

Savilahden vanhan varikon alueen tontinluovutusehtojen hyväksyminen

Kaupunkirakennelautakunta 15.03.2023 § 42
2002/10.00.02/2023

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 esittää Savilahden kaupunginosan kortteleiden 29, 33, 34, 35, 37, 38, 39 ja 40 tonttien luovutusehdoiksi seuraavaa:

1. Tonttien hinnat ja vuokrat määräytyvät alla olevassa taulukossa esitettyjen yksikköhintojen ja asemakaavassa osoitetun tonttien rakennusoikeuksien mukaisesti.

Käyttötarkoitus	Vaparaahoitteinen tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi	Valtion (ARA) tukema tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi
Asuinrakennusoikeus	250 €/k-m ² vuokra 10 €/k-m ² /vuosi	187,50 €/k-m ² vuokra 7,50 €/k-m ² /vuosi
Toimitilojen rakennusoikeus (liike, toimisto ym.)	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi

Valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon osoitettavien asuntotonttien hintaa ja vuokraa sovelletaan edellyttäen, että ARA hyväksyy ne.

Hinnat sisältävät selostustekstissä tarkoitetut kulkusiltojen rakentamiskustannukset.

Tonttien hinnat ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).

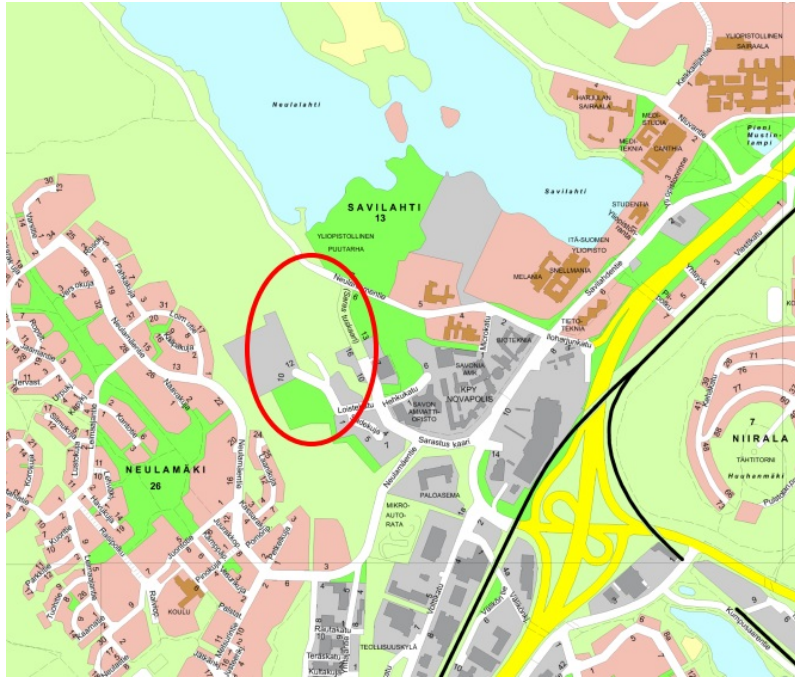
2. Asuntotonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2083.
3. Pelkästään toimitilarakennusoikeutta käsittävien tonttien vuokra-ajat päättyvät 31.12.2063.
4. Tonteille asetetaan tontin luovutussopimuksissa rakentamisveloitteet, joiden mukaan rakentaminen on aloitettava vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta ja saatettava valmiiksi kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi tontin rakennuksissa suorittaa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen katsotaan tontin luovutussopimuksen mukaan aloitetuksi silloin, kun tontille on myönnetty rakennuslupa.

