

asianro
kh

MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA (luonnos 9.3.)

1 Sopijaosapuolet

a) Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12, Y-tunnus 2878434-5
c/o Bella-Veneet Oy
Väliköntie 10, 70700 Kuopio

tontin 297-8-65-18 omistajana, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja".

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

jäljempänä tekstissä "Kaupunki".

2 Sopimusalue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-8-65-18, jonka pinta-ala on 8 151 m².

Jäljempänä tekstissä "Sopimusalue".

Lisäksi sopimuksen kohteena on Kaupungin omistama kiinteistö 297-8-9909-0 (Haapaniemen vesialueet) siltä osin, kuin kiinteistö kuuluu kohdan 6 esisopimuksen piiriin.

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa kaupungin valtuuston päätöksellä 2.4.2007 vahvistettu asemakaava (säilytysnumero 1066).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 4891 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. Lisäksi tässä sopimuksessa tehdään esisopimus kiinteistön 297-8-9909-0 määräalan luovuttamisesta.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 881, joka on ollut julkisesti nähtävillä 29.12.2021 - 28.1.2022.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalue osoitettaisiin teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (TK) liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen

korttelialueeksi (K-24). Asemakaavaehdotuksen mukaan kiinteistöstä 297-8-65-18 sekä Kaupungin omistaman kiinteistön 297-8-9909-0 määräalasta muodostuu liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialuetta oleva kiinteistö 297-8-65-40, jonka pinta-ala on 9 129 m². Muodostuvan kiinteistön 297-8-65-40 rakennusoikeus on yhteensä 3 730 k-m², josta laskennallisesti noin 3 330 k-m² jyvittyy Maanomistajan omistuksessa olevalle maalle ja loput 400 k-m² kaupungin omistamalle alueelle.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

5 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista

Sopimusalueen käyttötarkoituksen muutoksen ja kerroskorkeuden kasvamisen myötä Maanomistaja saa kohdassa 4 selostetusta asemakaavan muutoksesta MRL 91 a § 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille **63 500 euroa** korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

6 Esisopimus

Myyjä: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7

Ostaja: Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12, Y-tunnus 2878434-5

Sopijapuolet tekevät esisopimuksen määräalan luovuttamisesta siten, että Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12 omistukseen tulee asemakaavan voimaantulon jälkeen kokonainen liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialuetta (kaavamerkintä K-24) oleva tontti.

6.1 Luovutuksen kohde

Noin 978 m²:n suuruinen määräala Kuopion kaupungissa sijaitsevasta kiinteistöstä 297-8-9909-0 (Haapaniemen vesialueet). Määräala on tarkemmin osoitettu liitteenä 2 olevassa kartassa.

6.2 Kauppahinta

Määräalan kauppahinta on **66 000 euroa**.

6.3 Lopullisen kiinteistökaupan tekeminen

Osapuolet sitoutuvat tekemään lopullisen kiinteistökaupan viimeistään kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa 4 todettu asemakaava on saanut lainvoiman.

Lopullinen kauppakirja tehdään liitteenä 3 olevan kauppakirjamallin mukaisesti. Kauppakirjamalliin voidaan tehdä osapuolten yhdessä sopimia teknisluonteisia korjauksia.

7 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen

Tämä sopimus tulee osapuolia sitovaksi, kun kaikki osapuolet ovat sen allekirjoittaneet, julkinen kaupanvahvistaja sen vahvistanut ja Kuopion kaupunginhallituksen tämän sopimuksen hyväksymistä koskeva sivun yläalaidassa eritelty päätös on saanut lainvoiman.

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 kuukauden kuluessa sopimuksen purkautumisesta.

Osapuolet sopivat, että maankäyttö sopimuksen purkautuessa edellä mainitulla tavalla ei korvauksia suoriteta puolin eikä toisin lukuun ottamatta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen takaisin maksamista.

Kiinteistökaupan esisopimus on voimassa enintään viisi vuotta sopimuksen allekirjoituspäivästä lukien.

