

Kivilammen ja Lehtoniemen omakotitonttien luovutusehdot

Kaupunkirakennelautakunta 07.02.2024 § 22
813/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
maankäyttöinsinööri Maija Lång, puh. 044 718 5536
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että Kivilammen asemakaava-alueen kortteleiden 54 ja 55 omakotitontit sekä Lehtoniemen korttelin 60 tontti 5 myydään tarjousten perusteella noudattaen alla olevassa taulukossa mainittuja alimpia hyväksyttäviä myyntihintoja.

Tontti	Pinta-ala	Rakennus- oikeus	Alin hyväksyttävä hintaa
297-24-54-2	495 m ²	230 k-m ²	23 161 €
297-24-54-3	438 m ²	230 k-m ²	20 494 €
297-24-54-4	424 m ²	230 k-m ²	19 839 €
297-24-54-5	434 m ²	230 k-m ²	20 307 €
297-24-55-1	477 m ²	208 k-m ²	22 319 €
297-24-55-2	476 m ²	208 k-m ²	22 272 €
297-24-55-3	502 m ²	208 k-m ²	23 489 €
297-24-55-4	508 m ²	208 k-m ²	23 769 €
297-33-60-5	1241 m ²	500 k-m ²	72 574 €

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta päättää, että tarjouskilpailussa noudatetaan seuraavia ehtoja:

1. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut määrittelee tonttien tarjouskilpailun ajankohdan.
2. Kirjallinen tarjous on laadittava siten, että siitä ilmenee tarjoaja, tarjouksen kohteena oleva tontti ja tontista tarjottu kokonaishinta.
3. Tontit myydään korkeimpien tarjousten tehneille. Kukin tarjoaja voi ostaa vain yhden tontin. Tarjouksen voi kuitenkin tehdä useammasta kuin yhdestä tontista. Mikäli tarjous koskee useampaa tonttia, siitä tulee ilmetä tarjouksen tekijän asettama tonttien etusijajärjestys.
4. Tarjoustensa avaustilaisuuteen kutsutaan kaupunkirakennelautakunnan edustaja. Päätökset tonttien myymisestä tehdään toimintasäännön mukaan viranhaltijapäätöksinä tonteista saatavien tarjoustensa perusteella. Tarkemmat kauppaehdot määritellään tonttien myyntipäätöksissä kansliatoimenpitein.
5. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut voi asettaa tarjouskilpailussa myymättä jääneet tontit uudelleen myytäväksi määräaikaiseen tai jatkuvaan tarjousmyyntiin parhaaksi katsomanaan ajankohtana tässä päätöksessä päätetyin alimpiin hyväksyttäviin hintoihin. Alin

hyväksyttävä hinta sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).

