

Savilahden Vanhan Varikon pohjoisosan toteuttamisen eteneminen

Kaupunkirakennelautakunta 22.01.2025 § 12
276/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

hankejohtaja Antti Niskanen, puh. 044 718 5120

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta:

1. Hyväksyy konsortion kokoonpanon muutokset/täsmennykset.
2. Hyväksyy konsortion täsmennetyn hankealueen, uuden etenemisjärjestyksen ja näiden mukaisesti rakennettavat tontit.
3. Vahvistaa yhteistoimintasopimuksen voimassaolon ja myöntää suunnitteluvarauksen konsortiolle täsmennetyn hankealueen osalta 31.12.2032 saakka. Kaupunki perii konsortiolta kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaista varausmaksua 1.3.2028 alkaen niiden tonttien osalta, jotka eivät ole edenneet maanvuokrasopimukseen.
4. Valtuuttaa kiinteistöjohtajan kansliatoimenpitein päättämään ja allekirjoittamaan edellä mainittujen asioiden toteuttamiseen vaadittavat yksityiskohdat sekä muut tarvittavat yhteistoimintasopimuksen tarkennukset kaupungin puolesta. Yksityiskohdilla/tarkennuksilla tarkoitetaan sellaisia seikkoja, jotka eivät muuta tämän päätöksen tai Yhteistoimintasopimuksen pääperiaatteita ja -tarkoituksia, mutta ovat tärkeitä Vanhan Varikon alueeseen liittyvien tavoitteiden saavuttamiseksi.

Päätös

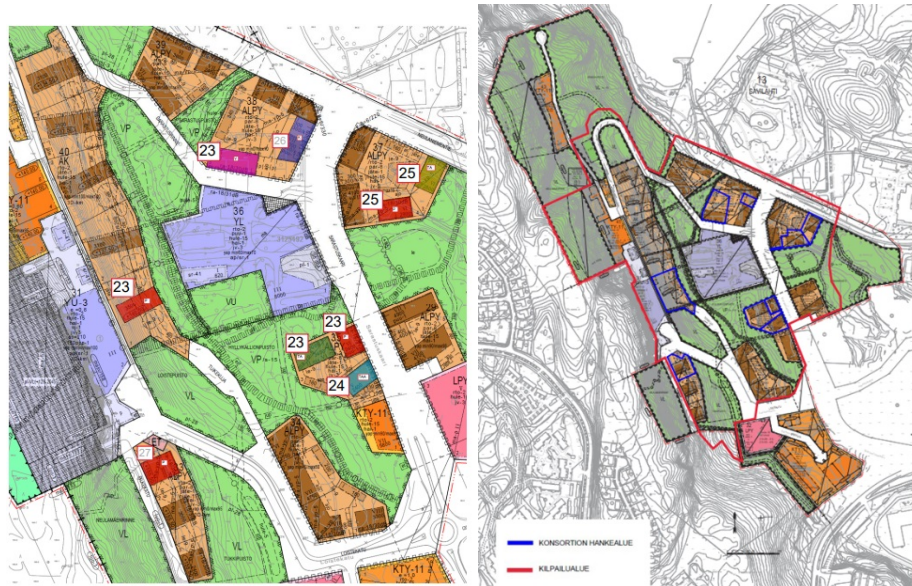
Merkitään, että hankejohtaja Antti Niskanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tausta

Kaupunkirakennelautakunta on 29.9.2021 hyväksynyt Lohkare-konsortion ja Kuopion kaupungin välisen Yhteistoimintasopimuksen Kuopion Savilahden Vanhan Varikon kehittämisestä ja toteuttamisesta. Sopimuksen taustalla on ollut suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jonka kautta Lohkare-konsortio suunnitelmineen on valikoitunut kaupungin yhteistyökumppaniksi. Lohkare-konsortiolle on annettu suunnitteluvaraus alla olevan kuvan mukaisten hankkeiden toteuttamiseen vaativille tonteille (Hankealue) ja konsortion kanssa on tehty yhteistoimintasopimus.



	Kortteli 2 (38) kem2	Kortteli 3 (37) kem2	Kortteli 6 (35) kem2	Kortteli 8 (33) kem2	Kortteli 10 (40) kem2
Peab (P)	-	2900	2400	3000	3500
TA (TA)	-	2800	3400	-	-
Tasien (TAA)	-	-	2400	-	-
Kesko (K)	750	-	-	-	-
Virkkula (V)	6600	-	-	-	-
				yht. kem2	27750
				asunnot kem2	27000
				liiketilä kem2	750

Kortteli	Kem2	Rakentamisen aloitus vuosi	Toteutus
6 (35) TA	3400	alku vuosi/keväät	2023 Aso (ARA)
2 (38) IV	6600	alku vuosi/keväät	2023 Kevytpalveluasumista (ARA)
8 (33) Peab (pea)	2400	keväät/kesä	2023 Grndi
10 (40) Peab	3500	syksy/keväät	2023-2024 Grndi
6 (35) TAA	2400	syksy/loppuvuosi	2024 Vuokra
3 (37) TA	2800	alkuvuosi/keväät	2025 Aso (ARA)
8 (33) Peab	2900	syksy/loppuvuosi	2025 Grndi
2 (38) IV	750	syksy/loppuvuosi	2026 Toinen
6 (35) Peab	3000	alkuvuosi/keväät	2027 Grndi