5. Rakentamisveloitteen laiminlyönnin osalta sopimussakkona peritään tontista kaksinkertaista maanvuokraa siltä määräajan ylittävältä ajalta, kun rakennus on toteuttamatta rakentamisveloitteen mukaiseen valmiuteen.
6. Tonttien saajilla on mahdollisista pilaantuneiden maa-ainesten ja maaperässä olevien jätteiden kunnostuskustannuksista omavastuu, joka määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan ollen 2 euroa/k-m². Tämän ylittävistä kustannuksista vastaa kaupungin ja vuorkalaisen välisessä suhteessa kaupunki.
7. Tonttien saajat sitoutetaan osaltaan kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymien Savilahti-ohjeen sekä Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelman mukaisiin veloitteisiin ja ohjeisiin sekä maksamaan kaupungille erillisesti tehtävien sopimusten mukaisesti seuraavat maksut:
 - Valon kaava -maksun
 - alueellisen yhteisväestösuojan suojapaikkamaksut
 - yleisten pysäköintilaitosten veloittepaikkamaksut
8. Korttelin 40 tonttien saajille asetetaan velvoite myydä velvoiteautopaikkoja niitä tarvitseville tonteille. Korttelin 40 tonttien saajat sitoutetaan autopaikkojen myymiseen kaupunginhallituksen päätösten mukaisin kulloinkin voimassa olevin hinnoin.
9. Tonttien saajat sitoutetaan noudattamaan Savilahti-ohjeen, sitä täydentävän ja kokoavan liitteen sekä tarkastuslomakkeen sisältämiä vaatimuksia.
10. Tarkemmat sopimusehdot laaditaan kansliatoimenpitein.
11. Tonttien luovuttamista koskevat päätökset voidaan tehdä kaupunkiympäristön toimintasäännön mukaisesti kiinteistöjohtajan, tonttipäällikön tai maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksinä.
12. Asuinkerrostalotonttien vyöhykehinta Savilahdessa on 250 e/k-m² elinkustannusindeksin pisteluvun 2236 (joulukuu 2022) tasossa.
13. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Selostus

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

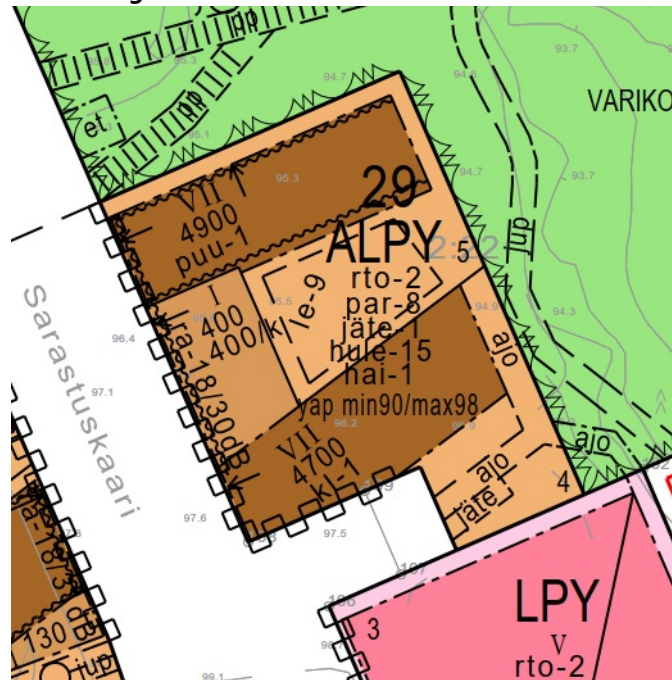
Savilahteen ns vanhan varikon alueelle tuli asemakaava voimaan 3.8.2022. Asemakaavoitettu alue on kaupungin omistuksessa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään alueen tontinluovutusehtojen hyväksymistä. Alueen sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Alueen sijainti esitettyä opaskartalla.