8 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät
2. Liitekartta: Esisopimuksen kohteena oleva määräala
3. Liite: Kaupparijamalli

9 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa ____kuun __. päivänä 2022.

KUOPION KAUPUNKI

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

KIINTEISTÖ OY KUOPION SIIKARANTA 9 & 12

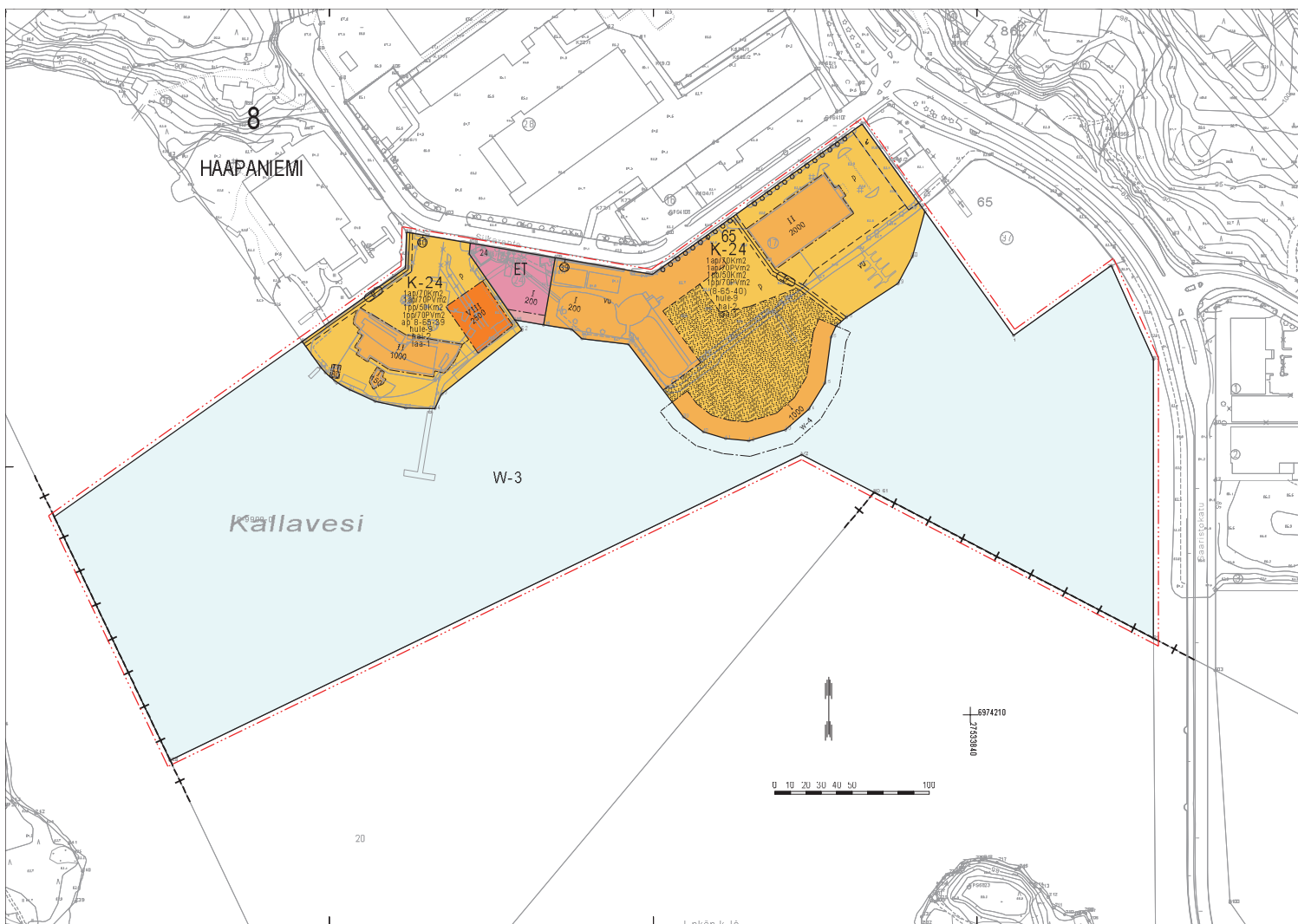
Raimo Sonninen

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Kuopion kaupungin puolesta sekä Raimo Sonninen Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12 puolesta ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

kaupanvahvistaja



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K-240220025
Liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialue.**ET**0590001
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**W-3**0810003
Vesialue. Alueelle saa rakentaa laitureita, veneiden säilytyspaikkoja ja ulkoilureitin vaatimia rakenteita.

