudesta lisäksi varataan 10% kaupungin omistukseen jäävien teosten ja valaistuksen ylläpitoon ja huoltoon.
 - Pääsääntöisesti Valon kaavan maksut kerätään täysimääräisesti kaupungille toimien kohdentamiseksi yksittäistä tonttia laajempaan alue-/suunnitelmakokonaisuuteen. Maksulla toteutettavat teokset, alueen erityisvalaistus ym. toimet kiinteistöille, kaduille ja yleisille alueille tulevat kaupungin omistukseen. Maksun suorittajat eivät siis omista osuutta esim. jostain taideteoksesta. Osapuolet voivat tarvittaessa yhteisesti sopia osan maksuosuudesta käytettäväksi Valon kaavan toimien toteuttamiseksi rakennushankkeen yhteydessä tontilla tai muutoin tontin läheisyydessä, mikäli se soveltuu kaupungin näkemyksen mukaan Valon kaavan kokonaisuunnitelmaan /-ohjelmaan.
- 2) Kaupungin oman rakentamisen arvonlisäverottomista investointikuluista 1 % kohdennetaan Valon-kaavan mukaisiin toimiin.
 - Kaupungin omien investointihankkeiden Valon kaavan yhden prosentin osuus investointikustannuksista käytetään suoraan ao. rakennushankkeessa Valon kaavan mukaisten toimien toteutukseen rakennettaville kiinteistöille, kaduille ja yleisille alueille. Tällä kaupungin panostuksella tehty Valon-kaavan teokset jäävät kaupungin omistukseen ja ylläpitoon.
- 3) Vanhojen kiinteistöjen suositellaan tekevän 0,5 % satsauksen Valon kaavan mukaisiin toimiin omalla alueellaan.
 - Kun jo olemassa olevat vanhat kiinteistöt rakentavat hallinnoimalleen maalle tai yksityinen maanomistaja myy tai vuokraa maata edelleen, on suosituksena 0,5 % satsaus Valon kaavan mukaisiin toimiin omalla alueellaan. Tämä perustuu vapaaehtoisuuteen. Tällä vapaaehtoisella panostuksella

tehdyt Valon-kaavan teokset jäävät ao. toteuttajan omistukseen ja ylläpitoon. Mikäli toimija kuitenkin haluaa osallistua Valon kaavan toteutukseen suorittamalla maksun kaupungille, on se mahdollista.

Valon kaavan tuloa kertyy pitkällä aikavälillä edellä kuvatun mukaisesti, mutta käytännön tasolla erityisesti alkuvaiheessa Valon kaavan menoja, mm. toteutusta ja koordinaattorin palkkioita joudutaan rahoittamaan etupainotteisesti eri yksiköiden vuosittaisista määrärahoista, koska ulkopuolista tuloa alkaa kertyä vasta maanluovutusten käynnistyttyä kunnolla.

Organisointi

Valon kaavan toimia ohjaa Valon kaavan työ-/ohjausryhmä, joka koostuu Valon kaavan vastaavasta, prosenttitaide työryhmästä, kt-suunnittelun sekä rakentamisen ja kunnossapidon edustajista ja Valon kaavan koordinaattorista. Työryhmän tehtäviin kuuluvat mm. huolehtia kokonaisuuden suunnittelusta ja toteutumisesta sekä Valon kaavan mukaisten toimien huomioimisesta normaaleissa suunnittelu-, rakentamis- ja lupaprosesseissa yhteistyössä kaupungin eri tahojen kanssa. Lisäksi työryhmä seuraa budjettia ja tekee päätöksiä taiteilija- ja teosvalinnoista, esitellen asiat tarvittaessa näkemysten pyytämiseksi (taidehankkeen koosta riippuen) myös kaupunkisuunnitteluryhmälle ja kaupunkikuvatyöryhmälle. Valon kaavan toteutuskokonaisuutta esitellään vuosittain kaupunkirakennelautakunnalle, kaupunkisuunnitteluryhmälle ja Savilahti-foorumille. Etenemistä viestitään sekä Savilahden että kaupungin nettisivuilla ja sosiaalisen median kanavissa.

Savilahden Valon kaavan Valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma tarkentuu ja täydentyy alueen suunnittelun ja rakentamisen edetessä ja täydentäviä uusia lisätoimenpiteitä tehdään Valon kaavan ohjelman periaatteita mukailen.

Valon kaava -kokonaisuutta koordinoi Valon kaava -koordinaattori, jonka kaupunki ostaa ostopalveluna. Valon kaavan koordinaattorina toimii Frei Zimmer Oy ja sopimuskausi on määräaikainen ajalle 1.4.2019–31.3.2023 + optiomahdollisuus vuosille 2023 ja 2024. Koordinaattori mm. koordinoi ohjelmakokonaisuutta, laatii ohjeistukset rakentajille, opastaa Valon kaavan mukaisessa työssä ja valmistele taiteilijahaut.

