

Asuntotontin 297-36-95-2 (Vesisaranpolku 1) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy

Kaupunkirakennelautakunta 12.08.2026 § 151
5463/10.00.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

ympäristöjohtaja Tanja Ahonen

Kaupunkirakennelautakunta päättää, että tontti 297-36-95-2 vuokrataan Niiralan Kulma Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.9.2026 ja päättyy 31.12.2076.
2. Vuokra on 2936 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025).
3. Vuokraa korotetaan lisärakentamista vastaavassa suhteessa, jos tontille rakennetaan enemmän kuin 1184 k-m² kerrosalaa.
4. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
5. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmus). Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. (rakentamisvelvoite)
6. Muut ehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia asuntotonttien vuokrasopimusehtoja, jotka lisätään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.
7. Tämä päätös voidaan kuntalain 143 §:n nojalla panna täytäntöön ennen kuin päätös on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

The map displays the Hiltulanlahti area, which is a residential neighborhood in Helsinki. The central part of the map is dominated by a large green area labeled 'HILTULANLAHTI' and 'KOULU' (school). Surrounding this are several residential blocks, each with a name and a number. A blue circle highlights a specific block labeled 'Hiltulanlahti 36'. The map also shows roads, green spaces, and a body of water on the right side.

Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.

Niiralan Kulma Oy:llä on tarkoitus rakentaa tontille kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ja rakentamiseen käytetään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuslupaa (Varke) haettavaa korkotukilainaa. Niiralan Kulma Oy:n toimittaman suunnitelman mukaan tontille rakennetaan kaksi asuinrakennusta kerrosalaltaan yhteensä 1184 k-m². Asuntoja tulee 13 kappaletta.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontin pinta-ala on 4204 m² ja rakennusoikeus on 1681 k-m².

Kyseessä on valtion tukema asuntorakennushanke, joten tontin vuokrauksessa on noudatettava Varken hyväksymiä ehtoja. Niihin kuuluu mm. tontin vuokra. Varke on hyväksynyt tontilla sovellettavaksi tonttihinnaksi 62 e/k-m², joka on 70 % kaupungin vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa alueella soveltamasta vyöhykehinnasta 88,56 e/k-m².

Asemakaavamerkinnällä A osoitettujen tonttien vuokrat määritellään pääsääntöisesti tontin rakennusoikeuden perusteella. Varken ehtojen mukaan tontin vuokra on määriteltävä tontille rakennettavan kerrosalan määrän perusteella, jos tontin rakennusoikeudesta jää yli 5 % käyttämättä. Tontille rakennetaan 1184 k-m², joka on n. 70 % tontin rakennusoikeudesta. Tontin vuokra on siten määriteltävä tontille rakennettavan kerrosalan perusteella.

Vuosivuokra määräytyy seuraavalla laskukaavalla: $1184 \text{ k-m}^2 \cdot 62 \text{ e/k-m}^2 \cdot 0,04 = 2936 \text{ euroa}$.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025). Vuokrasopimukseen tulee ehto, jonka mukaan vuokraa korotetaan lisärakentamista vastaavassa suhteessa, jos tontille rakennetaan enemmän kuin 1184 k-m² kerrosalaa. Lisäksi vuokrasopimukseen sisältyy mm. tavanomaiset rakentamisvelvoitteet koskevat ehdot.

Kuopion kaupunki on MAL-sopimuksessa 2024-2035 sitoutunut edistämään monipuolista asuntotuotantoa ja kohtuuhintaisten asumisen ratkaisujen saatavuutta. Tontin vuokraaminen Niiralan Kulma Oy:lle tukee näitä tavoitteita. Lisäksi Niiralan Kulma Oy:n hanke tukee MAL sopimuksessa olevaa asuntotuotantotavoitetta, joten tontin vuokraaminen Niiralan Kulma Oy:lle on perusteltua.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä. Tontin vuokraaminen edistää Hiltulanlahden asemakaavan toteutumista ja rakennushanke parantaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta. Rakentaminen työllistää rakennusalan yrityksiä. Vaikutukset ovat positiiviset.