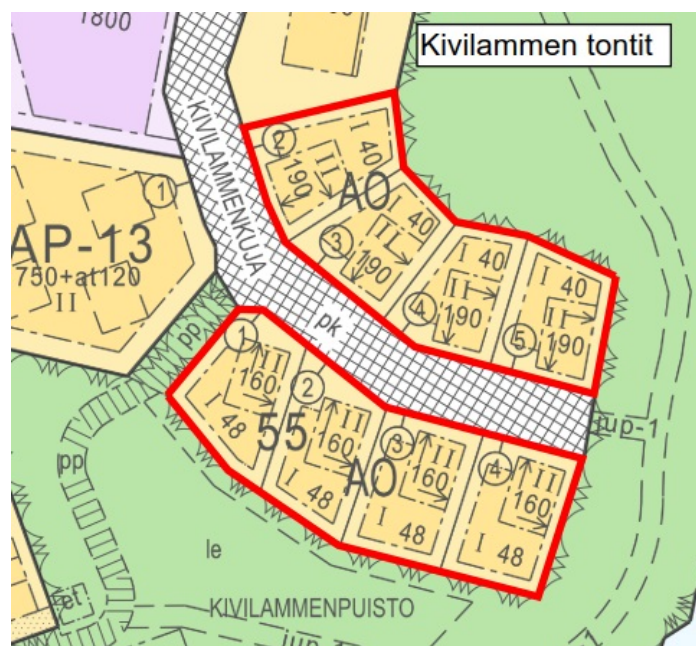
Päätös

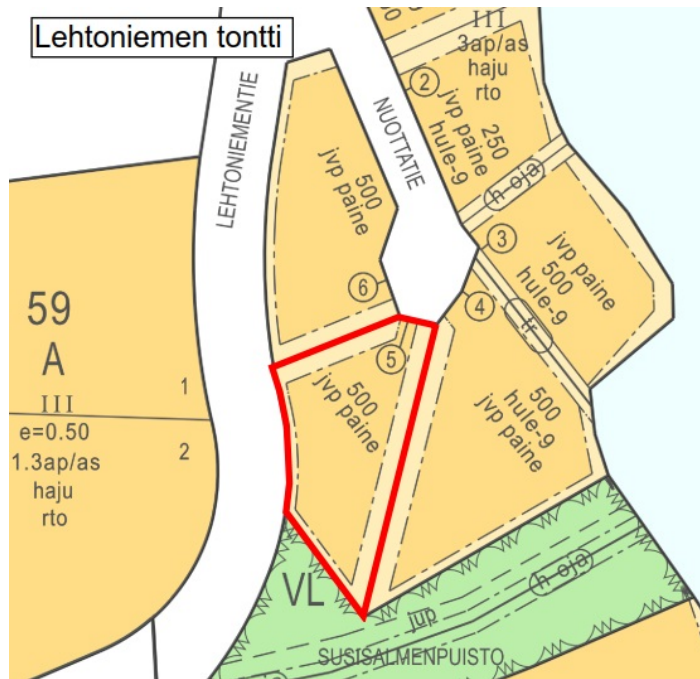
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupunki omistaa Rauhalahdessa Kivilammen asemakaava-alueella kahdeksan rakentamatonta omakotitonttia kortteleissa 54 ja 55. Tontit sijaitsevat erillispientalojen korttelialueella (AO). Rakennusoikeutta Kivilammenkuja -nimisen kadun pohjoispuoleisen korttelin 54 neljällä tontilla on 230 k-m²/tontti ja eteläpuoleisen korttelin 55 neljällä tontilla 208 k-m²/tontti. Tontit ovat pinta-alaltaan 424 m² - 508 m²:n suuruisia. Kunnallistekniikka valmistuu alueelle tämänhetkisen tiedon mukaan vuoden 2024 aikana.

Lehtoniemessä kaupungin omistuksessa on yksi rakentamaton tontti Nuottatie -nimisellä kadulla korttelissa 60. Tontti sijaitsee erillispientalojen korttelialueella (AO). Tontin pinta-ala on 1 241 m² ja rakennusoikeus 500 k-m². Alueella on valmis kunnallistekniikka.





Vuodesta 2015 lähtien kaupunki on luovuttanut uusia omakotitontteja pääosin Hiltulanlahden alueelta. Vuosittain on luovutettu noin 30 omakotitonttia. Hiltulanlahden lisäksi keskeiseltä kaupunkialueelta on vuoden 2015 jälkeen luovutettu omakotitontteja Julkulasta, Jynkästä ja Litmaselta. Julkulasta oli haettavana viisi tonttia vuonna 2015 ja Jynkän alueelta 13 tonttia vuonna 2018. Lisäksi vuonna 2020 kaupunki luovutti seitsemän omakotitonttia Haarakastieltä Litmasen alueelta. Keskeisen kaupunkialueen omakotitontit kaupunki on luovuttanut pääasiassa vuokraamalla.

Kivilammen kaava-alue sijaitsee noin viisi kilometriä kaupungin keskustan eteläpuolella. Aluetta on aiemmin käytetty Rauhalahden leirintäalueen osana. Lehtoniemi sijaitsee Saaristokaupungissa noin viiden kilometrin päässä keskustasta. Nuottatie sijaitsee Lehtoniemen itäosassa Kallaveden läheisyydessä. Tarjousmyyntiä on luovutusmuotona perinteisesti käytetty keskeisen kaupunkialueen omarantaisilla omakotitonteilla. Ottaen huomioon Kivilammen tonttien sekä Lehtoniemen tontin sijainnit ja etäisyydet kaupungin keskustaan, tontit esitetään kuitenkin luovutettavaksi tarjousmyynnillä. Lisäksi kaupunki ei ole vuosiin käyttänyt myyntiä omakotitonttien luovutusmuotona.

Tarjouskilpailua varten tonteille on asetettava alimmat hyväksyttävät hinnat. Kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 vahvistama omakotitontin neliöhinta Leväsen alueella oli 40 €/m² ja Lehtoniemen alueella 50 €/m². Elinkustannusindeksillä tarkistettuna vuoden 2024 neliöhinta Leväsellä on 46,79 €/m² ja Lehtoniemessä 58,48 €/m². Kivilammen tonteille sekä Lehtoniemen tontille alimmaksi hyväksyttäväksi neliö hinnaksi esitetään käytettäväksi lautakunnan hyväksymiä elinkustannusindeksillä tarkistettuja hintoja eli 46,79 €/m² ja 58,48 €/m², jolloin tonttien alimmat hyväksyttävät myyntihinnat ovat seuraavanlaiset:

Tontti	Pinta-ala	Rakennus-oikeus	Alin hyväksyttävä hinta
297-24-54-2	495 m ²	230 k-m ²	23 161 €
297-24-54-3	438 m ²	230 k-m ²	20 494 €
297-24-54-4	424 m ²	230 k-m ²	19 839 €
297-24-54-5	434 m ²	230 k-m ²	20 307 €

297-24-55-1	477 m ²	208 k-m ²	22 319 €
297-24-55-2	476 m ²	208 k-m ²	22 272 €
297-24-55-3	502 m ²	208 k-m ²	23 489 €
297-24-55-4	508 m ²	208 k-m ²	23 769 €
297-33-60-5	1241 m ²	500 k-m ²	72 574 €

Vaikutusten arviointi -

Liitteet