

Tonttien vaihtaminen Savilahdessa

Kaupunkirakennelautakunta 23.08.2023 § 124
5924/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

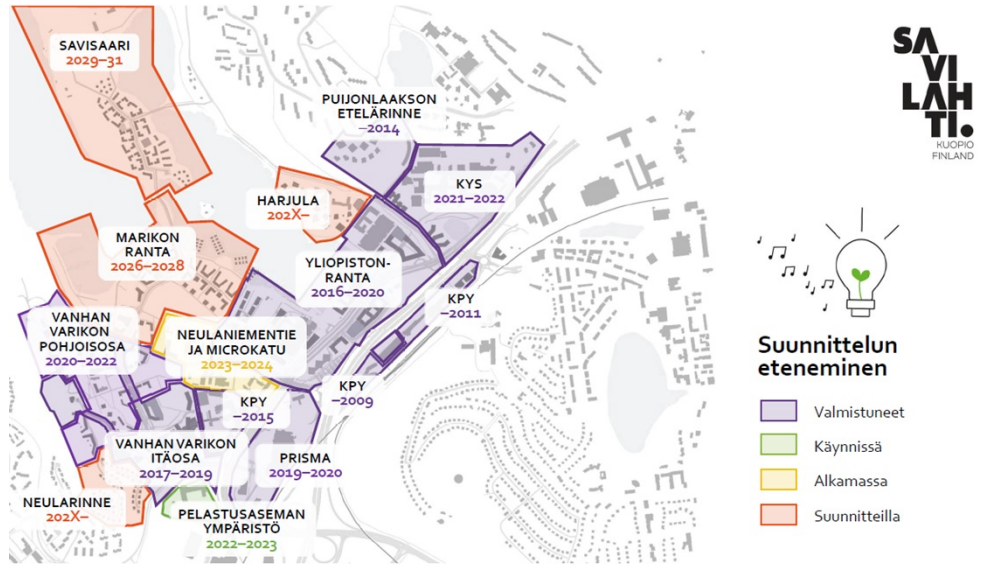
Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys **Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle Kuopion kaupungin ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n välistä tonttien vaihtamista seuraavasti:

1. Kuopion kaupunki luovuttaa Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:lle tontin 297-13-2-24 arvoltaan 2 194 000 euroa.
2. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy luovuttaa Kuopion kaupungille tontin 297-13-2-13 arvoltaan 1 670 000 euroa.
3. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy maksaa Kuopion kaupungille vaihdossa välirahaa 520 000 euroa.
4. Kuopion kaupungin Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:lle luovuttamaan tonttiin ei kohdistu kaupungin Savilahden tontinluovutusperiaatteiden mukaista rakentamisvelvoitetta tai siihen liittyvää ehdollista luovutuskieltoa, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty, tai muitakaan Kaupungin vastaavissa luovutuksissa tavallisesti sovellettavia rakentamisvelvoitteita, taikka ns. Valon kaava -maksuvelvoitetta.
5. Muut vaihdon ehdot määritellään vaihtokirjassa kansliatoimenpitein.

Selostus Savilahden suunnittelu on lähivuosina etenemässä ns. Marikonrannan alueelle. Tämänhetkisen aikataulun mukaan alue on suunnitteilla 2026-2028. Alla on kuva asemakaavoituksen suunnitellusta vaiheistuksesta ja aikataulusta.



