

## Tonttia 297-8-2-4 koskeva maankäyttösopimus / Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7

Kaupunginhallitus 02.10.2023 § 285  
6729/10.00.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
Katja Hartikainen, maankäyttöinsinööri  
puh. 044 718 5537  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### **Päätösehdotus**

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus hyväksyy tehtäväksi Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7 (0171547-0) ja Kuopion kaupungin välisen tonttia 297-8-2-4 koskevan esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja valtuuttaa maankäyttöinsinöörin allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen.

Kaupunginhallitus päättää edelleen, että sopimusluonnokseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.

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

### **Päätös**

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Aleksi Eskelinen totesi esteellisyyden (intressijäävi) ja poistui asian käsittelyn ajaksi. Puheenjohtajana pykälässä toimi kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja Ari Koskinen.

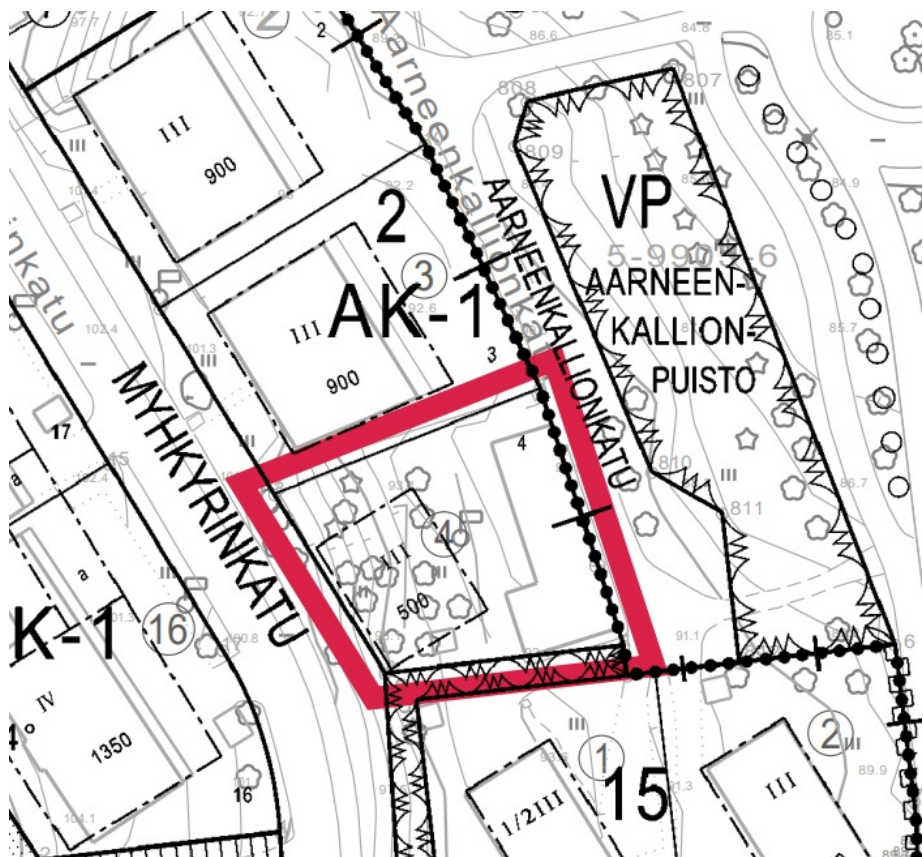
Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

### **Selostus**

Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7 omistaa tontin 297-8-2-4, jolla sijaitsee yhtiön omistama kerrostalo. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavakartalla

Tontin 297-8-2-4 alueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston päätöksellä 22.10.1973 § 578 hyväksytty 11.12.1974 voimaantullut asemakaava (nro 535).

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle rakennettavien rakennusten kerrokset on porrastettava maaston muodon mukaisesti (kaavamerkintä AK-1). Rakennusoikeutta on tontilla 500 k-m<sup>2</sup>.

Kuopion kaupunki on laatinut tonttia 297-8-2-4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 887, jonka mukaan tontti on tarkoitus osoittaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontin rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 500 k-m<sup>2</sup>:stä asemakaavaehdotuksen mukaiseen 1233 k-m<sup>2</sup>:iin ja mahdollistaisi tontin nykyistä tehokkaamman käytön. Asemakaavaehdotuksen mukaan rakennusoikeuden lisäys tontilla 297-8-2-4 on 733 k-m<sup>2</sup>.

Maanomistaja saa asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta rakennusoikeuden lisäyksestä maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä. Maanomistaja 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.

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

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaupunkirakennelautakunta on hyväksynyt (19.4.2023 § 63) tonttia 297-8-2-4 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 887 nähtäville asetettavaksi. Kaavaehdotus on ollut MRL65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 26.4. – 2.6.2023.

Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7:n kanssa on neuvoteltu tonttia 297-8-2-4 koskeva maankäyttösopimus. Neuvottelutuloksen mukaan maanomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 77 000 euroa. Neuvotteluissa on sovittu myös tontin asuntotuotantoa, laatua ja toteutusaikataulua koskevista tavoitteista. Asunto Oy Kuopion Aarneenkallionkatu 7 on yhtiökokouksessaan 22.9.2023 päättänyt tehdä Kuopion kaupungin kanssa tonttia 297-8-2-4 koskevan maankäyttösopimuksen. Sopimusluonnos on kokousasian liitteenä.

Maankäyttösopimus tulee allekirjoittaa ja em. korvaus maksaa ennen kaupunginvaltuuston asemakaavamuutosehdotuksen hyväksymiskäsittelyä koskevan esityslistan julkaisua.

#### Vaikutusten arviointi

Vaikutukset on arvioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä: Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen toteuttaa kaupungin strategisia tavoitteita ja on ilmastopoliittisen ohjelman mukainen tiivistämällä kaupunkirakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevia joukkoliikenneyhteyksiä sekä jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Uudisrakentamisella on vaikutusta kaupunkikuvaan ja voi vaikuttaa jossain määrin lähiympäristön asuinrakennuksista avautuviin lähi- ja kaukomaisemanäköaloihin. Hankkeella on myönteiset lapsivaikutukset

suunnittelualueen sijaitessa keskustan ja Haapaniemen monipuolisten palveluiden, virkistys- ja harrastusmahdollisuuksien lähellä.

**Liitteet**

6729/2023 Maankäyttösopimusluonnos - Asunto Oy Kuopion  
Aarneenkallionkatu 7  
6729/2023 Kartat