

Tontin 297-7-47-13 (Kipinäkatu 41) varaaminen/ Humana arjessa Oy perustettavan yhtiön lukuun

Kaupunkirakennelautakunta 15.11.2023 § 175
7716/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
maankäyttöinsinööri Katja Hartikainen, puh. 044 718 5537
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää varata tontin 297-7-47-13 (Kipinäkatu 41) Humana arjessa Oy:lle (2367998-4) perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Tontin varausmaksu varausajalta on 2 070 euroa.
2. Varaus on voimassa ajalla 1.11.2023–31.8.2024, mikäli hakija maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Muutoin varaus raukeaa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
3. Tontti varataan sosiaalipalvelutuotantoa (lastensuojelun sijaishuolto) varten.
4. Varaajan on järjestettävä kaupungin ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen edustajien kesken neuvottelun palvelutuotannon tarpeen ja -laadun määrittämiseksi.
5. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 60 %.
6. Varaajan on esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista kaupunkiympäristön suunnittelupalveluiden, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteerin puh. 044 718 1866.
7. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi.
8. Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa.
9. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että toteutettavan hankkeen toiminnoille on saatu Pohjois-Savon hyvinvointialueen sekä toimintaa valvovien viranomaisten hyväksyntä ja hanke täyttää toiminnallisesti, rakennusteknisesti ja kaupunkikuvallisesti kaupungin sille asettamat tavoitteet.
10. Mikäli hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutuminen edellyttää poikkeamista asemakaavan määräyksistä, valtuutetaan varaaja hakemaan poikkeamislupaa kaupungin hyväksymällä tavalla.
11. Tontti vuokrataan käyväällä markkinaperusteisella vuokralla, jonka määrittämiseksi kaupunki pyytää erikseen puolueettomalta kiinteistöarvioijalta arviolausunnon kuntalain (410/2015) 130 §:n

tarkoittamalla tavalla. Vuokrauksesta päättää kaupunkirakennelautakunta.

12. Kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

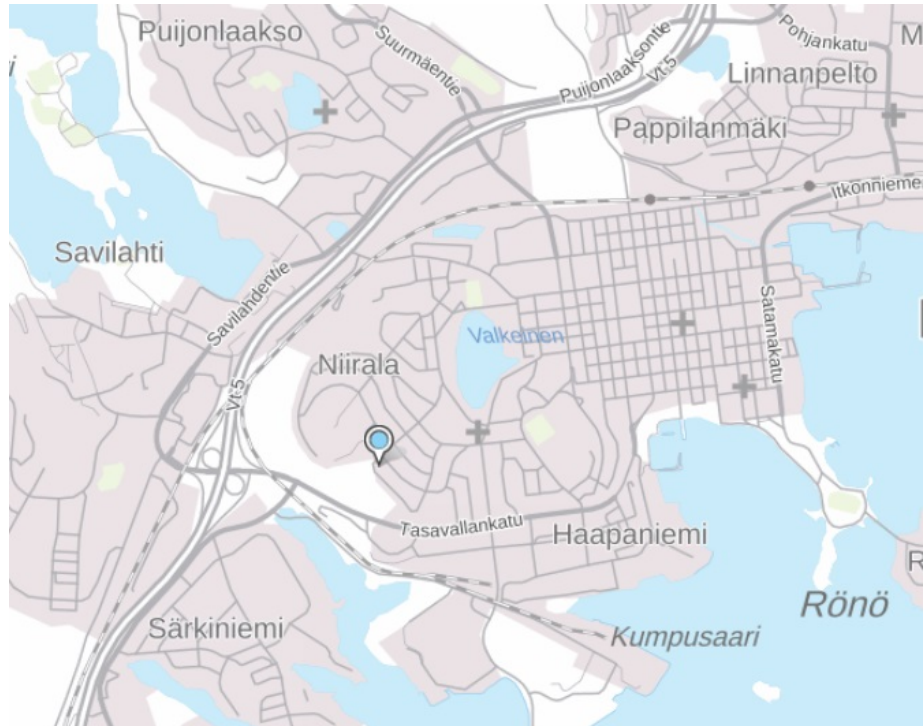
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