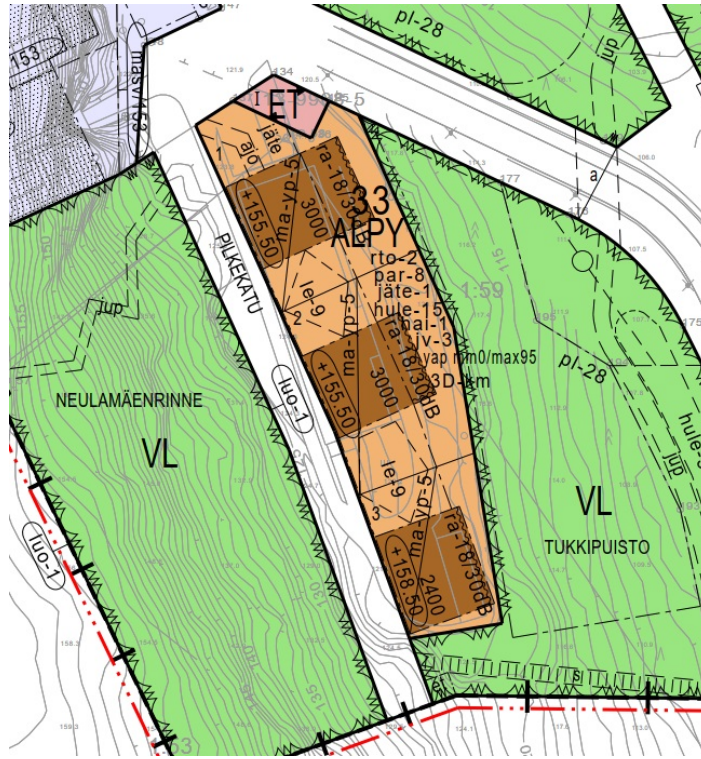
Seuraavaksi on esitetty asemakaavakartat kortteleiden kohdalta ja taulukoitu tonttien tietoja.

Kortteli 29:



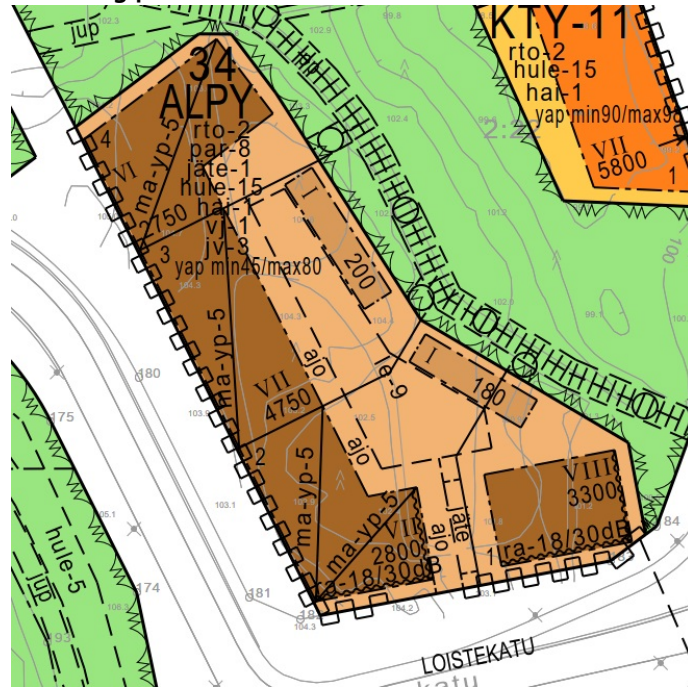
Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-29-4	ALPY	5100 (liike- ja toimitilarakennusoikeus)
297-13-29-5	ALPY	4900 (asuminen)

Kortteli 33:



Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-33-1	ALPY	3000 (asuminen)
297-13-33-2	ALPY	3000 (asuminen)
297-13-33-3	ALPY	2400 (asuminen)

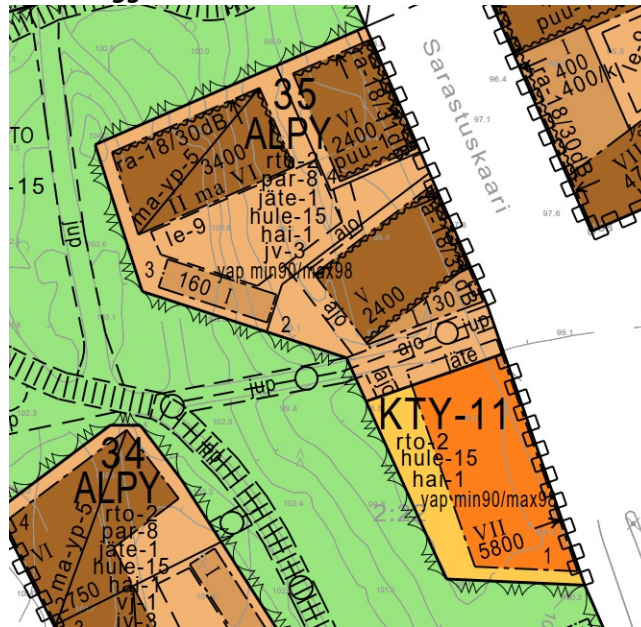
Kortteli 34:



Korttelin 34 asemakaavakartta.