Kuva 1: Lohkareen rakennushankkeista muodostuva alkuperäinen Hankealue

Konsortion ja kaupungin yhteistoiminnan tilanne 10.1.2025

- Asemakaava on lainvoimainen.
- Alueen infrasuunnittelu ja -rakentaminen on pitkällä.
- Konsortion 1.asuinrakennushanke korttelissa 35 on valmistunut 12/2024 (TA-asuimisoikeuskohde).
- Konsortion asuinrakennushanke korttelissa 37 (TA-asuimisoikeuskohde) on saanut ARA:n rahoituspäätöksen ja tontinluovutukseen liittyvät sopimukset ovat valmistelussa.
- Konsortion asuinrakennushanke korttelissa 35 (PEAB - omistusasuntokohde) on ollut yrityksen ennakkomarkkinoinnissa 31.3.2023 alkaen.

Kokonaisuutena voidaan todeta etenemisen tapahtuneen suunnitellusti huomioiden yleisen suhdannetilanteen aiheuttama hankkeiden käynnistymisen hidastuminen erityisesti omistusasuntotuotannossa.

2021–2024 välisenä aikana osapuolet ovat Yhteistoimintasopimuksen mukaisesti tarkentaneet aluetta koskevia toteutus suunnitelmia. Etenemisen aikataulu, vaiheistus ja hankekokonaisuudet ovat myös tarkentuneet yhteisessä tarkastelussa.

Keskeisiä tarkennuksia/täsmennyksiä:

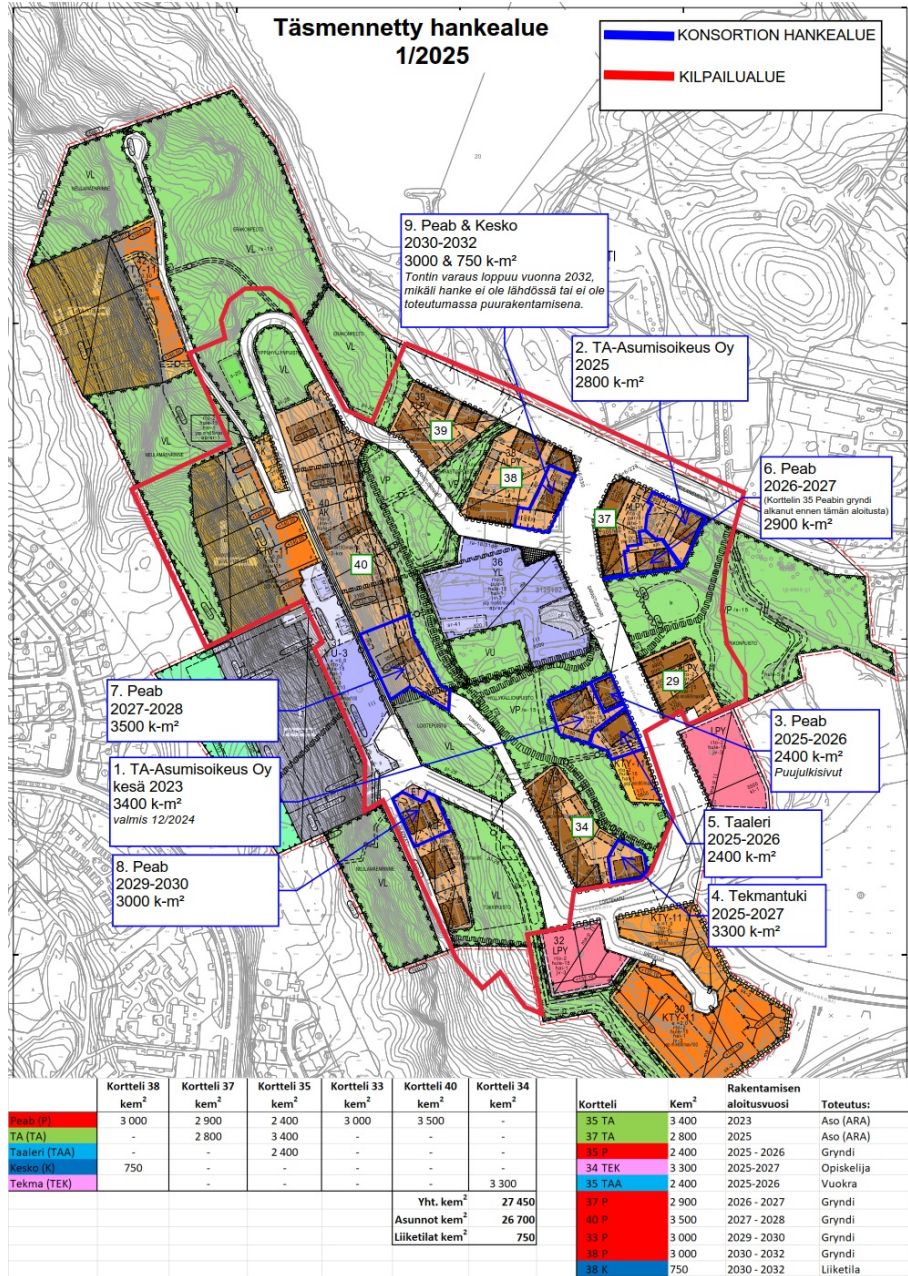
Konsortion kokoonpano on täsmäntynyt yhteisesti perustelluista syistä seuraavaksi: Peab Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Taaleri Vuokrakoti Oy, Kesko Oy, TA-Yhtiöt ja Tekman Tuki ry. Tekman Tuki ry tuli konkurssiin menneen Virkkulankylä Oy:n tilalle ja yhdistyksellä on tarkoitus rakennuttaa opiskelija-asuntoja. Konsortiosta ovat jääneet pois Sweco (infran suunnittelukonsultti, jonka työ on päättynyt), Kaupunkivarastot Oy (yritykselle ei ole sopivaa paikkaa alueella), Hoivatilat Oy (palvelukeskuksen toteutus täytyy kiilpailuttaa) ja Virkkulankylä Oy (tehnyt konkurssin). Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään hyväksyttäväksi osapuolien muutokset.

