

## Tontin 297-36-57-1 (Leinikinkatu 2) vuokraaminen yksityistä varhaiskasvatuspalvelutuotantoa varten/ Hoivatilat Oyj perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 175

8224/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Katja Hartikainen, puh. 044 718 5537

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-36-57-1 (os. Leinikinkatu 2) Hoivatilat Oyj:lle (2241238-0) perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.10.2024–31.12.2064.
2. Tontin perusvuokra on 13 000 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-36-57-1 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään noin 900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
4. Vuokralaisella on oikeus purkaa tontin vuokrasopimus kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta, mikäli hanke ei saa rakennuslupaa. Vuokrasopimuksen purkautuessa tulee vuokralaisen kustannuksellaan ennallistaa tontti. Vuokraa ei palauteta vuokrausajalta.
5. Vuokralaisen on saatava tonttia koskeville suunnitelmille kaupunkikuvatyöryhmän hyväksyntä ennen rakennusluvan myöntämistä.
6. Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.11.2024 mennessä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. päivämäärään mennessä, tontin varaus ja vuokrauspäätös purkautuvat ja kaupunki on oikeutettu perimään Hoivatilat Oyj:ltä varausmaksun ajalta 1.10.–30.11.2024. Varausmaksu on 30 % tontin vuokrasta vastaavalta ajalta.
7. Muut vuokraehdot määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein käyttämällä yritys- ja asuntotonttien vuokraehtoja soveltuvin osin ja lisäämällä tarpeelliset kohdekohtaiset ehdot.
8. Kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön allekirjoittamalla maanvuokrasopimus ennen tämän päätöksen lainvoimaantuloa, sillä edellytyksellä, että sopimusehtoihin kirjataan, että vuokrasopimus purkautuu korvauksetta, mikäli tämä päätös mahdollisen muutoksenhaun takia kumoutuu ja kumoava päätös tulee lainvoimaiseksi. Mikäli vuokrasopimus tästä syystä purkautuu, on vuokralainen kustannuksellaan velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen ja peruuttamaan kustannuksellaan rakennusluvan ilmoittamalla siitä rakennusvalvontaviranomaiselle.

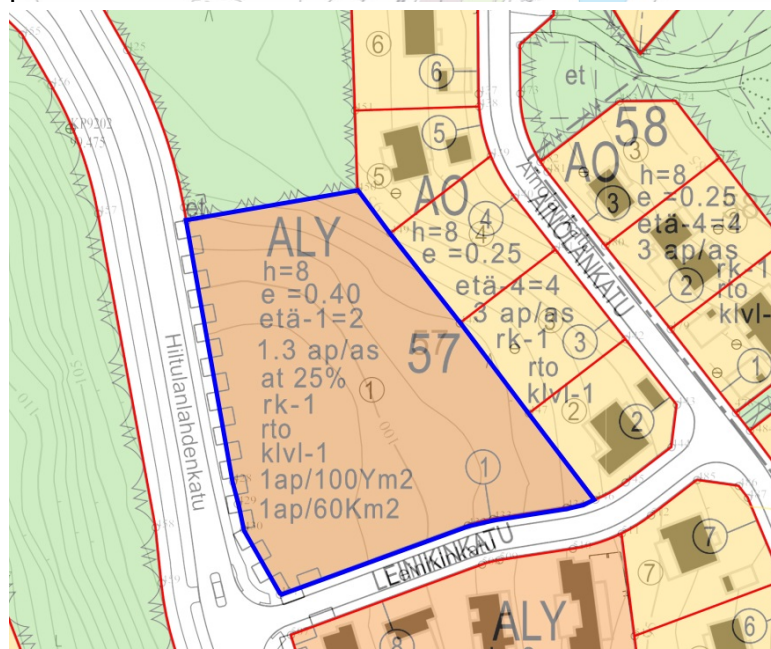
### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Touhula Leikki Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 17.11.2023 § 17 Hiltulanlahdesta tontti 297-36-57-1 (os. Leinikinkatu 2) yksityisen päiväkodin suunnittelua ja toteutusta varten ajalla 1.11.2023–31.3.2024. Varausaika on maankäyttöinsinöörin päätöksillä 5.4.2024 § 1 jatkettu 30.6.2024 saakka ja 20.6.2024 § 6 edelleen 30.9.2024 saakka.