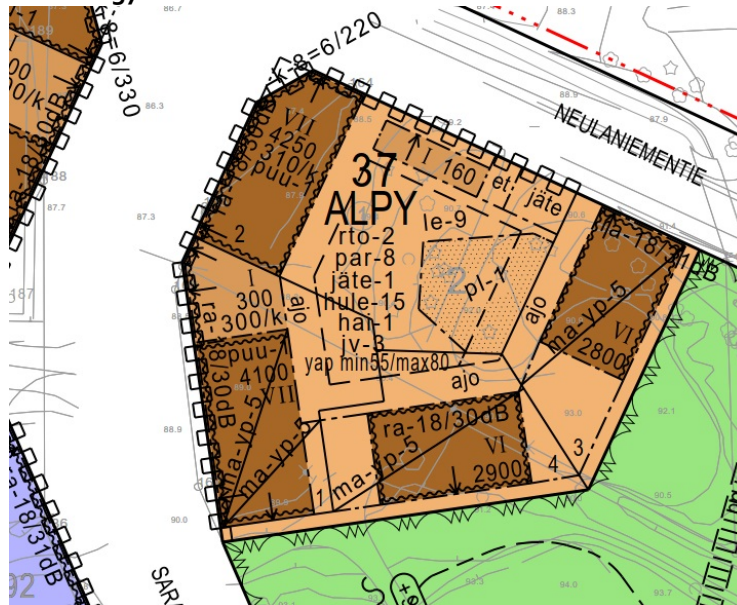
Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-34-1	ALPY	3300+n. 50 (asuminen)
297-13-34-2	ALPY	2800+n. 130 (asuminen)
297-13-34-3	ALPY	4950 (asuminen)
297-13-34-4	ALPY	2750 (asuminen)

Kortteli 35:



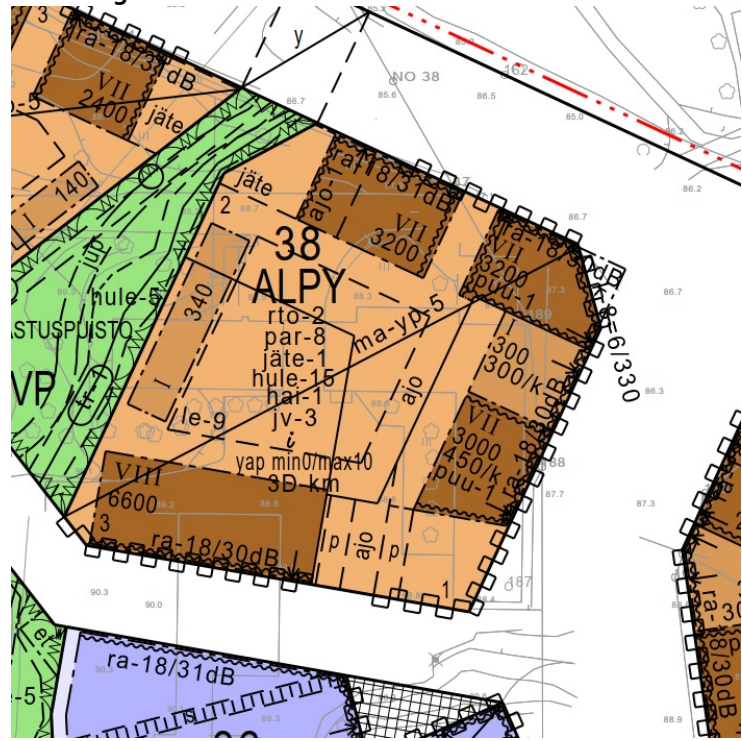
tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-35-1	KTY-11	5800 (toimitilat)
297-13-35-2	ALPY	2530 (asuminen)
297-13-34-3	ALPY	3560 (asuminen)
297-13-34-4	ALPY	2400 (asuminen)

