

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS (Luonnos 22.9.2023)

### 1 Sopijaosapuolet

**a) Asunto Oy Kuopion Arneenkallionkatu 7**, y-tunnus 0171547-0  
c/o Isännöintipalvelu Isarvo Oy, Puijonkatu 13, 70100 Kuopio

Tontin 297-8-2-4 omistajana, jäljempänä tekstissä "Maanomistaja".

**b) Kuopion kaupunki, Y-tunnus 0171450-7**

Tulliportinkatu 31, 70110 KUOPIO

jäljempänä tekstissä "*Kaupunki*".

### 2 Sopimusalue

Kuopion kaupungissa sijaitseva tontti 297-8-2-4, jonka pinta-ala on 1 088 m<sup>2</sup>.

Jäljempänä tekstissä "*Sopimusalue*".

### 3 Sopimusalueen nykyinen kaavoitusilanne

Sopimusalueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksellä 22.10.1973 § 578 hyväksytty 11.12.1974 voimaantullut asemakaava (säilytysnumero 535).

Sopimusalue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi, jolle rakennettavien rakennusten kerrokset on porrastettava maaston muodon mukaisesti (kaavamerkintä AK-1). Sopimusalueella on rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>.

### 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.

Maankäyttösopimuksesta on tiedotettu maankäyttö- ja rakennuslain 91b § 4. mom. mukaisesti kaavan laatimisen vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 887, joka on ollut julkisesti nähtävillä 26.4. – 2.6.2023.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan Sopimusalue on tarkoitus osoittaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaisi täydennysrakentamisen sopimusalueelle sitovan tonttijaon mukaiselle tontille 297-8-2-4. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 500 k-m<sup>2</sup>:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 1233 k-m<sup>2</sup>:iin ja

mahdollistaisi siten Maanomistajan omistuksessa olevan tontin nykyistä tehokkaamman käytön.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta merkintöineen on tämän sopimuksen liitteenä 1.

## **5 Asuntotuotantoa ja laatua sekä toteutusaikataulua koskevat tavoitteet**

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan sopimusalueelle asuntokooltaan, -jakaumaltaan ja laadultaan monipuolisia kaikenikäisille soveltuvia asuntoja, myös perheasuntoja. Osapuolten yhteisenä tavoitteena, että sopimusalueen rakentaminen on arkkitehtuuriltaan ja laadultaan korkeatasoista, mittasuhteiltaan sopusuhtaista ja sen tulee sopeutua ympäristön mittasuhteisiin ja arkkitehtuuriin. Maanomistajan tulee saada suunnittelun toteutussuunnitelmiin Kaupungin hyväksyntä, ennen rakennusluvan hakemista.

Sopimusalueen olemassa olevan rakennuksen purkaminen toteutetaan viimeistään kahdeksantoista (18) kuukauden kuluessa ja uudisrakentaminen viimeistään kolmen vuoden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta. Tavoiteaikataulusta voidaan joustaa perustellusta syystä, esim. asuntomarkkinatilanteen vuoksi. Mikäli tavoiteaikataulussa ei pysytä, järjestetään sopijaosapuolten välinen neuvottelu asiasta ja sopimuksesta poikkeavasta aikataulusta on osapuolten välillä sovittava kirjallisesti.

## **6 Korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista**

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

Osapuolet sopivat, että Maanomistaja maksaa Kaupungille 77 000 euroa korvauksena alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvaus kuitataan saaduksi ja maksetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

## **7 Sopimuksen voimaantulo ja purkautuminen**

Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7 on yhtiökokouksessaan 22.9.2023 hyväksynyt ja päättänyt tehdä tämän maankäyttösopimuksen.

Kuopion kaupunginhallitus on päätöksellään 2.10.2023 § x hyväksynyt tämän maankäyttösopimuksen ja valtuuttanut maankäyttöinsinöörin allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen. Mikäli em. kaupunginhallituksen päätös mahdollisen muutoksenhaun takia kumotaan hallintotuomioistuimessa ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi, tämä sopimus purkautuu.

Osapuolten sopimuksen hyväksymispäätökset ovat tämän sopimuksen liitteenä.

Tämä sopimus tulee voimaan tämän sopimuksen allekirjoituksin.

Tämä sopimus purkautuu, mikäli Kuopion kaupunginvaltuusto ei hyväksy kohdassa 4 tarkoitettua asemakaavaa tai asemakaavan hyväksymistä koskeva kaupunginvaltuuston päätös kumotaan mahdollisen muutoksenhaun takia ja tällainen päätös jää lainvoimaiseksi.

Mikäli tämä sopimus purkautuu edellä todetuista syistä, Kaupunki maksaa kohdan 6 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 77 000 euron korvauksen takaisin maksamista.

## 8 Sopimuksen liitteet

1. Liitekartta: Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja merkinnät
2. Päätöspöytäkirja, Asunto Oy Kuopion Arneenkallionkatu 7 ylimääräinen yhtiökokous 22.9.2023
3. Päätösote, Kuopion kaupunginhallitus 2.10.2023 § X

## 9 Sopimuksen jakelu

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

## Sopimuksen hyväksyminen

Hyväksymme tämän sopimuksen ehdot ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Kuopiossa \_\_\_\_kuun \_\_. päivänä 2023.

## Kuopion kaupunki

---

N.N  
virkanimike

## Asunto Oy Kuopion Arneenkallionkatu 7

---

N.N  
hallituksen puheenjohtaja