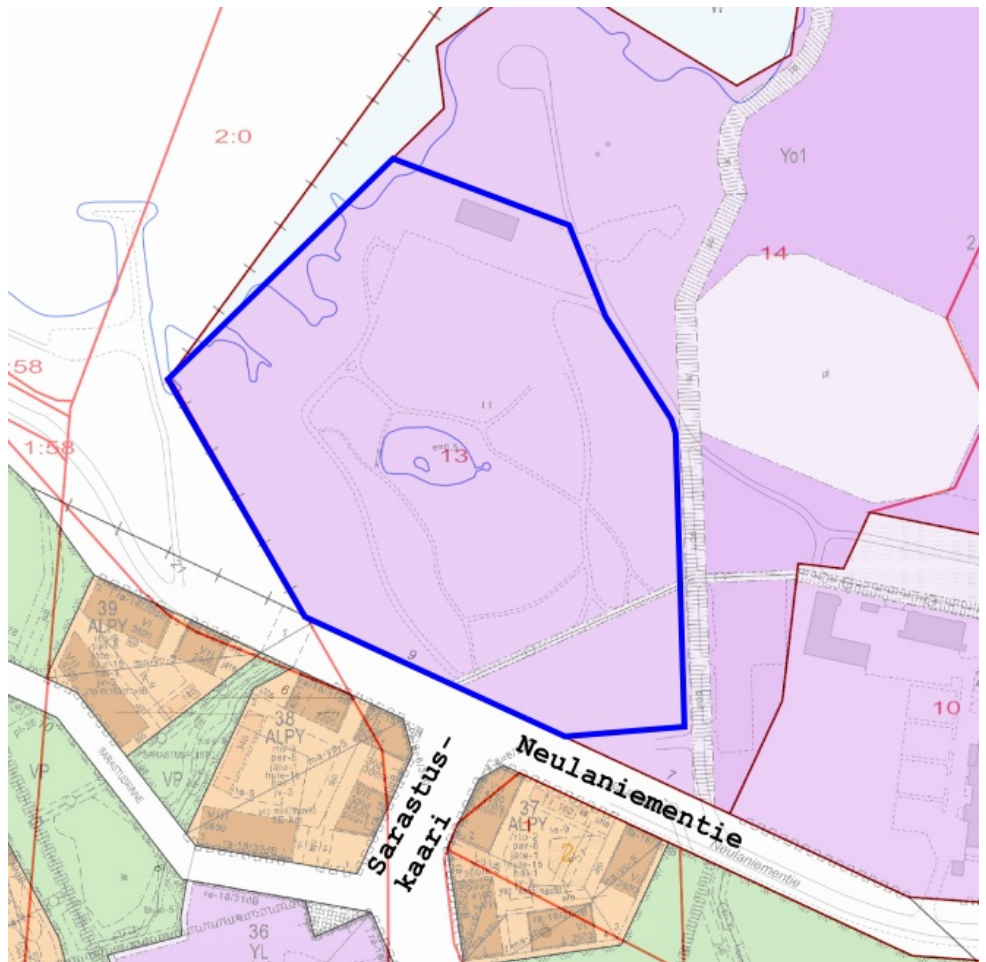
Marikon ranta on tällä hetkellä suurelta osin rakentamatonta maa-alueita. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy (jäljempänä SYK) omistaa Marikon rannan alueella tontin 297-13-2-13, jolla on aiemmin sijainnut yliopistollinen puutarha. Tontin pinta-ala on 45 305 m² ja se muodostaa Marikon rannasta merkittävän osan. Tontti on asemakaavassa osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä YO-1). Rakennusoikeutta tontilla on asemakaavan mukaan 22 652 k-m². Tontilla sijaitsee 311 m²:n laajuinen tutkimuslaitosrakennus.

SYK:n kanssa on neuvoteltu tonttien vaihdosta, jossa SYK:n Marikon rannassa omistama tontti vaihdettaisiin yliopiston Canthia-rakennuksen vieressä sijaitsevaan kaupungin omistamaan rakentamattomaan toimitilatonttiin 297-13-2-24. Kaupungin tontti on ollut puistoalueena ja se on 26.3.2020 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä KTY-6). Tontin pinta-ala on 10715 m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaan 15 000 k-m².