Kortteli 37:



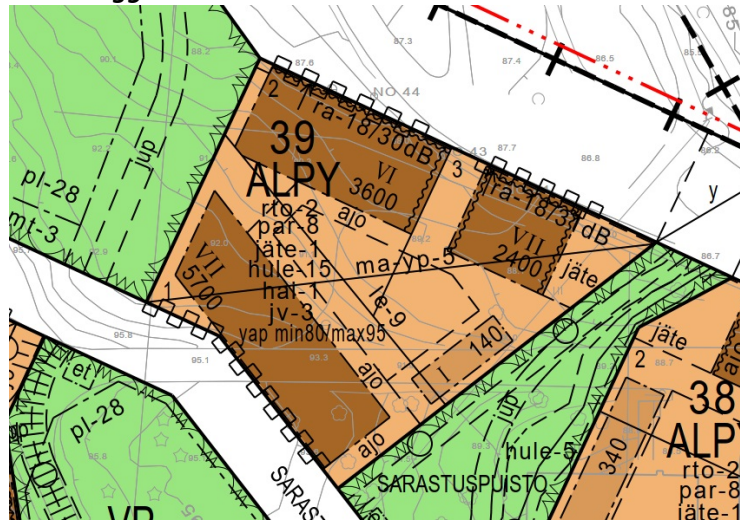
Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-37-1	ALPY	4100 (asuminen) 300 (liike- ja toimistotilat)
297-13-37-2	ALPY	3940+160 (asuminen) 310 (liike ja toimistotilat)
297-13-37-3	ALPY	2800 (asuminen)
297-13-37-4	ALPY	2900 (asuminen)

Kortteli 38:



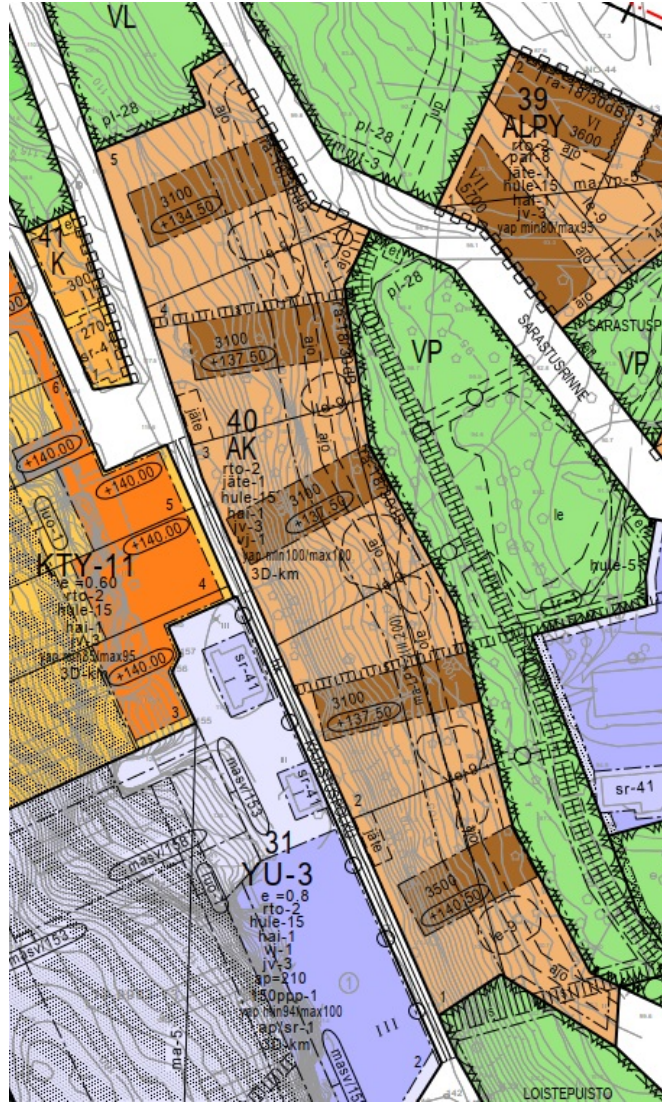
Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-38-1	ALPY	2550 (asuminen) 750 (liike- ja toimistotilat)
297-13-38-2	ALPY	6400+n.70 (asuminen)
297-13-38-3	ALPY	6600+n.270 (asuminen)