- . . . -

0820000
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

- - + - -

0830000
Kaupungin- tai kunnanosan raja.

- - - - -

0840000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - - -

0850001
Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

- - - - -

0860001
Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.- - - - -
④0880001
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8

0910000
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

HAA

0920000
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

65

0930000
Korttelin numero.

24

0940000
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

2500

0960000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

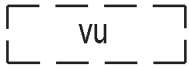
1000000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

laa-1

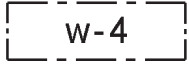
1060063
Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja ympäröivään rakentamiseen sopeutuvaa.



1130000
Rakennusala.



1330014
Ohjeellinen palloilukentän paikka.



1330099
Vesialue, jolle saa ulottaa viereisiin rakennuksiin liittyviä rakenteita.



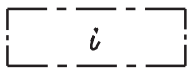
1340001
Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

hule-9

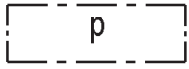
1340031
Alue, jonka hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti.



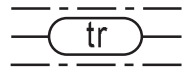
1350000
Säilytettävä/istutettava puurivi.



1470020
Alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.



1510000
Pysäköimispaikka.



1540017
Tulvareitti.

1ap/70Km2

1630003
Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1ap/70Pvm2

1630022
Merkintä osoittaa, kuinka monta vapaa-ajanpalveluiden kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

1pp/50Km2

1630025
Merkintä osoittaa, kuinka monta liike-, toimisto- ja niihin verrattavaa kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

1pp/70Pvm2

1630027
Merkintä osoittaa, kuinka monta vapaa-ajanpalveluiden kerrosneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.

ap 8-65-39

1650002
Merkintä osoittaa mille kaavamerkinnällä tarkoitukseen varatulle alueelle tonttia varten vaadittavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.

(8-65-40)

1650032
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelialueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

hai-2

1780023
Merkintä osoittaa alueen, jonka maaperän ja sedimentin kunnostustarve on selvitettävä. Maaperän ja täyttöalueiden sedimentin haitta-aineet ja niiden käsittelytarve on selvitettävä riskinarviointiin perustuen ja tarpeen mukaan haitta-aineet poistettava ennen rakentamista ja otettava huomioon rakentamisessa.

KUOPIO

BELLANRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin

8. kaupunginosan (Haapaniemi)

korttelin 65 tontteja 17, 18 ja 24
sekä vesialuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

8. kaupunginosan (Haapaniemi)

korttelin 65 tontit 24, 39 ja 40
sekä vesialue.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