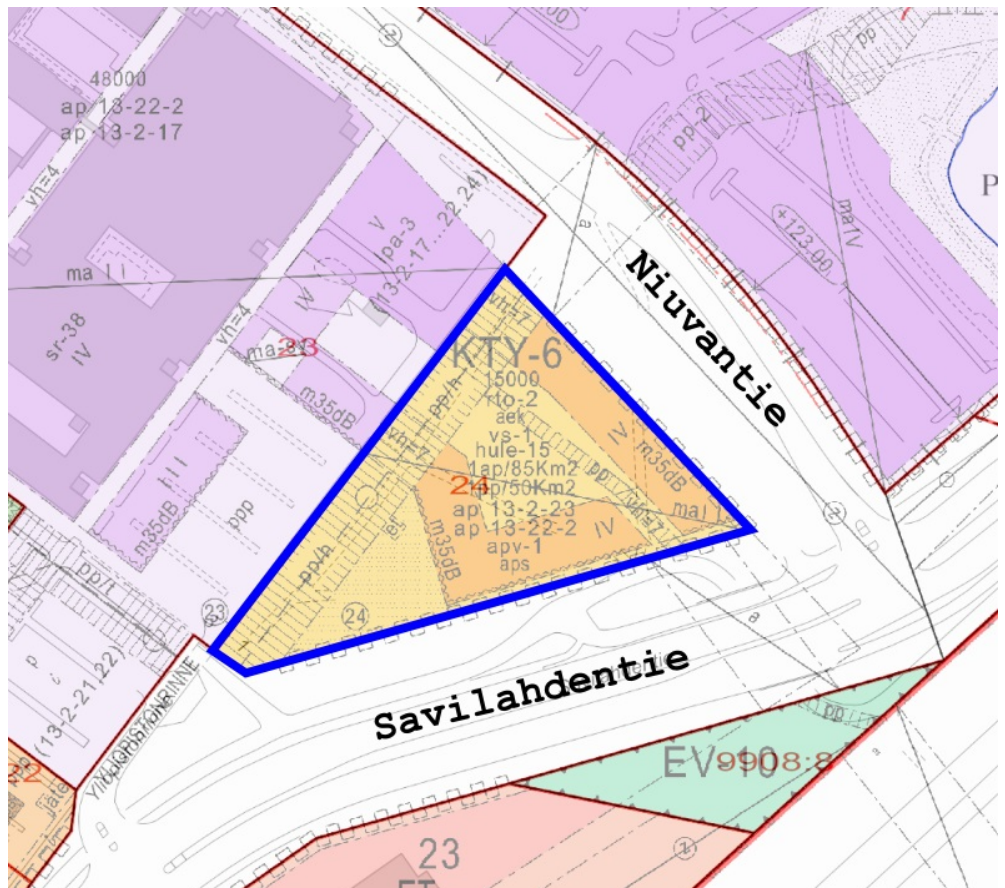
Vaihdon kohteena olevien tonttien sijainnit on esitetty seuraavissa kartoissa.



Vaihdettavien tonttien sijainnit esitettynä opaskartalla.