Kortteli 39:



Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-39-1	ALPY	5700+n.15 (asuminen)
297-13-39-2	ALPY	3600 (asuminen)
297-13-38-3	ALPY	2400+n.125(asuminen)

Kortteli 40



Muodostettava tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²
297-13-40-1	AK	3500 (asuminen)
297-13-40-2	AK	3100 (asuminen)
297-13-40-3	AK	3100 (asuminen)
297-13-40-4	AK	3100 (asuminen)
297-13-40-5	AK	3100 (asuminen)

Tonttien hinnoittelu

Tonttien markkinaehtoista hinnoittelua varten on hankittu kaksi ulkopuolista kiinteistöarviolausuntoa. Lausunnot hankittiin Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy:ltä ja CBRE Finland Oy:ltä.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tontit luovutetaan kaupungin pitkäaikaisen käytännön mukaisesti vuokraamalla. Tonttien hinnat ja yksikkövuokrat eri käyttötarkoituksittain on esitetty seuraavassa taulukossa. Hinnat ja vuokrat ovat vapaarahoitteisten hankkeiden osalta arviolausuntojen mukaisissa tarkkuusrajoissa ja edustavat siten markkinahintatasoa.

Samalla kaupunkirakennelautakunnalle esitetään asuinrakennusoikeuden hinnoittelua Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemaa

sosiaalista asuntotuotantoa varten. ARA myöntää mm. korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa varten. Tonttihintojen soveltaminen vaatii ARA:n hyväksynnän ja ARA:lle tehdään tonttihinnoista esitys.

Käyttötarkoitus	Vapaarahoitteinen tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi	Valtion (ARA) tukema tuotanto €/k-m ² ja vuokra €/k-m ² /vuosi
Asuinrakennusoikeus	250 €/k-m ² vuokra 10 €/k-m ² /vuosi	187,50 €/k-m ² vuokra 7,50 €/k-m ² /vuosi
Toimitilojen rakennusoikeus (liike, toimisto ym.)	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi	130 €/k-m ² vuokra 6,5 €/k-m ² /vuosi

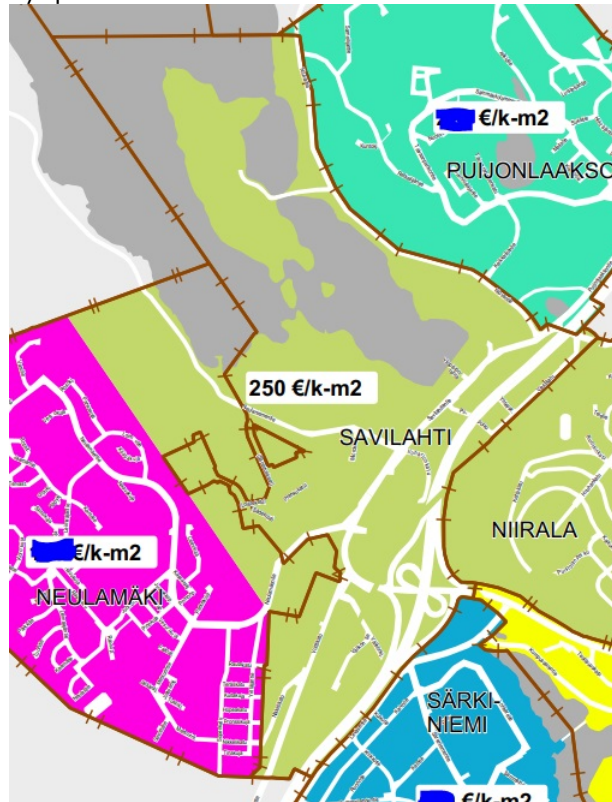
Tontit hinnoitellaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden perusteella. Hinnat ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).

