

Hatsalan kaupunginosan kortteleiden 21 ja 22 tonttihinnojen tarkistaminen / Kotikatu 365 Oy

Kaupunkirakennelautakunta 01.07.2026 § 143
4654/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kotikatu 365 Oy:n kanssa tehdään esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukainen 1.7.2021 allekirjoitettua Hatsalan kortteleiden 21 ja 22 tontteja koskevaa esisopimusta täydentävä sopimus.
2. Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia lisäyksiä ja korjauksia kansliatoimenpitein.

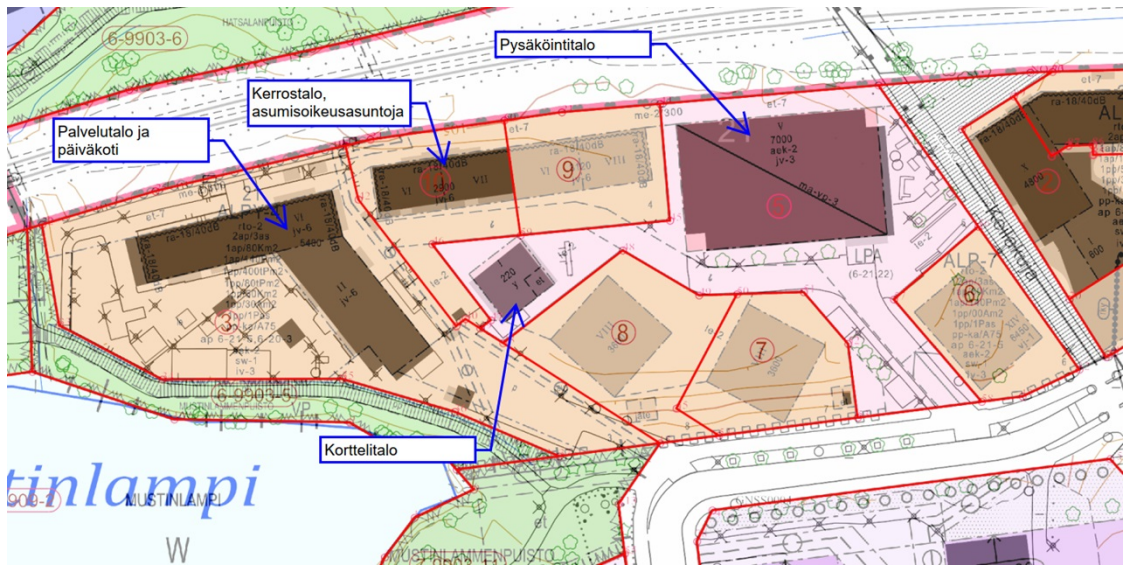
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

