

Tontteja 297-8-69-4 ja 297-8-69-5 koskeva maankäyttösopimus / Pielis-Invest Oy

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 235
5731/10.00.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
puh. 044 718 5505

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

1. Kaupunki tekee Pielis-Invest Oy:n kanssa esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen, esisopimuksen kiinteistökaupasta ja rasitesopimuksen.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Kiinteistöjohtaja tai tonttipäällikkö voivat kaupungin puolesta allekirjoittaa sopimuksen.
4. Sopimus ja lopullinen määräalan kauppakirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
5. Tämä päätös pannaan kuntalain 143 §:n nojalla täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Merkitään, että kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen olivat läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

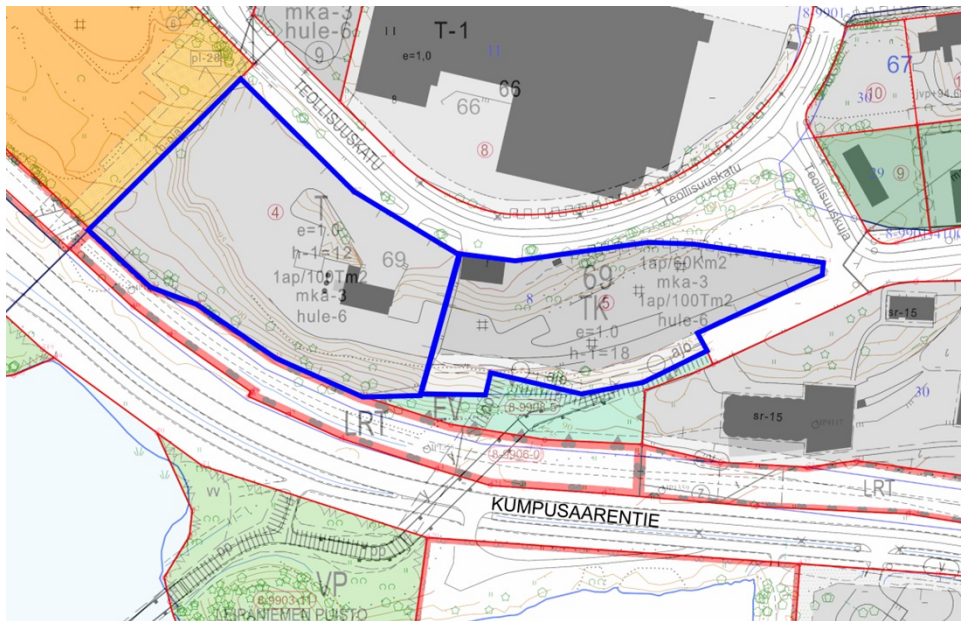
Selostus

Pielis-Invest Oy omistaa Haapaniemellä yritystontit 297-8-69-4 ja 297-8-69-5. Tonteilla toimii Pielisen Betoni Oy:n valmisbetoniasema. Kuopion kaupungilla on alueella vireillä Tehdaskadun yritysalue -niminen asemakaavatyö, jonka tarkoituksena on Tehdaskadun yritysalueen toiminnallisuuden parantaminen ja kehittäminen liikerakentamispainotteiseksi.

Pielis-Invest Oy:n omistamat tontit kuuluvat asemakaavoitettavaan alueeseen. Tonttien sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tonttien sijainti esitettyä opaskartalla.



Tonttien sijainti esitettyä sinisellä rajauksella ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontti 297-8-69-4 (pinta-ala 11064 m²) on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä T) ja tontti 297-8-69-5 (pinta-ala 7240 m²) on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä TK). Tonteille on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 18 304 k-m².

Kaupunki on valmistellut mm. tontteja 297-8-69-4 ja 297-8-69-5 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen no 891, joka on ollut julkisesti nähtävillä 14.2. – 15.3.2024. Nähtävillöoloajan jälkeen kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä täsmennyksiä ja kaupunkirakennelautakunta on osaltaan hyväksynyt asemakaavaehdotuksen 29.5.2024 § 87.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan sopimusalue on tarkoitus osoittaa toimitilarakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä KTY-14).

Asemakaavaehdotuksen yhteydessä esitetyn tonttijakokartan mukaan tontista 297-8-69-5 ja EV-alueesta 297-8-9908-5 tonttimaaksi muuttuvasta n. 181 m²:n suuruisesta myytävästä määräalasta muodostuu toimitilarakennusten korttelialueella oleva tontti 297-8-69-8. Tontin 297-8-69-4 muodostus säilyy nykyisellään. Muodostuvien tonttien 297-8-69-4 ja 297-8-69-8 rakennusoikeus olisi yhteensä 14 788 k-m², josta laskennallisesti noin 14 643 k-m² jyvittyy Pielis-Invest Oy:n omistuksessa tällä hetkellä olevalle maalle.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi Pielis-Invest Oy:n omistuksessa olevan maan rakentamisen ja käytön luonteen muutoksen teollisuuskäytöstä toimitilakäyttöön ja siten nykyistä tehokkaamman käytön osana asemakaavaehdotuksen ja tonttijakokartan mukaisia kiinteistöjä 297-8-69-4 ja 297-8-69-8.

Maanomistaja hyötyy kaavamuutoksesta merkittävästi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 a § 1 momentin tarkoittamalla tavalla tonttien arvon noustessa. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti Pielis-Invest Oy:n kanssa on neuvoteltu tontteja 297-8-69-4 ja 297-8-69-5 koskeva MRL 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus.

Maankäyttösopimuksen tarkoituksena on sopia maanomistajan osallistumisesta kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Neuvotellun sopimusluonnoksen mukaan Pielis-Invest Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 342 000 euroa.

Sopimuksen yhteydessä tehdään esisopimus Pielis-Invest Oy:n omistamaan tonttiin lisäalueeksi myytävän noin 181 m²:n määräalan kaupasta 21 700 euron hinnalla. Määräala on asemakaavaehdotuksessa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä KTY-14). Lopullinen määräalakauppa tehdään, kun asemakaava on tullut voimaan. Määräalan hinnoittelu perustuu kaupungin hankkimaan ulkopuoliseen arviolausuntoon (Newsec Advisory Finland Oy 27.3.2024).

Samassa yhteydessä Pielis-Invest Oy:n kanssa tehdään rasitesopimus tontin alueella osittain olevasta kevyen liikenteen väylästä, jota varten perustetaan rasite. Kaupunki maksaa rasitteesta korvausta 715 euroa.

Tarkemmat neuvotellut ehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta. Kaupunginhallitukselle esitetään neuvotellun maankäyttösopimuksen, esisopimuksen ja rasitesopimuksen hyväksymistä.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

Maankäyttösopimus ja esisopimusluonnos_Pielis-Invest Oy (ei julkaista internetissä)