

Tontin 297-7-47-13 (Kipinäkatu 41) vuokraaminen sosiaalipalvelurakentamista varten/ Kiinteistö Oy MHR 41

Kaupunkirakennelautakunta 18.12.2024 § 242
7716/10.00.02/2023

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 297-7-47-13 (Kipinäkatu 41) Kiinteistö Oy MHR 41:lle (3488139-5) seuraavin ehdoin:

1. Tontti vuokrataan sosiaalipalvelutuotantoa (vammaispalveluiden tehostettu palveluasuminen) varten.
2. Vuokra-aika on 1.2.2025– 31.12.2064.
3. Tontin perusvuokra on 7 500 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-7-47-13 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 90 % rakennusoikeutta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Vuokralaisen on saatava tonttia koskeville suunnitelmille kaupunkikuvatyöryhmän hyväksyntä ennen rakennusluvan myöntämistä.
6. Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta, kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja hallintaoikeus siirtynyt vuokralaiselle.
7. Vuokrasopimus on allekirjoitettava 28.2.2025 mennessä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta em. päivämäärään mennessä, tontin varaus raukeaa.
8. Muut vuokraehdot määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein käyttämällä yritys- ja asuntotonttien vuokraehtoja soveltuvin osin ja lisäämällä tarpeelliset kohdekohtaiset ehdot.

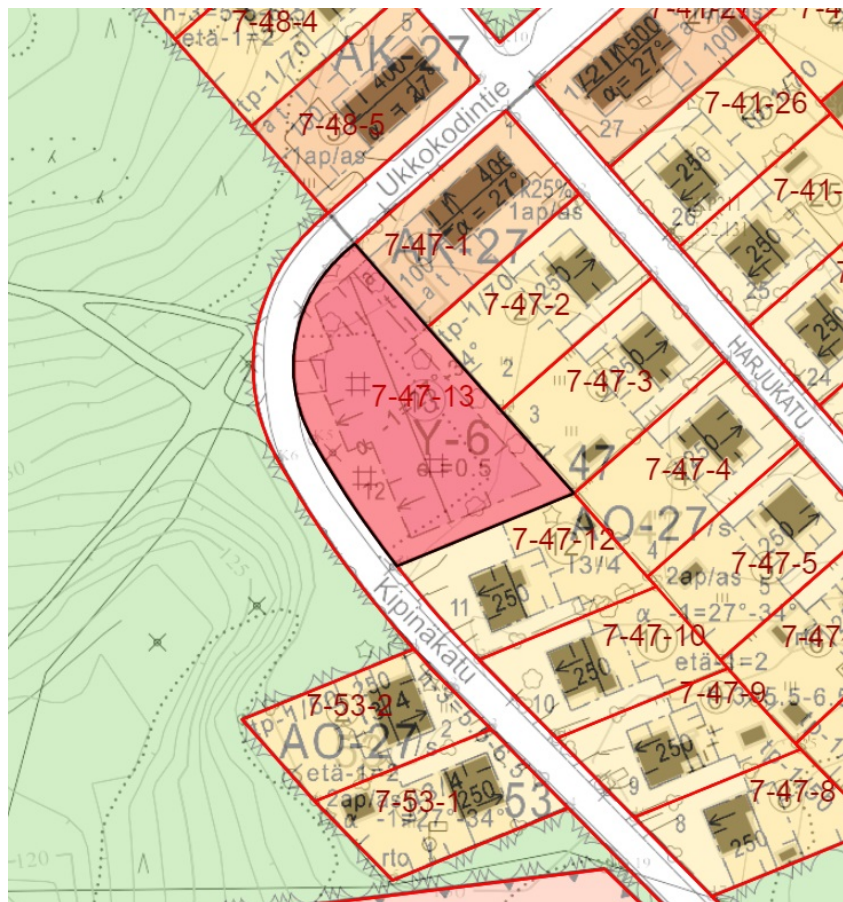
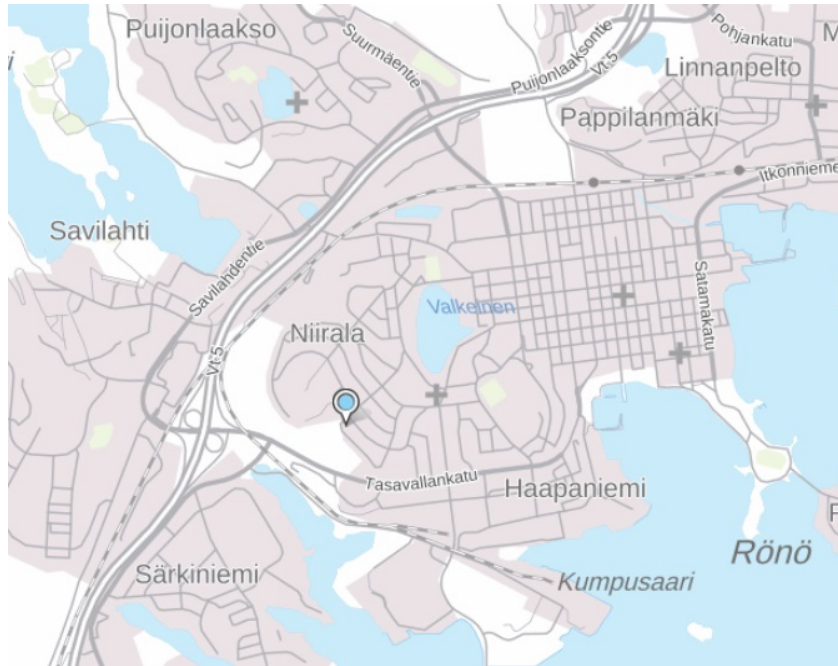
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Humana Arjessa Oy:lle (2367998-4) perustettavan yhtiön lukuun on maankäyttöinsinöörin päätöksellä (11.10.2024 § 8) varattu 31.10.2025 asti Niiralasta tontti 297-7-47-13 (Kipinäkatu 41) sosiaalipalvelutuotantoa (vammaispalveluiden tehostettu palveluasuminen) varten. Humana Arjessa Oy on 20.11.2024 hakenut tontin vuokraamista Kiinteistö Oy MHR41 lukuun. Tontille on tarkoitus rakentaa noin 900 k-m² suuruinen hirsirunkoinen vammaispalveluiden tehostettu palveluasumisyksikkö, jossa on 18 asiakaspaikkaa erityistä tukea tarvitseville kehitysvammaisille.