Hintavyöhyke

Kaupunkirakennelautakunta päätti Kuopon asuntotonttihintojen tarkistuksesta 7.4.2021 § 71. Päätös ei ole lainvoimainen.

7.4.2021 päätöksentekohetken hintatasossa asuinkerrostalotonttien vyöhykehinta Savilahdessa oli 250 euroa/k-m². Indeksitarkistettuna hinta on 282,32 euroa / k-m². Tästä määritelty tontin vuokra olisi 11,29 euroa/k-m²/vuosi.

Kaupunkirakennelautakunnalle on päädytty esittämään vyöhykehintaa alhaisempia tonttihintoja ja -vuokria. Tämä johtuu Savilahden asemakaavasta aiheutuvista kustannusvaikutuksista sekä yleisestä maailmantilanteesta. Samalla kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että seuraavassa karttakuvassa olevan Savilahtea koskevan hintavyöhykkeen hinta päivitetään nyt päätettävälle hintatasolle.



Kartta hintavyöhykkeestä.

Varautuminen pilaantuneisiin maa-aineksiin

Alue on ennen kaupungin omistusta ollut puolustusvoimien käytössä varikkoalueena. Alueella on varikkotoiminnan päätyttyä tehty valtion toimesta maaperätutkimuksia ja -kunnostuksia. Maaperätutkimuksia ja osittaisia kunnostustoimenpiteitä on tehty myös kaupungin omistusaikana yhteistyössä valtion tahojen Senaatti-kiinteistöjen ja puolustusvoimien kanssa.

Pilaantuneiden maa-ainesten tai ampumatarvikejätteiden löytymisen mahdollisuutta ei tehtyistä tutkimuksista ja maaperän kunnostuksista huolimatta voida sulkea pois. Tämän takia on yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja puolustusvoimien kanssa laadittu tonttien vuokraajille ja ostajille annettava ohje toimintamalleista ja suoritusvastuista sellaisissa tilanteissa, joissa tonteilta löytyy pilaantunutta maa-ainesta tai jätteitä. Ohje on tämän päätösesityksen liitteenä ja se liitetään tonttien vuokrasopimuksiin ja mahdollisiin kauppakirjoihin.

Tonttien vuokralaisille esitetään omavastuuta pilaantuneiden maa-ainesten ja jätteiden kunnostuskustannuksista. Omavastuu määräytyisi asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeuden perusteella 2 e/k-m². Omavastuun ylittävistä kunnostuskustannuksista vastaisi vuokralaisen ja kaupungin välisessä suhteessa kaupunki. Vuokrasopimukseen sisällytetään tarkemmat ehdot maaperään liittyvistä vastuista.

Kulkusiltojen kustannukset

Vanhan varikon alueelle toteutetaan Sarastuskaaren varresta ylös kalliotasanteelle johtavia puisia jalankulkusiltoja, jotka palvelevat lähinnä asemakaava-alueen kiinteistöjä. Kulkusiltojen alustava kustannusarvio on noin kolme miljoonaa euroa ilman arvonalisäveroa. Viranhaltijoiden toimesta on pohdittu kulkusiltojen kustannusten jyvittämistä vanhan varikon kaava-alueen tonttien kesken rakennusoikeuksien suhteessa. Jyvitettävä kustannus olisi noin 17,4 euroa/k-m². Tämä kustannus on päädytty sisällyttämään osaksi maanvuokraa, joten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että kulkusiltojen kustannus sisältyy esitettäviin tonttivuokriin ja -hintoihin.

Kulkusilloista syntyy myös ylläpitokustannuksia. Ne on tarkoitus laskuttaa kiinteistöiltä vuosittain erikseen samalla tapaa kuin jo nyt esimerkiksi talvikunnossapitoa laskutetaan toteutumaan perustuen.

Savilahti-ohje, sitä täydentävä ja kokoava liite sekä tarkastuslomake

Savilahden alueelle on laadittu Savilahti-ohje, joka sisältää vaatimuksia ja suosituksia tonttien suunnitteluun ja toteutukseen. Ohjeen mukaiset vaatimukset ja suositukset on kerätty Savilahti-ohjetta täydentävään ja kokoavaan liitteeseen. Rakennuttaja täyttää hankkeensa rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävän Savilahti-ohjeen tarkastuslomakkeen, jonka avulla seurataan vaatimusten huomioon ottamista. Savilahti-ohje ja sitä täydentävä ja kokoava liite sekä tarkastuslomake ovat esityslistan liitteinä.

