

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos)

1 Sopijaosapuolet

- a) Kiinteistö Oy Kuopion Myllykatu 8, Y-tunnus 0595446-0
c/o Kuopion Isännöintikulma Oy
Maaherrankatu 21 A, 70100 Kuopio

tontin 297-3-23-2 omistajana, jäljempänä tekstissä ”Maanomistaja”.

- b) **Kuopion kaupunki**, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä ”Kaupunki”.

2 Sopimusalue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-3-23-2, jonka pinta-ala on 1 112 m².

Jäljempänä tekstissä ”Sopimusalue”.

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitus tilanne

Sopimusalueella on voimassa sisäasiainministeriön päätöksellä 22.8.1974 vahvistettu asemakaava (säilytysnumero 1532).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AI2). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 1 330 k-m².

4 Sopimuksen tarkoitus

Tämä sopimus on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 5.2.1999/132) 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Osapuolet sopivat sopimusaluetta koskevan asemakaavan muuttamista seuraavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, edellyttäen, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 831, joka on ollut julkisesti nähtävillä 15.9.2021 – 15.10.2021.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin liikerakennusten korttelialueesta asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialueeksi (ALP-8). Sopimusalueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 1 330 k-m²:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 3 000 k-m²:iin ja mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa olevan tontin käyttötarkoituksen muutoksen ja nykyistä tehokkaamman käytön.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

5 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Maanomistaja saa kohdassa 4 selostetusta asemakaavan muutoksesta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille 330 000 euroa korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun johdosta.

Mikäli tämä sopimus purkautuu edellä todetusta syystä, Kaupunki maksaa kohdan 5 mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen korotta takaisin Maanomistajalle kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttösopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin lukuun ottamatta edellisessä kohdassa mainittua 330 000 euron korvauksen takaisin maksamista.

7 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät

8 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle.

Sopimuksen hyväksyminen

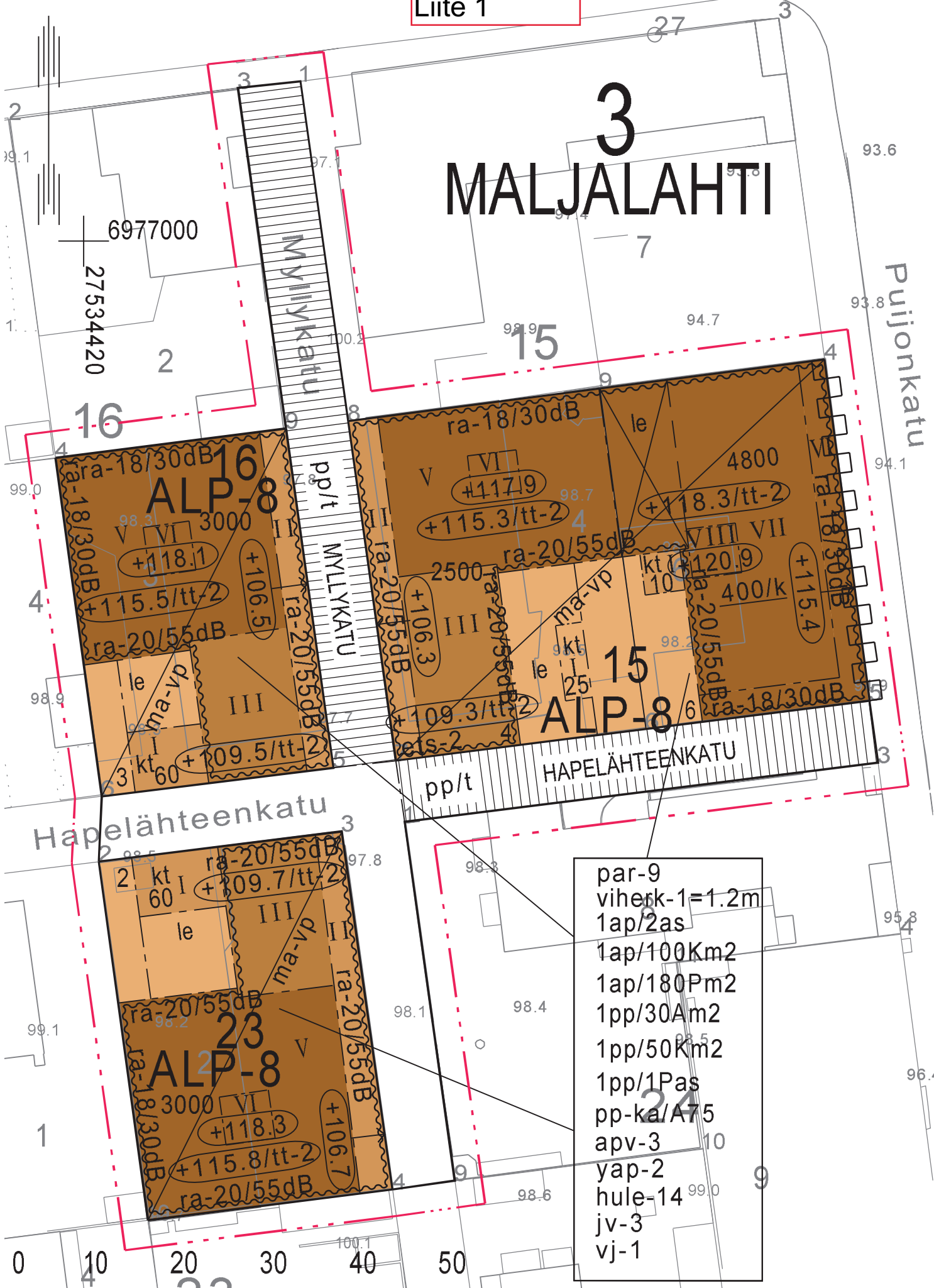
Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa ____kuun __. päivänä 202_.