Sujuvan sopimustoiminnan mahdollistamiseksi esitetään, että Savilahden Valon kaavan maksusopimuksien tekeminen, hallinnointi ja maksujen laskutus valtuutetaan kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalveluille. Lisäksi esitetään, että kiinteistöjohtajalla olisi jatkossa oikeus päättää ja allekirjoittaa Valon kaava -maksuun liittyvät tämän esityksen periaatteiden mukaiset sopimukset. Valon kaava -maksut määritellään tonttien vuokralaisten ja ostajien ilmoittamien ja kaupungin hyväksymien rakentamiskustannusten perusteella.

Savon koulutuskuntayhtymän sopimuksen hyväksyminen

Edellä kuvattuun perustuen Savon koulutuskuntayhtymän kanssa on neuvoteltu liitteenä oleva sopimus Valon kaava -maksusta. Kaupunki on todennut tarkoituksenmukaiseksi sopia maksun periaatteista siten, että Savon koulutuskuntayhtymä käyttää pääsääntöisesti Valon kaavan maksukäytännöstä poiketen maksun kokonaissummasta 50% omalla tontillaan kaupungille esittämänsä suunnitelman mukaisesti. Tällä 50 % osuudella

tehtävä oma toteutus jää Savon koulutuskuntayhtymän omistukseen ja ylläpitoon. Savon koulutuskuntayhtymän tontti Savilahdessa on suuri ja kaupunkikuvallisesti hyvin keskeisellä paikalla. Alueen kehittäminen sopii valon kaavan kokonaisuuteen ja alueelle on tavoitteena saada toteutumaan taidetta ja erityisvalaistuskohhteita.

Vaikutusten arviointi Päätösesitys on vaikutuksiltaan neutraali.

Esitys

Esitän, että kaupunginhallitus,

- 1) hyväksyy liitteenä olevan Savon koulutuskuntayhtymän Valon kaava -maksusopimuksen ehtoineen ja valtuuttaa Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelujen kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan Savon koulutuskuntayhtymän maksusopimuksen.
- 2) hyväksyy, että Savon koulutuskuntayhtymän sopimukseen voidaan tehdä kansliatoimenpitein vähäisiä muutoksia.
- 3) hyväksyy edellä valmistelutekstissä kuvatut yleiset toteuttamisen, organisoinnin, Valon kaava -maksun määräytymisen perusteet ja rahoituksen menettelytavat Valonkaava- toiminnan perusteeksi.
- 4) hyväksyy Savon koulutuskuntayhtymän Valon kaava -maksusopimuksen mukaiset yleiset sopimusehdot käytettäväksi soveltuvin osin Savilahden muiden tulevien Valon kaavan maksusopimusten perusteena. Pääsääntö on, että Valon kaavan maanluovutusten kautta tuleva maksutulo suoritetaan täysimääräisesti kaupungille, mutta erityisestä perustelluista syistä voidaan sopia samankaltaisesta menettelystä kuin Savon koulutuskuntayhtymän sopimuksessa.
- 5) valtuuttaa maaomaisuuden hallintapalvelut tekemään tulevat Valon kaavan maksusopimukset, joissa maksu määritellään tonttien vuokralaisten ja ostajien ilmoittamien rakentamiskustannusten perusteella, ja hallinnoimaan Valon kaavan sopimuksia, laskutusta, maksujen seuranta ja
- 6) valtuuttaa kiinteistöjohtajan, päättämään ja allekirjoittamaan jatkossa tulevat Valon kaavan maksusopimukset kaupungin puolesta, mikäli ne ovat tämän esityksen ja päätöksen periaatteiden mukaisia.

Liitteet 1 7999/2021 Valon kaava -maksusopimusluonnos

Viiteaineisto 1 7999/2021 Savilahden Valon kaava - alueen luova yhtälö

Valmistelija

Lauri Lytsy

puh. +358 44 718 5505

Eija Hartikainen

puh. +358 44 718 5721

Antti Niskanen

puh. +358 44 718 5120

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Hankejohtaja esittelee asiaa kokouksessa. Samalla hallitukselle annetaan katsaus Savilahti-projektin ajankohtaisista asioista.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Hankejohtaja Antti Niskanen ja kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy olivat kokouksessa kuultavina asiakohdassa. He poistuivat kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas saapui kokoukseen asiakohdan käsittelyn aikana.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunginhallitus

Pöytäkirja

06.09.2021

27/2021 6 (6)

30 §