Savilahti-ohje annetaan tiedoksi tontin saajalle ja tontin vuokrasopimukseen sisällytetään viittaus asiakirjaan. Savilahti-ohjetta täydentävä ja kokoava liite sekä tarkastuslomake laitetaan vuokrasopimuksen liitteeksi ja vuokralainen sitoutetaan vuokrasopimuksessa noudattamaan kyseisissä liitteissä tarkoitettuja vaatimuksia.

Valon kaava -maksut

Kaupunginhallitus päätti 6.9.2021 § 30 ns. Savilahden Valon kaava -menettelytavoista ja maksuista. Päätöksen mukaan kaupungin luovuttamien uusien tonttien vuokralaisilta peritään Valon kaava -maksua 0,5 % rakennushankkeen arvonlisäverottomista investointikuluista. Tonttien luovutus sopimuksissa tontin saaja sitoutetaan Valon kaava -maksun maksamiseen siten, että Valon kaava -maksusta tehdään erillinen maksusopimus rakennushankkeen kustannusten selvittyä riittäväällä tarkkuudella.

Velvoiteautopaikat ja väestönsuojapaikat

Kaupunginhallitus hyväksyi 9.3.2020 § 73 Savilahden autopaikka- ja väestönsuojapaikkasopimuksia koskevat hinnat ja sopimusperiaatteet. Kyseisen päätöksen mukainen yleiseen pysäköintilaitokseen sijoitettavan tontin velvoiteautopaikan hinta on tällä hetkellä 22 798 euroa. Yhteisväestönsuojaan sijoitettavan väestönsuojapaikan hinta on 1 311 euroa. Hinnat on ilmoitettu elinkustannusindeksin pisteluvun 2 249 (tammikuu 2023) tasossa.

Tonttien luovutus sopimuksissa tonttien saajat sitoutetaan hankkimaan tarvittavat asemakaavamääräysten mukaiset velvoiteautopaikat yleisistä pysäköintilaitoksista ja tarvittavat väestönsuojapaikat yhteisväestönsuojasta. Hinnoittelussa ja sopimusperiaatteissa noudatetaan kaupunginhallituksen päättämiä kulloinkin voimassa olevia hintoja ja sopimusperiaatteita. Autopaikoista ja väestönsuojapaikoista tehdään erilliset sopimukset ennen rakennusluvan hakemista.

Kortteliin 40 on asemakaavassa osoitettu koko korttelin läpäisevä tilavaraus, jolle saa rakentaa osittain tai kokonaan maanalaisia yleisiä autopaikkoja ja yhteiskäyttötiloja sekä teknisiä tiloja. Kyseiseen autopaikoitusrakenteeseen tulee korttelin 40 tontin autopaikat ja lisäksi myös alueen muiden kortteleiden tonttien autopaikkoja niiden tarpeiden mukaisesti.

Korttelin 40 tonttien saajille tulee velvoite myydä velvoiteautopaikkoja niitä tarvitseville tonteille. Korttelin 40 tonttien saajat sitoutetaan autopaikkojen myymiseen kaupunginhallituksen päätösten mukaisin voimassa olevin hinnoin.

Muut Savilahden yhtenäiset käytännöt

Savilahteen on laadittu eri tarkoituksiin yhtenäisiä käytäntöjä. Niitä ovat mm. rakennusaikaisista aitauksista annettavat ohjeet ja rakennustyömaiden logistiikan ohjeistus. Niistä informoidaan tonttien saajia ja tarvittavilta osin tonttien luovutus sopimukseen lisätään ohjeistuksista ehtoja.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

2002/2023 Savilahti-ohje versio 2.0

2002/2023 Pima Toimintamallit ja suoritusvastuut Savilahden
tontinluovutuksessa

2002/2023 Savilahtiohjetta täydentävä ja kokoava liite

2002/2023 Tavoitteiden toteutumislomake