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KUOPION MYLLYKATU 8

3 MALJALAHTI



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ALP-8

0060136

Asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasuinrakennusten korttelialue. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katutasosta. Asuntoihin johtavista porrashuoneista on oltava välitön yhteys leikkiin ja oleskeluun varatulle tontin osalle. Leikki- ja oleskelualueeksi voidaan katsoa myös kattoterassit.

0820000

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

0840000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

0850001

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

0860001

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

0890000

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

0930000

Korttelin numero.

0940000

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

0950000

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1000000

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

3

MAL

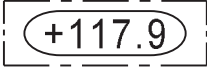
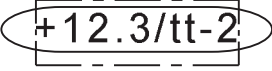
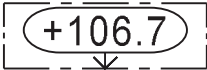

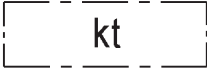
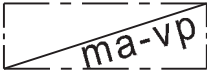

23

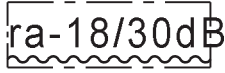
6

HAPELÄHTEENKATU

10

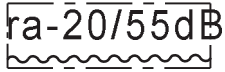
I

400/k	1030002 Rakennusoikeuden osa, jonka saa toteuttaa vain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoitettavia liike-, toimisto- tai muita niihin verrattavia tiloja varten.
viherk-1=1.2m	1060017 Viherkattojen kattoterasseille tulee rakentaa rakennuksen reunoista sisäänvedetty suoja- ja melukaide, jonka korkeus tulee olla vähintään merkinnän osoittama metrimäärä.
ju-3	1060032 Rakennettaessa yleiseen viemäriin liitettävissä olevan tason alapuolelle on käytettävä kiinteistökohtaista pumppausta.
vj-1	1060057 Alueella tulee varautua vesijohtoveden kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen.
	1080000 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	1080007 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Ylimmän korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa talotekniikan tiloja.
	1090000 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
<u>400/k</u>	1120000 Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
	1130000 Rakennusala.
	1170063 Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.
ets-2	1170098 Tontille tulee varata tila sähkömuuntamolle, joka integroidaan osaksi rakennusta.
	1220017 Rakennusala maanalaista väestönsuojaa ja pysäköintitiloja varten.
par-9	1250014 Rakennuksen ylimmän kerroksen parvekkeiden tulee sijaita rakennusalalla. Kaikki parvekkeet on varustettava suljettavin parvekelasein.
	1270000 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



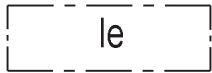
1320026

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkinnän osoittama dBA-määrä. Parvekkeet on varustettava sellaisin suljettavin parvekelasein, joilla alitetaan päiväajan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma.



1320028

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että parvekkeilla ja terasseilla alitetaan merkinnän osoittama päiväajan keskiäänitaso.



1330000

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

hule-14

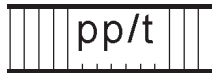
1340038

Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaanlukien kattovedet) käsittelysuunnitelma.



1360000

Katu.



1420000

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



1590007

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1ap/100Km2

1630003

Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/180Pm2

1630015

Merkintä osoittaa, kuinka monta palveluasumistilojen kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1pp/50Km2

1630025

Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

1pp/30Am2

1630036

Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

pp-ka/A75

1630038

Merkintä, jossa kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa prosenteissa kuinka suuri osa tonttia varten vaadittavista asuinrakentamisen polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.

- 1pp/1Pas 1630047
Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyöräpaikkaa palveluasuntoa kohti on rakennettava.
- 1ap/2as 1640000
Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.
- apv-3 1650048
Asuntojen ja toimitilarakennusten autopaikoista saa yhteensä enintään 10 % vähennyksen, mikäli kiinteistössä toteutetaan kävely- ja pyöräilyolosuhteita edistäviä toimenpiteitä. Vuorottaiskäytössä olevista autopaikoista saa enintään 15 % vähennyksen yhtä nimeämätöntä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 50 % kaikista autopaikoista. Yleiseen pysäköintilaitokseen osoitettujen autopaikkojen osalta saa enintään 20 % vähennyksen yhtä pysäköintilaitokseen sijoitettua autopaikkaa kohti. Mikäli kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 4 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 15 % autopaikkainormin mukaisesta kokonaismäärästä. Enimmäisvähennysnormin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.
- yap-2 1650050
Merkintä osoittaa, että tonttia varten vaadittavia autopaikkoja saa sijoittaa myös YA-korttelialueille tai muille pysäköintiin varattaville alueille.

KUOPIO

MYLLYKATU 8 JA HAPELÄHTEENKATU 31,33
JA 35

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin

3. kaupunginosan (Maljalahti)

tontteja 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2
sekä katualueiden osia.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

3. kaupunginosan (Maljalahti)

tontit 3-15-4 ja 6, 3-16-3 ja 3-23-2
sekä katualueiden osat.

Asiakirja on allekirjoitettu koneellisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.	
Asemakaavan voimaantulo	
Hyväksytty kaupungin	
	hallintojohtaja
Kuopion kaupunki Kaupunkisuunnittelupalvelut ASEMAKAAVOITUS	Pauli Sonninen va. Asemakaavapäällikkö
	21.10.2021 26.8.2021 Suunn AT Piirt MS, EV
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennus- lain 54a §:n asettamat vaatimukset.	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000	Tuija Helminen Kiinteistöinsinööri
	Mk 1:500 Asianro 5837/2016 N:O 831