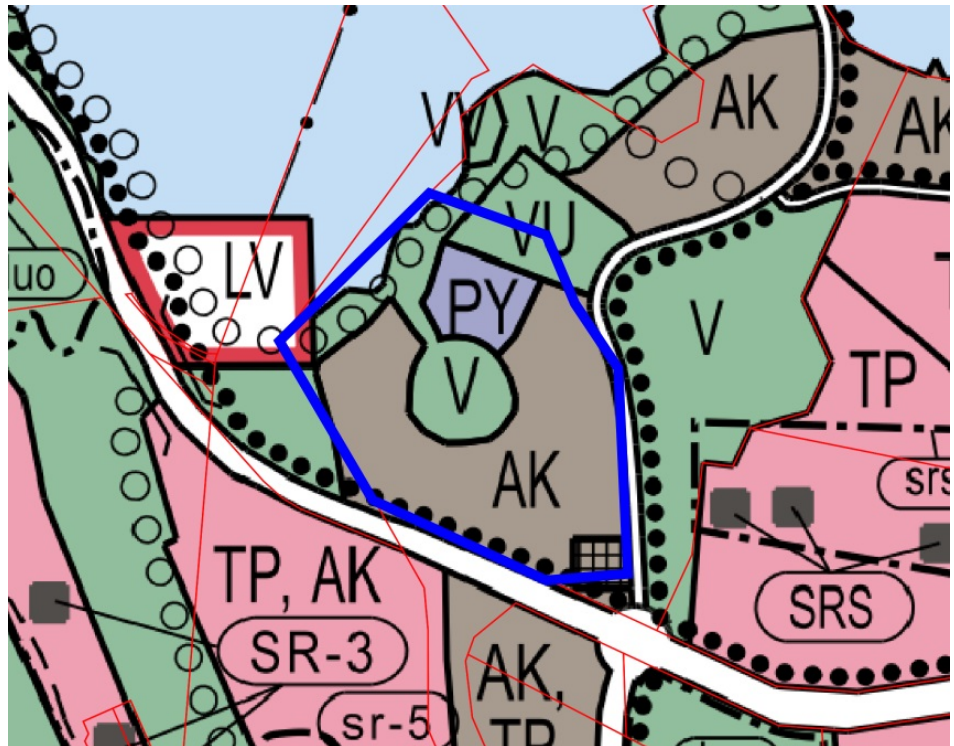
SYK:n omistaman tontin sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavan kartalla.



Kaupungin omistaman tontin sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Vaihdettavien tonttien markkina-arvoista on hankittu ulkopuoliset arviolausunnot Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä ja Newsec Valuation Oy:ltä. Arviolausuntojen perusteelta kaupungin omistaman tontin vaihtoarvoksi on neuvoteltu 2 190 000 euroa ja SYK:n omistaman tontin vaihtoarvoksi 1 670 000 euroa. Tonttien erisuuruisten arvojen takia SYK maksaa kaupungille vaihdossa välirahaa 520 000 euroa.

Kaupungin näkökulmasta vaihto on perusteltua maanhankinnan näkökulmasta. Vaihdossa kaupunki saa Marikon rannasta tärkeän alueen asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa SYK:n luovuttaman tontin alueita on osoitettu asuinkerrotaloja, julkisia palvelurakennuksia ja viheralueita varten. Alla on karttaleike osayleiskaavasta.



Karttaleike, jossa on osayleiskaavan aluerajaukset, kiinteistörajat ja SYK:n tontti korostettuna.

SYK saa vaihdossa tontin mahdollisia yliopiston tulevaisuuden tarpeita varten. Osana vaihdon ehtoja kaupunkirakennelautakunnalle ja kaupunginhallitukselle esitetään, että vaihdon kautta toteutettavan kaupungin maanhankintatarpeen takia tontin luovutuksessa SYK:lle ei sovelleta normaalisti tonttien luovutuksissa käytettävää rakentamisvelvoitetta ja siihen liittyvää sanktioehtoa eikä Savilahden tontinluovutuksissa sovellettavaa Valon kaava -maksuvelvoitetta, joka on normaalisti 0,5 % rakennushankkeen arvonlisäverottomista investointikustannuksista.

SYK:n omistamalla tontilla oleva kalantutkimuslaitosrakennus siirtyy vaihdossa purkukuntoisena kaupungin omistukseen. Tarkemmista ehdoista, joita ovat mm. tarvittavat kaapeli- ja kulkuoikeusrasitteet, on tarkoitus sopia tarkemmin kaupungin ja SYK:n välisessä vaihtokirjassa.

Vaikutusten arviointi

Vaihto parantaa kaupungin maanomistusta tulevaisuudessa kaavoitettavalla Marikonrannan alueella ja mahdollistaa näin alueen kehittämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Litteet