Tonttien rakentamisen toteuttamisjärjestys ja osittain Hankealueen tonttien sijainti on täsmentynyt. Hankealueessa, etenemisjärjestyksessä ja konsortiolle varattavissa tonteissa on otettu huomioon kaupungin infrarakentamisen eteneminen sekä heikko suhdannetilanne ja sen vaikutus vuokra- ja omistusasuntojen tuotantoon. Yleisesti voidaan todeta, että Hankealueen ja koko Suomen asuntorakentamisen tahti on hidastunut ja rakentamisaikataulut ovat pidentyneet suhdannetilanteen takia. Kortteliin 35 sijoittuvan Peab Oy:n omistusasuntokohteen osalta selvitetään asemakaavan mukaisesta puurakentamismääräyksestä poikkeamista (puun osuus rakenteista), jotta kortteli saadaan toteutumaan nopeammin valmiiksi. Täsmennyksien myötä konsortiolle varattava rakennusoikeus on pienentynyt 300 k-m² asuntorakentamisen osalta. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se vahvistaa Yhteistoimintasopimuksen voimassaolon sekä hyväksyy täsmennetyt Hankealueen suunnitteluvarauksen ja etenemisjärjestyksen.

Uusi Hankealue ja varattavat tontit on esitetty Kuvan 2 kartassa sekä Liitteessä 1, jossa on kuvattu myös keskeiset etenemiseen liittyvät ehdot.

Ehdoista on oleellista todeta, että osapuolet noudattavat edelleen Yhteistoimintasopimusta seuraavin periaatteellisin painotuksin/täsmennyksin:

- Korttelikokonaisuuksien suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvien sopimusten laatimiseen kiinnitetään huomiota kaupunkikuvallisen, teknisen ja toiminnallisen laatutason turvaamiseksi.
- Konsortion kokoonpano ja heille varatut tontit lukitaan, eikä niitä enää suunnitteluvarauksen aikana muuteta. Tämän tavoitteena on parantaa etenemiseen liittyvää suunnitelmallisuutta.
- Kortteleiden ja tonttien rakentamisen etenemisjärjestyksessä on nyt panostettu siihen, että se tähtää valmiiden kortteleiden muodostumiseen vaiheittain asuinalueen viihtyisyyden ja toimivuuden varmistamiseksi. Kaupunki käynnistää välittömästi konsortion ulkopuolisten rakentajien haut vapaille tonteille yhteensopivasti etenemisjärjestykseen, jotta korttelikokonaisuudet etenevät suunnitellusti. Etenemisjärjestyksestä voidaan muuttaa vain yhteisesti hyväksytysti perustelluista syistä (lähinnä vain osapuolista riippumattomat syyt).
- Konsortion hankekokonaisuudelle asetetaan selkeä toteuttamisen aikaikkuna, jossa viimeisen korttelin 38 heille varatun tontin rakentamisen aloituksen takaraja on 31.12.2032. Tämän tavoitteena on yleisesti parantaa Savilahden aluekokonaisuuden toteuttamisen hallintaa.



Kuva 2: Lohkareen uusi täsmennetty Hankealue

Vaikutusten arviointi

Päätöksen vaikutusten ennakkoarviointia ei tehdä, koska kyseessä on toimeenpanoa koskeva asia, jota on aiemmin ennakkoarvioitu asiakokonaisuuteen liittyvissä aiemmissä päätöksissä sekä liittyvässä lainvoimaisessa asemakaavassa.

Liitteet

276/2025 Täsmennetty hankealue etenemisehtoineen