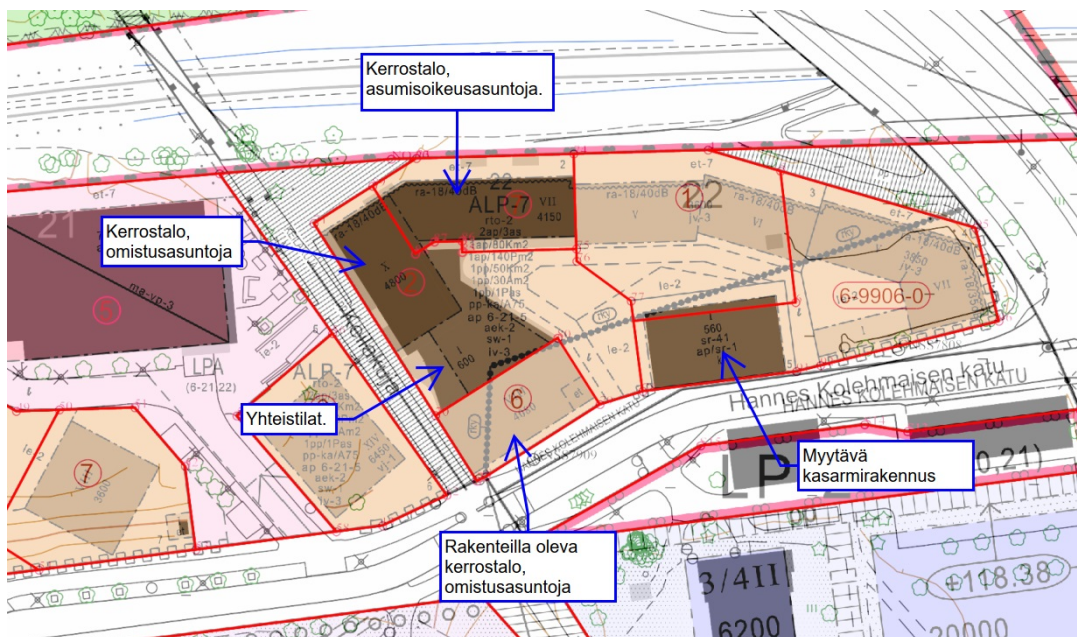
Selostus

Kuopion kaupunki ja Kotikatu 365 Oy (ent. Health City Finland Oy) ovat 1.7.2021 allekirjoittaneet esisopimuksen, joka koskee Hatsalan kaupunginosan kortteleissa 21 ja 22 olevia tontteja ja vanhaa kasarmirakennusta. Sopimus perustuu kaupunginhallituksen 7.6.2021 § 220 tekemään päätökseen. Sopimuksen tarkoituksena oli sopia kortteleiden toteuttamisesta monisukupolvisena asukkaiden hyvinvointia tukevana asuinalueena Kotikatu365-konseptin asumiskonseptin mukaisesti. Sopimuksessa on sovittu mm. määrajaksi tonttien vuokrat ja vanhan asemakaavassa säilytettäväksi osoitetun kasarmirakennuksen kauppahinta sekä tonttien toteutusjärjestys ja -aikataulu. Kopio sopimuksesta on esityslistan liitteenä.

Sopimuksen kohteena oleville tonteille on toteutettu hoivakodin ja päiväkodin sisältävä palvelutalo, kaksi TA-Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuskerrostaloa ja yksi omistusasuntoja sisältävä kerrostalo. Lisäksi alueelle on toteutettu pysäköintitalo, asukkaiden yhteistilat ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva korttelitalo. Yksi omistusasuntoja sisältävä kerrostalo on tällä hetkellä rakenteilla. Viiden tontin rakennukset on rakennettu, yksi rakenteilla ja kuuden tontin rakentaminen on aloittamatta. Lisäksi asemakaavassa suojellun entisen kasarmirakennuksen myynti Kotikatu 365 Oy:lle ja korjaaminen on vielä toteuttamatta. Alueen tilanne on esitelty kahdessa seuraavassa kartassa.



Korttelin 21 Ajantasa-alueen kartta, johon merkitty rakennetut rakennukset.



Korttelin 21 Ajantasa-alueen kartta, johon merkitty rakennetut rakennukset ja myytävä kasarmirakennus.

Vuonna 2021 allekirjoitetussa esisopimuksessa on sovittu, että tonttien vuokrat ja rakennuksen kauppahinta olivat sitovia vuoden 2023 loppuun saakka. Lisäksi sopimuksessa on sovittu, että kaupunki hankkii tarpeellisen arviolausunnon tonttivuokrien määrittämistä varten aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan tonttien vuokrauksia varten.

Kaupunki on selvittänyt tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoja, markkinaehtoisia maanvuokria ja asemakaavassa säilytettävän rakennuksen markkina-arvoa hankkimalla puolueettoman kiinteistöarvioitsijan arviolausunnon. Kaupunkirakennelautakunnalle esitettävät hinnat ja vuokrat perustuvat saatuun lausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 14.3.2025) ja kaupungin näkemykseen. Kerrostalotonttien vuokrat määräytyvät asemakaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien mukaisesti ja maanvuokriksi esitetään 17,50 e/k-m²/vuosi. Kortteliin 22 muodostettavalla tontilla 297-6-22-5 sijaitsee asemakaavassa säilytettäväksi osoitettu kasarmirakennus, jonka maanvuokraksi esitetään 1 250 euroa vuodessa. Kasarmirakennuksen kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 581 k-m².

Rakennuksen myyntihinnaksi esitetään 90 000 euroa (alkuperäisessä sopimuksessa 180 000 euroa). Tonttien vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Esisopimusluonnoksen mukaisia vuokrahintoja sovelletaan uusiin maanvuokrasopimuksiin. Alueella jo tehtyihin maanvuokrasopimuksiin päätösesitys ei vaikuta. Kaupunkirakennelautakunnalle ehdotettavassa sopimusluonnoksessa on otettu huomioon vaikea asuntomarkkinatilanne. Uudet yksikkövuokrat per kerrosneliömetri ovat alkuperäisen sopimuksen indeksitarkistettuja vuokrahintoja alhaisempia. Lisäksi rakentamattomien tonttien suunniteltu toteutusjärjestys muuttuu ja toteutusaikatauluun tulee lisääaikaa.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavan valmistelun yhteydessä. Neuvoteltu sopimus hintoineen ja aikatauluineen antaa Kotikatu 365 Oy:lle mahdollisuuden suunnitella alueen rakennushankkeita ja käydä niistä neuvotteluita. Rakennushankkeet edistävät työllisyyttä ja lisäävät verotuloja. Rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta palveluiden ja joukkoliikennereittien läheisyydessä, joten asia on ilmastotavoitteiden mukainen. Päätösesityksellä on siten positiiviset vaikutukset.

Liitteet

4654/2026 Esisopimuksen täydennys

4654/2026 Esisopimus Hatsalan kortteleiden 21 ja 22 tonttien vuokraamisesta