

Tontin 297-32-71-4 varaaminen / Humana Vammaispalvelut Oy

Kaupunkirakennelautakunta 15.04.2026
2465/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

maankäyttöinsinööri Maija Lång, puh. 044 718 5536

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

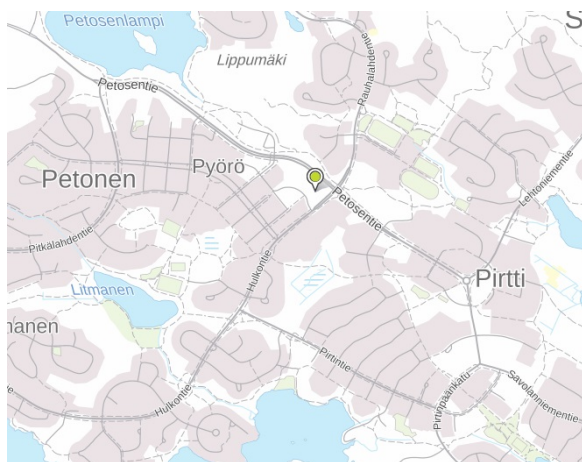
Kaupunkirakennelautakunta päättää varata tontin 297-32-71-4 Humana Vammaispalvelut Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tonttivaraus on voimassa 1.5.2026–31.10.2026 edellyttäen, että yritys maksaa varausmaksun erillisen laskun eräpäivään mennessä.
2. Varausmaksu varausajalta on 1 431 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
3. Varausta voidaan jatkaa viranhaltijanpäätöksellä enintään vuodella, mikäli tontin suunnittelu, tarvittavien lupien hakeminen ja lainvoimaistuminen tai muu perusteltu syy sitä edellyttävät.
4. Tontti varataan sosiaalipalvelutuotantoa (erityisryhmien asumispalveluiden palvelutalo) varten.
5. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnitteluun liittyviä kustannuksia.
6. Varaajan on esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä ja hankkeen sisällöstä. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista kaupunkiympäristön suunnittelupalveluiden, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteeriin puh. 044 718 1866.
7. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi ja saatava niille alustava hyväksyntä.
8. Varaajalla on oikeus teettää varausaikana tontilla maaperätutkimuksia rakennushankkeen suunnittelua varten. Varaaja vastaa siitä, että tontilla tehtävien maaperätutkimusten suorittamisen jäljet siistitään asianmukaisesti (kairausreiät täytetään, tiivistetään ja peitetään ympäröivän maanpinnan tasoon) ja muut mahdolliset toimenpiteistä aiheutuneet jäljet siistitään. Varaaja vastaa maaperätutkimuksista mahdollisesti aiheutuvista haitoista ja vahingoista.
9. Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa.

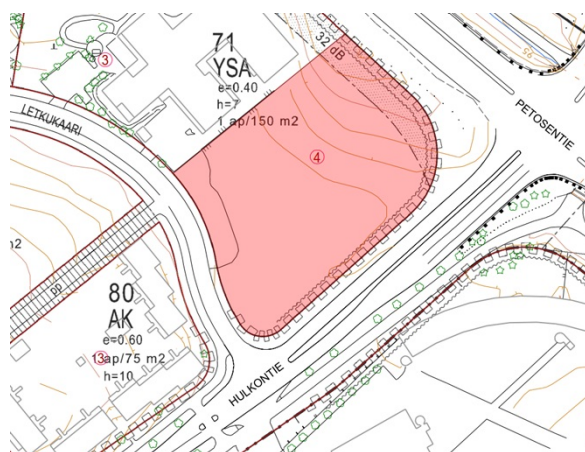
Päätös

Selostus

Humana Vammaispalvelut Oy on yhdessä Rakennusliike Lapti Oy:n kanssa hakenut tontin 297-32-71-4 (Letkukaari 1) varaamista erityisryhmien rakentamishankkeen suunnittelua ja rakentamista varten. Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus rakentaa tilat erityisryhmien ympärivuorokautiseen ja yhteisölliseen asumiseen. Rakennettava hanke tulisi sisältämään noin 60 asuntoa sekä lisäksi asukkaiden yhteistiloja, henkilökunnan tiloja sekä tekniset tilat. Hanke toteutetaan vapaarahoitteisena ja rakennettavan palvelutalon palvelutuotannosta vastaa Humana Vammaispalvelut Oy. Hakemuksen mukaan rakennettava hanke suunnitellaan muuntojoustavaksi, jotta tilat on mahdollista räätälöidä myös tulevaisuudessa useiden eri erityisryhmien tarpeisiin. Hankkeen alustava laajuus on noin 2 500 k-m² ja rakennus on tarkoitus toteuttaa kaksitasoisena. Varattavan tontin sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.



Varattavan tontin sijainti opaskartalla.



Varattavan tontin sijainti punaisella korostettuna kartalla.

Tontti 297-32-71-4 on asemakaavan mukaista sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialuetta (Y). Tontin pinta-ala on 6 309 m² ja rakennusoikeus 2 524 k-m². Varaushetkellä tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Varausmaksu voidaan määrätä rinnastamalla hanke rivitalotuotantoon. Tontin varausmaksu määrätään kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden mukaisesti. Alueen rivitalotontin voimassa oleva kerrosneliöhinta on 94,46 €/k-m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta. Varausmaksu muodostuu seuraavasti: 2 524 k-m² * 94,46 €/k-m² * 0,04 * 0,3 / 2 = 1 431 euroa. Tontin lopullinen maanvuokra määritellään käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon

hankittavan kiinteistöarviolausunnon perusteella. Vuokrauksesta ja sen ehdoista päättää kaupunkirakennelautakunta.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 1.

Vaikutusten arviointi

Kyse on asemakaavan mukaisen tontin varaamisesta. Asemakaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta edistää kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja täydennysrakentamiseen liittyviä kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Rakennushanke työllistää rakennusala ja rakennusalan teollisuutta. Toiminnan alkaessa kohteeseen syntyy hoiva-alan työpaikkoja. Päätösesitys on siten perusteltu ja kaupungin tavoitteiden mukainen. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä.

Liitteet