

MAANKÄYTTÖSOPIMUS (luonnos 22.12.2021)

1 Sopijaosapuolet

a) Asunto Oy Kuopionlahti, Y-tunnus 0171901-7

c/o Realia Isännöinti
Vuorikatu 26, 70100 Kuopio

Tontin 297-8-34-4 omistajana, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja".

b) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7

Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä "Kaupunki".

2 Sopimusalue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-8-34-4, jonka pinta-ala on 4 368 m².

Jäljempänä tekstissä "Sopimusalue".

3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitustilanne

Sopimusalueella on voimassa sisäasiainministeriön päätöksellä 20.2.1979 vahvistettu asemakaava (säilytysnumero 112).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi (AK-6). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 4 590 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 878, joka on ollut julkisesti nähtävillä 8.12.2021 – 21.1.2022

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi täydennysrakentamisen sopimusalueelle muodostuvalle sitovan tonttijaon mukaiselle tontille 297-8-34-7. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 4 590 k-m²:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 7 600 k-m²:iin ja mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa olevan tontin 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 316 000 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 316 000 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

ASUNTO OY KUOPIONLAHTI

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-6

0020006

Asuinkerrostalojen korttelialue. Sallitusta kerrosalasta saa enintään 10% käyttää liikehuoneistoiksi. Liikehuoneistojen tulee sijaita rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen mikäli ikkunat eivät ole vähintään 170 cm korkeudella katu- tai pihatasosta.

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.

0880001

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

0890000

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

0910000

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

0920000

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

0930000

Korttelin numero.

0960000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1000000

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

1030022

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaanlukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

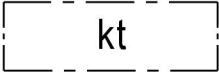
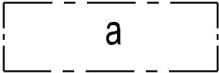
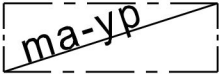
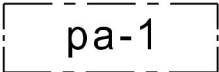
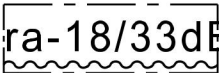
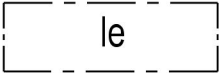
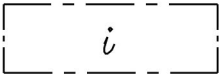
8
HAA

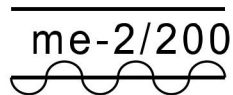
34

4400

I

hule-4

rto-2	1120022 Merkintä osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava.
	1130000 Rakennusala.
	1170037 Ohjeellinen alueen osa, jolla saa pitää jätesäiliöitä.
	1170063 Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.
	1190000 Auton säilytyspaikan rakennusala.
	1200008 Alueen osa, jolle saa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa osittain tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevia tai niihin liittyviä maanpäällisiä asukkaiden yhteiskäyttö- ja pysäköintitiloja.
par-5	1250007 Katujen puoleisilla julkisivuilla asuinhuoneistojen parvekkeet tulee sijoittaa rungon sisäpuolelle.
	1250010 Alueen osa, jolle saa sijoittaa katettuja ja lasitettuja parvekkeita.
	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 päivääjan keskiäänitaso 55 dB. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä meluntorjuntasuunnitelma.
	1330000 Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1340000 Istutettava alueen osa.
	1470020 Alueen osa, jonka kautta ajoliikenne viereiselle tontille tai alueelle on sallittu.
	1590007 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1620013

Merkintä osoittaa, että alue on varustettava meluvallilla tai muulla viereisen liikennealueen aiheuttaman melun torjuntaa varten tarvittavalla rakenteella. Kauttaviivan jäljessä oleva luku osoittaa senttimetreinä meluesteen vähimmäiskorkeuden maanpinnan tasosta.

1pp/30m2

1630020

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



1630028

Ohjeellinen polkupyörän pysäköintialue.

pp-ka/A75

1630038

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

2ap/3as

1640000

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

ap=26

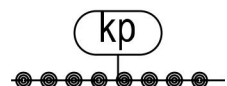
1640008

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten 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. Enimmäisvähennys normin mukaisista autopaikoista on kuitenkin yhteensä enintään 30 %.



1800000

Kansallinen kaupunkipuisto.

KUOPIO

HAAPANIEMENTIE 3

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Kuopion kaupungin

8. kaupunginosan (Haapaniemi)

korttelia 34.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

8. kaupunginosan (Haapaniemi)

korttelin 34 tontit 6 ja 7.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

Kuopion kaupungin

8. kaupunginosan (Haapaniemi)

korttelin 34 tontit 6 ja 7.

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	18.11.2021 Suunn PS Piirt EKo
Pohjakartta täyttää Maankäyttö- ja rakennus- lain 54a §:n asettamat vaatimukset.	Tuija Helminen Kiinteistöinsinööri	Mk 1:500 Asianro 3879/2018 N:O 878
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000		