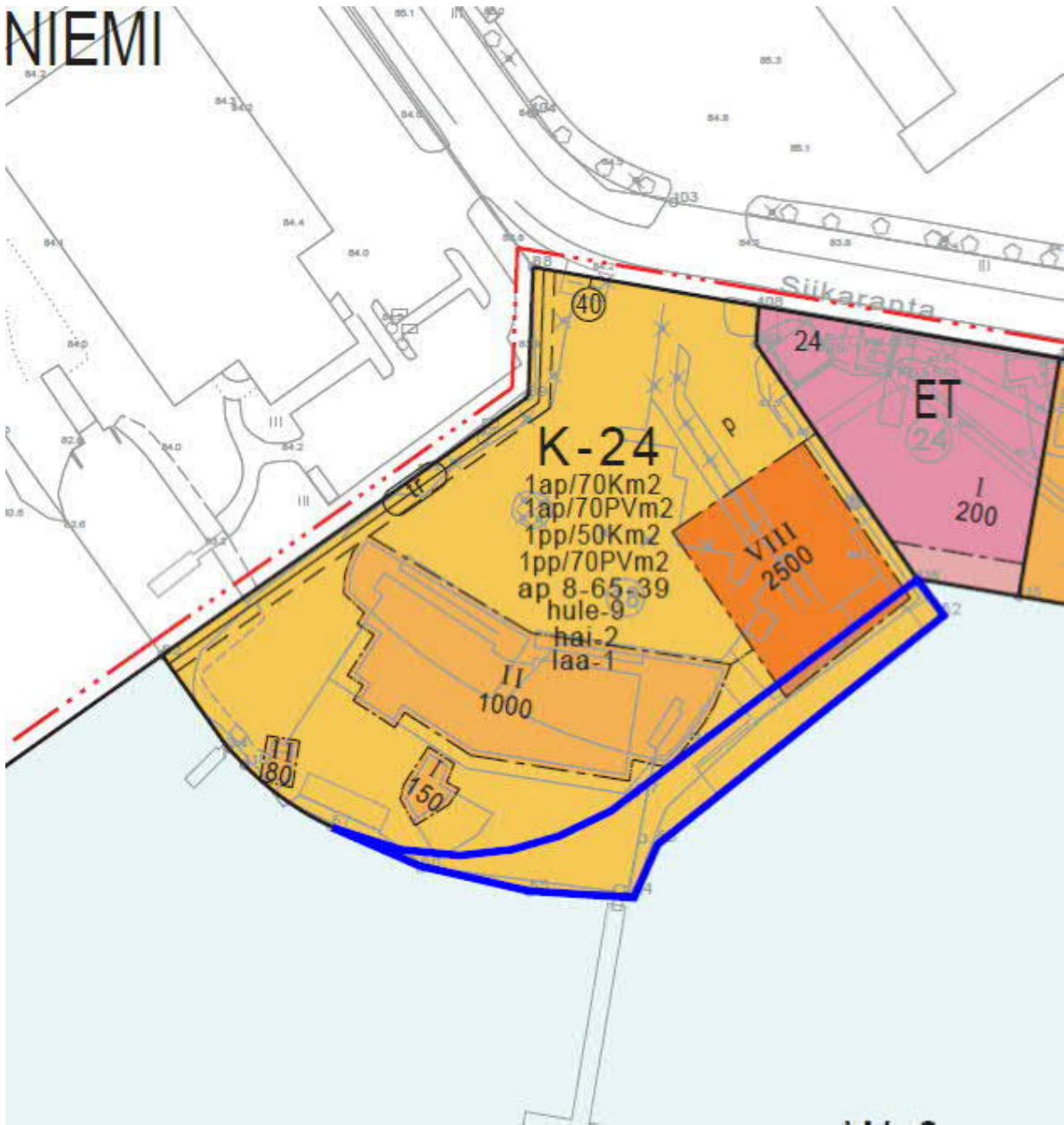
8. kaupunginosan (Haapaniemi)

korttelin 65 tontit 39 ja 40.

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	02.12.2021 Suunn AT Piirt EKO, EV
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennus- lain 54a §:n asettamat vaatimukset.	Tuija Helminen Kiinteistöinsinööri	Mk 1:1000 Asianro 7693/2020 N:O 881
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000		

Asianro
Kh

Liitekartta



Esisopimuksen kohde sinisellä rajauksella

Liite: KAUPPAKIRJAMALLI

MYYJÄ: Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7
Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä "Myyjä".

OSTAJA: Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12, Y-tunnus 2878434-5
c/o Bella-Veneet Oy
Väliköntie 10, 70700 Kuopio

jäljempänä "Ostaja".

SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

___.___.2022 on allekirjoitettu tämän kauppakirjan mukaista kiinteistökauppaa koskeva esisopimus.

Lopullisen kiinteistökaupan ehtona ollut Ostajan rakennushankkeen mahdollistava asemakaava on saanut lainvoiman.

Esisopimuksen mukaiset edellytykset kiinteistön 297-8-9909-0 määräalan kaupalle ovat siten olemassa. Kaupan tarkoituksena on myydä esisopimuksen mukaisesti kiinteistön 297-8-9909-0 määrääla osaksi asemakaavan mukaista muodostuvaa tonttia 297-8-65-40.