Touhula Leikki Oy (y-tunnus 2334458-6) ja Hoivatilat Oyj (y-tunnus 2241238-0) ovat yhdessä hakeneet tontin vuokraamista 1.10.2024 alkaen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Touhula Leikki Oy:n ja Hoivatilat Oyj:n ovat tehneet päätöksen hankkeen edistämisestä sovitun mukaisena. Hoivatilat Oyj rahoittaa ja rakennuttaa rakennuksen ja jää kiinteistöyhtiönsä kautta tontin vuokralaiseksi ja rakennettavien rakennusten pitkäaikaiseksi vastuulliseksi omistajaksi / vuokranantajaksi. Touhula Leikki Oy vuokraa tontille rakennettavat päiväkotitilat ja vastaa varhaiskasvatustilavien tuottamisesta.



Tontin sijainti opas- ja ajantasa-asemakaavakartalla

Tontti 297-36-57-1 on asemakaavassa (nro 781) osoitettu asuin-, liike ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY). Tontin pinta-ala on 6 668 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 667 k-m<sup>2</sup> (e=0.4). Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Hankekuvaus	<p>Kuopion kasvun ja oppimisen lautakunta on 22.8.2023 § 64 (5993/2023) käsitellyt Hiltulanlahden alueen varhaiskasvatuksen tilannetta ja päättänyt, että Hiltulanlahden varhaiskasvatuspaikkojen lisätarpeeseen voidaan rakentaa 5–6 ryhmäinen yksityinen varhaiskasvatusyksikkö.</p> <p>Tontille on tarkoitus rakentaa 6-ryhmäinen päiväkotirakennus 111:lle lapselle. Hankkeen mitoitus perustuu kasvun ja oppimisen lautakunnan 22.8. § 64 päätökseen. Osaltaan hanke tukee Kuopion kaupungin Hiltulanlahden II-alueen palveluverkon ja alueen palvelujen kehittymistä kaupungin linjausten mukaisesti. Lapsien ja ryhmien määrä sekä ryhmäjako perustuu Kuopion kaupungin varhaiskasvatuksen ja operaattorin kesken käytyihin keskusteluihin.</p> <p>Toteutettavan rakennuksen koko on 970 brm<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta käytetään n. 900 k-m<sup>2</sup>. Rakennus toteutetaan puurakenteisena (rankarakenne) ja -verhoiltuna ja sen suunnittelussa otetaan huomioon tontin ominaisuudet, kaavamääräykset ja kaupungin kanssa käydyissä neuvotteluissa esiin nostetut kaupunkikuvalliset asiat. Rakennus toteutetaan maalämmöllä ja energiatehokkuutta parannetaan aurinkopaneelilla. Pihasuunnittelu perustuu Touhula Leikki Oy:n toimintaan ja ryhmäjakoon ja siinä on huomioitu kaupungin edustajien antamat palautteet. Tontin pinta-ala ja rakennusoikeus mahdollistaa myöhemässä vaiheessa rakennuksen laajentamisen 8-ryhmäiseksi ja laajennusvara on sisällytetty tontinkäyttösuunnitelmaan.</p>
Hankeaikataulu	Tavoitteena on toteuttaa hanke siten, että päiväkotitoiminta alkaa elokuussa 2025.
Vuokrauksen edellytykset	Kuopion kaupunki on ohjannut hankkeen suunnittelua tiiviisti varmistaakseen, että se täyttää palvelusisällölliset, toiminnalliset, maankäytölliset, rakennustekniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet. Suunnitelmat täyttävät riittävästi hankkeelle asetetut tavoitteet, eikä tontin vuokraamiselle ole estettä. Suunnitelmia tulee kuitenkin kehittää kaupunkikuvallisesti ja saatava suunnitelmille kaupunkikuvatyöryhmän hyväksyntä ennen rakennuslupakäsittelyä.
Tontin vuokra	Tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Tontin maanvuokra määritellään kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Kaupunki on tilannut vuokran määrittämiseksi puolueettomalta kiinteistöarvioijalta lausunnon käyvästä vuokrasta. Saadun arviolausunnon (Newsec Valuation Oy 21.2.2024) perusteella esitetään tontin perusvuosivuokraksi 13 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2316 (joulukuu 2023).
Vaikutusten arviointi	Varhaiskasvatuspalvelutuotannon mahdollistamisella päätösesityksellä on merkittävä ja pitkäaikainen positiivinen vaikutus strategisten tavoitteiden toteutumiseen (hyvinvoiva ja yhteisöllinen, elinvoimainen ja kasvava) sekä lapsiperheiden palveluiden saatavuuteen ja laatuun. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusteollisuuden yrityksiä. Tontin vuokraaminen edesauttaa asemakaavan

mukaista rakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen.

## **Liitteet**