Vuokrattavan 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). Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

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 (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 14.5.2024) perusteella esitetään tontin perusvuosivuokraksi 7500 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2316 (joulukuu 2023).

Tontin luovuttamisesta ja palvelusisällöstä on neuvoteltu Kuopion kaupungin tonttipalveluiden, palveluverkoston, asemakaavoituksen ja Pohjois- Savon hyvinvointialueen perhe- ja vammaispalveluiden edustajien sekä varaajan kesken. Humana Arjessa Oy on järjestänyt rakennuslupaprosessissa kuultaville naapureille ja Niiralan omakotiyhdistyksen edustajille infotilaisuuden hankkeesta 25.11.2024.

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 rakennusluvan myöntämistä.

Vaikutusten arviointi

Erityisryhmän asumispalvelutuotannon mahdollistamisella päätösesityksellä on merkittävä ja pitkäaikainen positiivinen vaikutus strategisten tavoitteiden toteutumiseen (hyvinvoiva ja yhteisöllinen, elinvoimainen ja kasvava) sekä vammaisten väestöryhmän palveluiden saatavuuteen ja laatuun. Yritysvaikutuksiltaan päätösesityksellä on pitkäaikainen myönteinen vaikutus, koska päätös luo edellytykset sosiaalipalveluja tarjoavan yrityksen toiminnalle ja luo työpaikkoja. Rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusteollisuuden yrityksiä, jolla on lyhytaikainen myönteinen yritysvaikutus. Tontin vuokraaminen edesauttaa asemakaavan mukaista täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen.

Liitteet