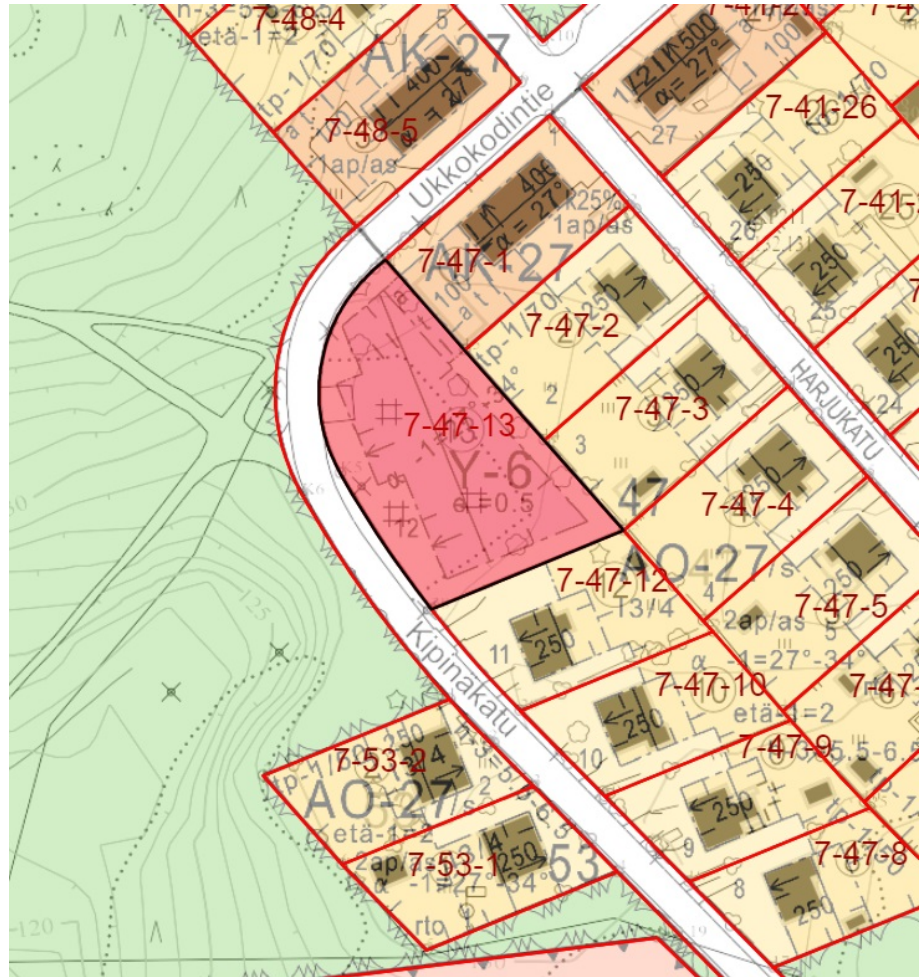
Selostus

Humana arjessa Oy on yhdessä Hoivarakentajat Oy:n kanssa hakenut perustettavan yhtiön lukuun Niiralassa sijaitsevan tontin 297-7-47-13 (Kipinäkatu 41) varaamista sijaishuoltoa palvelevan sosiaalipalvelurakennuksen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2024 saakka. Tontille on tarkoitus sijoittaa noin 600–700 k-m² suuruinen lastensuojelun sijaishuollon palveluyksikkö, jossa asiakaspaikkoja on 14. Hakemuksen mukaan rakennus on tarkoitus rakentaa vähähiilisesti hirrestä.

Tontin varaamisesta on neuvoteltu Kuopion kaupungin tonttipalveluiden, palveluverkoston, asemakaavoituksen ja varaajan kesken. Hakija on käynyt keskusteluja sijaishuollon alueellisesta tarpeesta Pohjois-Savon hyvinvointialueen sosiaalityöntekijöiden kanssa. Varausaikana on tarkoitus käydä tarkemmat neuvottelut hankkeen palvelusisällöstä ja toteutuksen yksityiskohdista Pohjois-Savon hyvinvointialueen ja Kuopion kaupungin edustajien kanssa. Kaupunki ohjaa hanketta ja varmistaa, että se täyttää palvelusisällölliset, toiminnalliset, maankäytölliset, rakennustekniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Varattava tontin sijainti on osoitettu oheisilla kartoilla.





Tontti 297-7-47-13 on asemakaavassa (nro 3522) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-6). Kaavamääräyksen mukaan uudisrakennuksen tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tontin pinta-ala on 1 830 m² ja rakennusoikeus 915 k-m² (e=0.5).

Tontin varausmaksu määrätään kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden mukaisesti. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Indeksikorjattu (vertailuindeksin pisteluku 2 236, joulukuu 2022) tontin kerrosneliöhinta on 225,86 €/k-m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta.

Varausmaksu muodostuu seuraavasti:

$$915 \text{ k-m}^2 * 225,86 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 * 0,3 * (10\text{kk}/12\text{kk}) = 2\,070 \text{ euroa}$$

Tontin lopullinen maanvuokra määritellään kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Vuokrauksesta ja sen ehtoista päättää kaupunkirakennelautakunta.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet