

## Tonttia 297-8-68-20 koskeva maankäyttösopimus / MaNi-Siilot Oy

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 236  
5753/10.00.00/2024

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 MaNi-Siilot Oy:n kanssa esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen kiinteistökaupasta.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisuontoiset 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 ja he poistuivat kokouksesta ennen pykälän päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

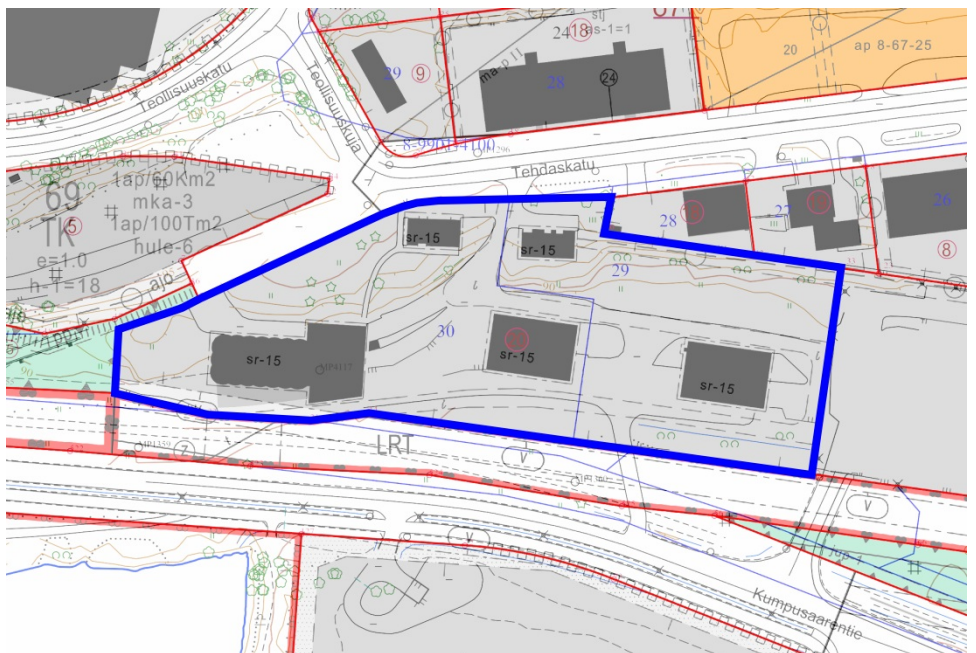
### Selostus

MaNi-Siilot Oy omistaa Haapaniemellä yritystontin 297-8-68-20. Tontilla sijaitsee viljavarasto, kaksi asuinrakennusta ja kaksi varastotakennusta. Kuopion kaupungilla on alueella vireillä Tehdaskadun yritysalue -niminen asemakaavatyö, jonka tarkoituksena on Tehdaskadun yritysalueen toiminnallisuuden parantaminen ja kehittäminen liikerakentamispainotteiseksi.

MaNi-Siilot Oy:n omistama tontti kuuluu asemakaavoitettavaan alueeseen. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettyä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontin 297-8-69-20 pinta-ala on 17 297 m<sup>2</sup>. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä T-3). Tontille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17 297 k-m<sup>2</sup>. Tontilla olevat rakennukset on asemakaavassa määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi eikä niitä saa purkaa.

Kaupunki on valmistellut mm. tonttia 297-8-68-20 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.

Asemakaavaehdotuksen yhteydessä esitetyn tonttijakokartan mukaan tontista 297-8-68-20 ja katualueesta 297-8-9901-0 tonttimaaksi muuttuvasta noin 82 m<sup>2</sup>:n suuruudesta myytävästä määräalasta muodostuvat teollisuus-, varasto-,

liike- ja toimistorakennusten korttelialueella olevat tontit 297-8-68-29 ja 297-8-68-30. Muodostuvien tonttien 297-8-68-29 ja 297-8-68-30 rakennusoikeus olisi yhteensä 6 600 k-m<sup>2</sup>, josta laskennallisesti noin 6 551 k-m<sup>2</sup> jyvittyy MaNi-Siilot Oy:n omistuksessa tällä hetkellä olevalle maalle.

MaNi-Siilot Oy:n omistamista rakennuksista viljavarasto, yksi asuinrakennus ja yksi varastorakennus on asemakaavaehdotuksessakin osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi (kaavamerkintä sr-18) eikä niitä asemakaavaehdotuksen kaavamerkinnän mukaan saisi purkaa. Kaavamerkinnän mukaan näitä rakennuksia ei huomioida tontin kokonaisrakennusoikeuteen. Asemakaavaehdotuksen mukaan yksi voimassa olevassa asemakaavassa säilytettäväksi osoitettu rakennus on vapautettaisiin säilytysveloitteesta.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi MaNi-Siilot Oy:n omistuksessa olevan alueen ottamisen teollisuus- ja varastokäytön lisäksi myös liike- ja toimistokäyttöön. Se mahdollistaisi rakentamisen käyttötarkoituksen ja luonteen muutoksen ja siksi nykyistä tehokkaamman käytön osana asemakaavaehdotuksen ja tonttijakokartan mukaisia kiinteistöjä 297-8-68-29 ja 297-8-68-30. MaNi-Siilot Oy hyötyy kaavamuutoksesta merkittävästi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 91 a § 1 momentin tarkoittamalla tavalla maanomistuksen arvon noustessa. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti MaNi-Siilot Oy:n kanssa on neuvoteltu tontteja yhtiön omistamaa tonttia 297-8-68-20 koskeva MRL 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus.

Maankäyttösopimuksen tarkoituksena on sopia maanomistajan osallistumisesta kaavamuutoksen toteuttamisesta aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Neuvotellun sopimusluonnoksen mukaan MaNi-Siilot Oy maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 35 000 euroa. MaNi-Siilot Oy:n omistamiin rakennuksiin kohdistuu asemakaavaehdotuksen mukaan merkittävät rakennussuojeluun liittyvät velvoitteet, mikä on vaikuttanut maan arvon nousuun ja siten on tullut otetuksi korvauksen määrässä huomioon.

Sopimuksen yhteydessä tehdään esisopimus MaNi-Siilot Oy:n omistamaan tonttiin lisäalueeksi myytävän noin 82 m<sup>2</sup>:n määräalan kaupasta 5 400 euron hinnalla. Määräala on asemakaavaehdotuksessa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä TK-19). Lopullinen määräalakauppa tehdään, kun asemakaava on tullut voimaan. Määräalan hinnoittelu perustuu kaupungin hankkimaan ulkopuoliseen arviolausuntoon (Newsec Advisory Finland Oy 27.3.2024).

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

Vaikutusten arviointi

-

**Liitteet**

Maankäyttösopimus ja esisopimusluonnos\_MaNi-Siilot Oy (ei julkaista internetissä)