

Tontin 297-7-23-7 varaaminen

Kaupunkirakennelautakunta 26.02.2025 § 36
1659/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Rakennuspalvelu Saneko Oy:lle varataan tontti 297-7-23-7 suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka. Varausta voidaan jatkaa kiinteistöjohtajan viranhaltijanpäätöksellä 31.12.2026 saakka, mikäli kaavoitus, suunnittelu tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät. Varattavan alueen rajaukseen voi tulla myöhemmin muutoksia, mikäli alueella vireillä olevan asemakaavatyön yhteydessä tontin koko muuttuu.
2. Varauksesta ei peritä varausmaksua.
3. Rakennuspalvelu Saneko Oy vastaa suunnittelusta aiheutuvista kustannuksista.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

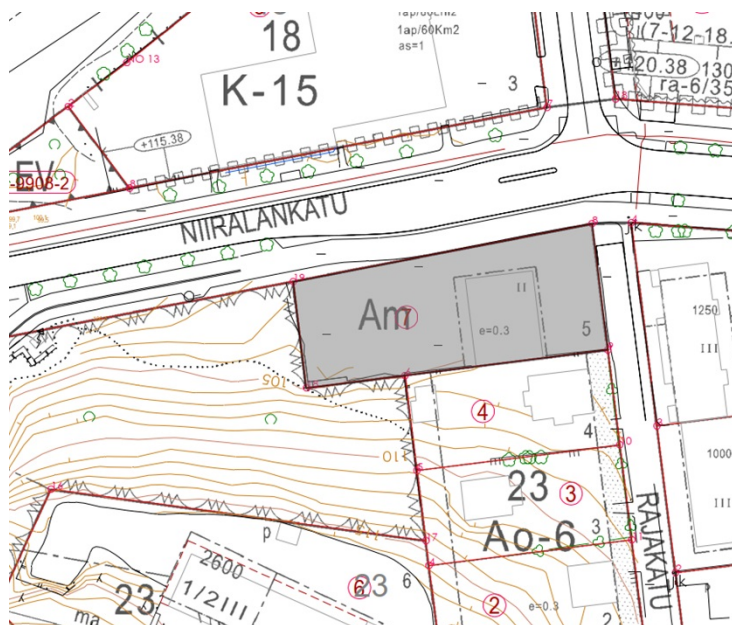
Kuopion kaupunki omistaa Niiralankadun varrella olevan ns. Niiralan TB:n tontin ja rakennuksen. Rakennus päättyi kaupungin omistukseen aiemman tonttiin kohdistuneen vuokrasopimuksen päättyessä, koska rakennukseen kohdistuu suojelupaineita eikä sitä saanut purkaa. Tontista järjestettiin aiemmin kaupunkirakennelautakunnan 24.4.2019 § 73 päättämällä tavalla avoin hakuprosessi, jonka lopputulos ei kuitenkaan johtanut asemakaavoituksen loppuunsaattamiseen eikä rakennushankkeeseen.

Tontti on potentiaalinen täydennysrakentamispaikka. Rakennus sen sijaan on huonossa kunnossa ja siitä aiheutuu kaupungille ylläpitokustannuksia. Kuopion kaupungin edustajat ovat neuvotelleet Rakennuspalvelu Saneko Oy:n edustajien kanssa Niiralan TB:n tontin kehittämishankkeesta. Rakennuspalvelu Saneko Oy on hakenut suunnitteluvarausta tontille 297-7-23-7.

Rakennuspalvelu Saneko Oy on vuonna 2007 perustettu kuopiolainen rakennusalan yritys. Hakemuksen mukaan tontille suunnitellaan rakennettavaksi noin 4 000 k-m²:n suuruinen hotelli, jonka aula- ja ravintolapalvelut sijoitettaisiin peruskorjattavaan vanhaan huoltoasemarakennukseen.

Suunniteltava hanke toteuttaisi kaupungin tavoitteita hyvin, koska alueelle saataisiin täydennysrakentamista ja vanha huoltoasemarakennus tulisi korjatuksi uuteen käyttötarkoitukseen. Taloudellisessa mielessä hanke on kaupungin näkökulmasta perusteltu, koska siinä syntyisi sekä rakentamisen että toiminnan aikaisia työpaikkoja verotuohtoineen sekä uusia kiinteistöverotuohtoja.

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 1 880 m² ja rakennusoikeus 564 k-m². Varattavan tontin sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.



Varattavalla tontilla on vireillä asemakaavanmuutos, jolla selvitetään tontin nykyisen käyttötarkoituksen muuttamista ja rakennusoikeuden määrää. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään myös tulevan tontin koko, mikä voi aiheuttaa muutoksen varattavan alueen rajaukseen.

Edellä sanottuun viitaten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Rakennuspalvelu Saneko Oy:lle varataan tontti 297-7-23-7 hotellihankkeen suunnittelua varten ja asemakaavaprosessia varten. Varausaikana neuvotellaan myös tontin ja rakennuksen luovutusehdot.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys tähtää täydennysrakentamiseen ja uuden käyttötarkoituksen löytämiseen vanhalle rakennukselle. Täydennysrakentaminen tiivistäisi kaupunkirakennetta. Näillä olisi ilmastollisessa ja resurssiviisauksessa

positiivisia vaikutuksia. Vaikutukset kaupunkikuvaan, yrityksiin ja työllisyyteen olisivat positiivisia.

Lisärakentamisesta ja tulevasta toiminnasta aiheutuu mm. lisääntyvää liikennettä. Liikenteelliset vaikutukset ja muut rakentamisen vaikutukset selvitetään asemakaavan valmistelun yhteydessä.