

**Maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistön määräalojen luovuttamisesta Siikarannassa**

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

Kuopion kaupunki on valmistellut Siikaniemessä nk. Bellanrannan ympäristöä koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 29.12.2021 – 28.1.2022. Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12 omistaa alueella sijaitsevan tontin 297-8-65-18 ja Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4 tontin 297-8-65-17. Muutoin alue on kaupungin omistuksessa.

Sopimusalueen sijainti on esitetty oheisessa kartassa.



Sijainti opaskartalla

**Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus**

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöt 297-8-65-17 ja 18 on osoitettu teollisuus-, varasto- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä TK). Rakennusoikeutta kiinteistöllä 297-8-65-17 on

15 200 k-m<sup>2</sup> (e=1.0) ja kiinteistöllä 297-8-65-18 rakennusoikeutta on 4 891 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaehdotuksessa molempien kiinteistöjen käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa liike-, toimisto- ja vapaa-ajanpalvelujen korttelialueeksi (kaavamerkintä K-24). Käyttötarkoituksen muutoksen lisäksi asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Bellanrannan kehittäminen niin, että siinä on mahdollista toteuttaa 8-kerroksinen hotellirakennus, ranta-alueen täyttö, sviittien rakentaminen sekä muita vapaa-ajantoimintoja.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn tonttijaon mukaan kiinteistöstä 297-8-65-18 sekä kaupungin omistaman kiinteistön 297-8-9909-0 määräalasta muodostuu kiinteistö 297-8-65-40, jonka rakennusoikeus on 3 730 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta jyvittyy laskennallisesti noin 3 330 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12 omistamalle alueelle ja loput noin 400 k-m<sup>2</sup> kaupungin omistamalle alueelle.

Asemakaavaehdotuksessa esitetyn tonttijaon mukaan kiinteistöstä 297-8-65-17 sekä kaupungin omistaman kiinteistön 297-8-9909-0 määräalasta muodostuu kiinteistö 297-8-65-39, jonka rakennusoikeus on 3 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta jyvittyy laskennallisesti noin 2 000 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4 omistamalle alueelle ja loput 1 200 k-m<sup>2</sup> kaupungin omistamalle alueelle. Kaupungin omistama alue on tällä hetkellä lähes kokonaisuudessaan vesialuetta.

### **Maankäyttösopimus ja esisopimukset**

Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12 saa asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja kerroskorkeuden kasvamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama maankäyttösopimus.

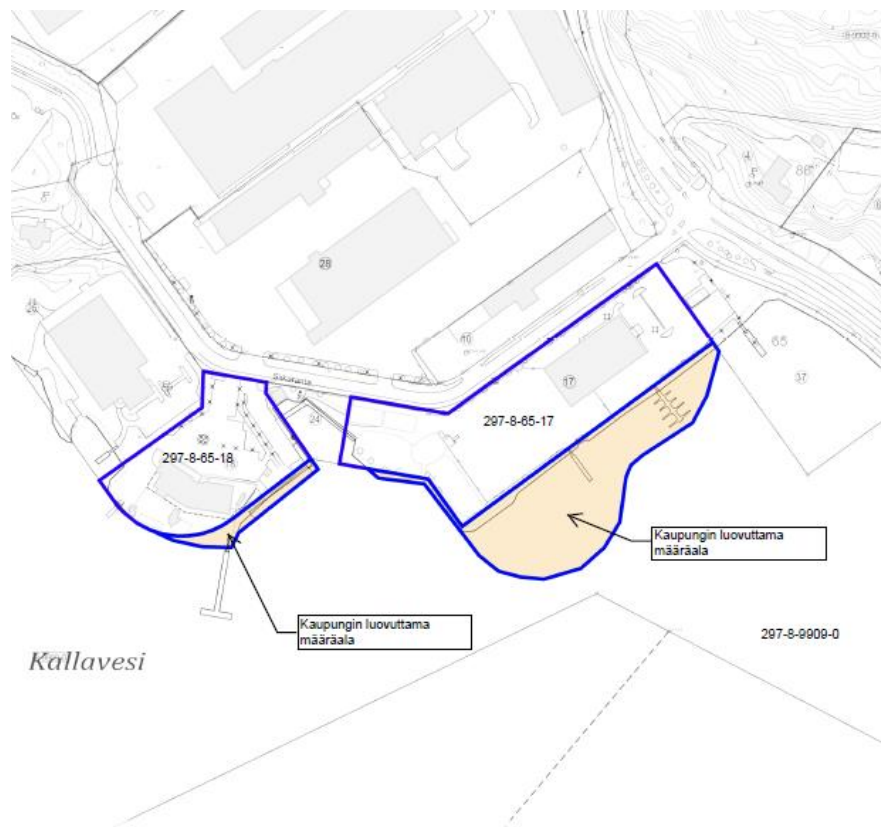
Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 9 & 12:n kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva maankäyttösopimus ja kiinteistön määräalan luovutuksen esisopimus. Neuvottelutuloksen mukaisesti maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta 63 500 euroa. Lisäksi osapuolet ovat neuvotteluissa sopineet kaupungin asemakaavan voimaantulon jälkeen luovuttaman määräalan kauppahinnaksi 66 000 euroa.

Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4:n kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva kiinteistön määräalan luovutuksen esisopimus. Asemakaavaehdotuksessa Kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4:n omistaman kiinteistön 297-8-65-17 käyttötarkoitus muuttuu, mutta merkittävän rakennusoikeuden vähenemisen myötä kiinteistölle ei synny arvonnousua. Näin ollen kiinteistö Oy Kuopion Siikaranta 4:n osalta maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä ei synny, joten maankäyttösopimusta yhtiön kanssa ei ole neuvoteltu. Osapuolet ovat neuvotteluissa sopineet kaupungin asemakaavan voimaantulon jälkeen luovuttaman määräalan kauppahinnaksi 10 000 euroa. Määräala on lähes kokonaisuudessaan vesialuetta, joka ostajan on tarkoitus täyttää kusten-

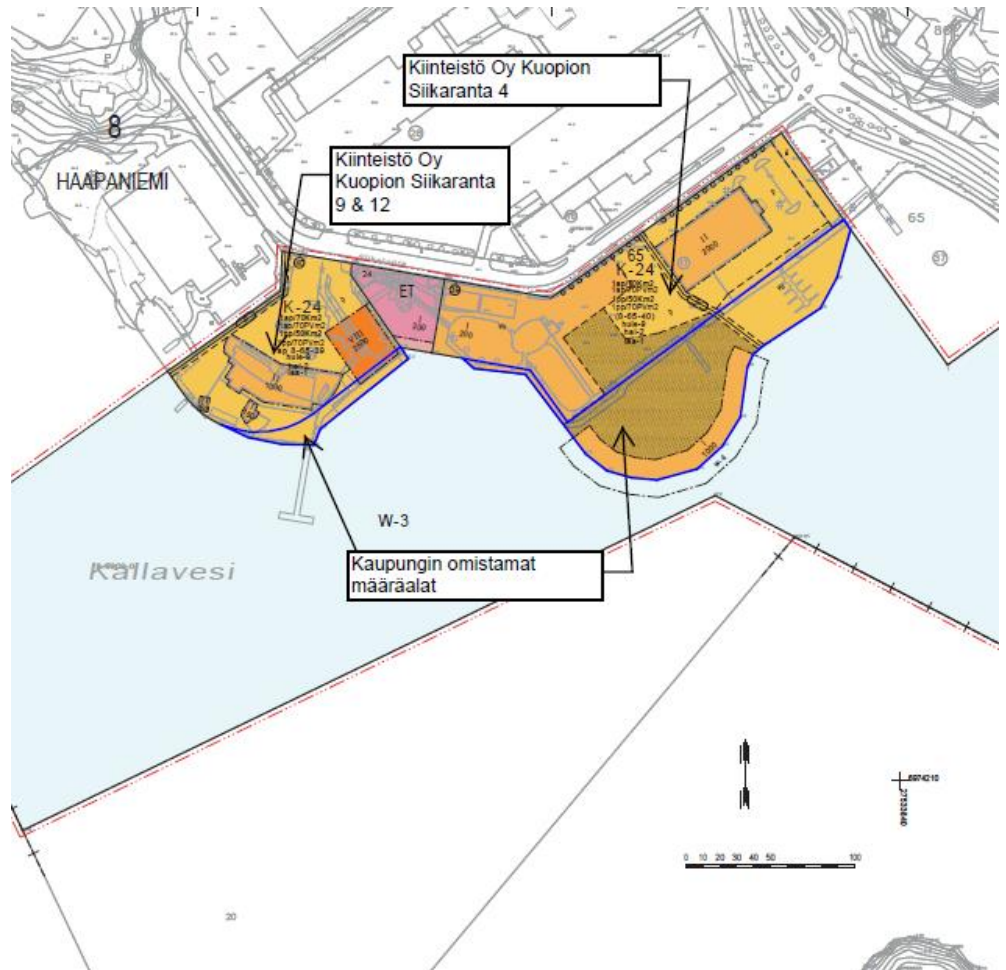
nuksellaan mahdollistaakseen määräalan alueelle suunniteltu rakennushanke. Vesistön täytöstä on Ostajan toimesta teetetty suunnitelma, jonka mukaisesti täyttömäärä on noin 72 000 m<sup>3</sup> (louhetta 32 500 m<sup>3</sup> ja moreenia 39 500 m<sup>3</sup>). Kyseinen täyttö ja siitä aiheutuvat ostajalle tulevat kustannukset on huomioitu kaupan kohteena olevan määräalan kauppahinnassa.

Molempien määräalojen kauppahinnat perustuvat kaupungin hankkimiin ulkopuolisiin arviolausuntoihin.

Kiinteistöt 297-8-65-17 ja 18 sekä kaupungin luovuttamat määräalat on esitetty oheisissa kartoissa.



Kantakartta



Asemakaavaehdotuksen kartta

Kaupunginhallitukselle esitetään edellä valmistelutekstissä mainittujen esisopimusten sekä maankäyttösopimuksen hyväksymistä. Neuvotellut sopimusehdot ilmenevät sopimusluonnoksesta, joka jaetaan esityslistan liitteinä.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset on arvioitu asemakaavan laatimisen yhteydessä.

**Esitys**

Esitän kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kiinteistön 297-8-65-18 omistajan kanssa tehdään liitteenä olevan luonnoksen mukainen maankäyttösopimus ja esisopimus määräalan luovuttamisesta. Kiinteistön 297-8-65-17 omistajan kanssa tehdään liitteenä olevan luonnoksen mukainen esisopimus määräalan luovuttamisesta. Lopulliset kauppakirjat saadaan allekirjoittamaan tämän päätöksen perusteella.
2. Sopimusluonnoksiin saadaan tehdä tarvittavia teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.
3. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan edellä kohdassa 1 tarkoitettujen sopimusten ja lopullisten kauppakirjain.

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

Liitteet	3	2398/2022 esisopimusluonnos ja liitteet
	4	2398/2022 maankäyttösopimus ja esisopimus
Viiteaineisto	2	2398/2022 kartat

Valmistelija  
Jarkko Tossavainen puh. +358 44 718 5534  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

**Päätösehdotus**

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen oli kokouksessa kuultavana asiakohdassa. Hän poistui kokouksesta kuulemisen jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

8/2022

6 (6)

21.03.2022

76 §