KAUPAN KOHDE

Tämän sopimuksen kohteena on noin 978 m²:n suuruinen määrääla kiinteistöstä 297-8-9909-0. Määrääla on tarkemmin osoitettu liitteenä 1 olevassa kartassa.

Kauppan kohteena oleva määrääla on asemakaavan mukaista liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialuetta (kaavamerkintä K-24).

KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **66 000 euroa**.

Kauppahinta kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

KAUPAN MUUT EHDOT

1 Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy Ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

Hallintaoikeus osaan kaupan kohdetta on jo siirtynyt 6.7.2018 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella.

2 Kiinnitykset ja panttioikeudet

Myyjä vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön ei kohdistu kiinteistökiinnityksiä.

3 Kiinteistörasitteet

Myyjä vakuuttaa, että kaupan kohteeseen ei kohdistu kiinteistörasitteita.

4 Verot, maksut ja vastuu vahingoista

Myyjä vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista sekä vahingoista ennen omistus- ja hallintaoikeuden siirtymistä, jonka jälkeen vastuu veroista, maksuista ja vahingoista siirtyy Ostajalle.

Ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta sekä lainhuudatus- ja lohkomiskustannuksista.

Kaupunki vastaa julkisen kaupanvahvistajan palkkiosta.

5 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat:

1. Lainhuutotodistus
2. Rasiustodistus
3. Kiinteistörekisteriote
4. Alueen kaavakartat ja -määräykset

Yllä mainitut asiakirjat on luovutettu Ostajalle, joka kuittaa vastaanottaneensa ne ja ilmoittaa perehtyneensä niihin.

6 Kaupan kohteeseen tutustuminen

Ostaja on tarkistanut määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut maasto-olosuhteisiin. Ostaja on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajalla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Sopimuksen kohde on osa 6.7.2018 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Ostajalle vuokrattua aluetta, joten Ostaja tuntee alueen entuudestaan hyvin.

7 Kaupan kohteen maaperä

Ostaja vastaa kustannuksellaan määräalalle sijoittuvan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista. Myyjällä ei ole vastuuta maaperän rakentamiskelpoisuudesta.

8 Johtojen ym. sijoittaminen

Ostaja sallii Myyjän osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sekä jalankulkutasojen ja jalankulku-ulokkeiden ja niiden katosten kannattimien sijoittamisen kiinteistölle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin.

Tässä tarkoitetuista toimenpiteistä kiinteistönomistajalle aiheutuva välitön vahinko korvataan erikseen tehtävän sopimuksen mukaisesti. Maapohjakorvauksia ei makseta.

Tämä sopimusehto on sisällytettävä kiinteistöä koskeviin vastaisiin luovutusehtoihin.

9 Maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Tämän kaupan tekemisen myötä Ostajalle 6.7.2018 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella vuokrattu vuokra-alue pienenee kaupan kohteen pinta-alan 978 m²:n verran. Osapuolet tekevät tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen tarvittavat muutokset maanvuokrasopimukseen.

10 Liitteet

Tämän kauppakirjan liite on:

Liite 1: Kartta luovutettavasta määräalasta

11 Myyntipäätös

Tämä sopimus perustuu Kuopion kaupunginhallituksen lainvoimaiseen päätökseen _____.§ ____.

12 Sopimuksen jakelu

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samansanaista kappaletta, yksi kullekin sopijaosapuolelle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Allekirjoitukset

Osapuolet toteavat, että tämä kauppakirja on tehty _____.2022 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisin ehdoin.

Tätä sopimusta on tehty kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Myyjälle, yksi Ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Hyväksymme sopimuksen ehdot ja sitoudumme niitä noudattamaan.

Kuopiossa __. päivänä _____kuuta 202__.

KUOPION KAUPUNKI

KIINTEISTÖ OY KUOPION SIIKARANTA 9&12

JULKISEN KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että _____ Kuopion kaupungin puolesta myyjänä ja _____ puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika edellä mainitut.

Kuopion kaupunki