

---

**Tontin 297-36-57-1 (Leinikinkatu 2) varausajan edelleen jatkaminen yksityisen varhaiskasvatuspalvelutuotannon suunnittelua varten/ Touhula Leikki Oy**

## Selostus ja perustelu

Touhula Leikki Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 17.11.2023 § 17 Hiltulanlahdesta tontti 297-36-57-1 (Leinikinkatu 2) yksityistä varhaiskasvatuspalvelutuotannon (päiväkotia) suunnittelua ja toteutusta varten ajalla 1.11.2023 – 31.3.2024. Varausaikaa on sittemmin maankäyttöinsinöörin päätöksellä 5.4.2024 § 1 jatkettu 30.6.2024 saakka hankkeen suunnittelun keskeneräisyyden vuoksi. Suunnittelutyö on edelleen kesken ja Touhula Leikki Oy:n ja hankkeen rahoittajan, rakennuttajan ja rakennettavien tilojen tulevan omistajan ja vuokranantajan, Hoivatilat Oyj:n keskinäiset neuvottelut ovat vielä kesken. Osapuolten kanssa on neuvoteltu hankkeen etenemisestä ja sovittu, että varausaikaa jatketaan 30.9.2024 saakka. Kokonaisvarausaika varauksen jatkamisen jälkeen on 11 kuukautta, mikä on linjassa tavanomaisen varausajan kanssa (12 kk).

Varauspäätöksessä (mki 17.11.2023 § 17) on edellytetty, että

- varaajan on järjestettävä Kuopion kaupungin Kasvun ja oppimisen, Tilapalveluiden ja tonttipalveluiden edustajien kesken neuvottelu palvelutuotannon sisällön ja -laadun ja hankkeen toiminnallisten tavoitteiden määrittelemiseksi.
- varaajan on esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä ja järjestettävä hankkeen tavoitteista kaupunkiympäristön suunnittelupalveluiden, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous) ja saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä
- luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäväksi.
- Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa.

Touhula Leikki Oy on yhdessä Hoivatilat Oyj:n kanssa noudattanut em. varauspäätöksen ehtoja ja vinyt hankkeen suunnittelua eteenpäin. Hankkeen suunnittelua on ohjattu useissa neuvotteluissa Kuopion kaupungin Kasvun ja oppimisen, Tilapalveluiden ja tonttipalvelut yksiköiden, Touhula Leikki Oy:n, Hoivatilat Oyj:n sekä suunnittelusta vastaavan arkkitehtitoimiston edustajien kesken. Varaaja on kehittänyt suunnitelmia hankeohjauksen mukaisesti ja toimittanut suunnitelmaluonnokset kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäväksi.

---

Suunnittelu sekä toimijan ja rakennuttajan väliset neuvottelut ovat kuitenkin vielä kesken, jonka vuoksi on perusteltua jatkaa varausta, jotta varmistetaan hankkeen toteutumisedellytykset ennen vuokrasopimuksen solmimista.

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 7.4.2021 § 71 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden mukaisesti. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1980 (joulukuu 2020). Indeksikorjattu (vertailuindeksin pisteluku 2316, joulukuu 2023) tontin kerrosneliöhinta on 87,73 €/k-m<sup>2</sup>. Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta.

Varausmaksu muodostuu seuraavasti:

$$2667 \text{ k-m}^2 * 87,73 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 * 0,3 * (3 \text{ kk}/12 \text{ kk}) = 702 \text{ euroa}$$

Tontin lopullinen maanvuokra määritellään kuitenkin kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Vuokrauksesta ja sen ehdoista päättää kaupunkirakennelautakunta. Varaaja on hakenut aiemmin tontin vuokraamista 1.7.2024 alkaen Hoivatilat Oyj:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun. Vuokrausasia viedään kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi, kun hankkeella on siihen edellytykset.

## Päätös

Päätän jatkaa tontin 297-36-57-1 (Leinikinkatu 2) varausta Touhula Leikki Oy:lle (y-tunnus 2334458-6) seuraavin ehdoin:

1. Varaus on voimassa 1.7. - 30.9.2024, mikäli hakija maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Muutoin varaus raukeaa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
2. Varausmaksu varauksen jatkoajalta on 702 euroa.
3. Tontti varataan yksityistä varhaiskasvatuspalvelutuotantoa (päiväkotia) varten.
4. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että toteutettavan hankkeen toiminnoille on saatu Kasvun ja oppimisen palvelualueen sekä toimintaa valvovien viranomaisten hyväksyntä ja hanke täyttää toiminnallisesti, rakennusteknisesti ja kaupunkikuvallisesti kaupungin sille asettamat tavoitteet.

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

20.06.2024

Asianro 8224/10.00.02/2023

Vuokraus- ja varausasiat

§ 6/2024

- 
5. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on lisäksi, että varaaja Touhula Leikki Oy:n ja rakennuttaja ja rakennettavien tilojen tuleva omistaja ja vuokranantaja ja tontin tulevan vuokralaisen kiinteistöyhtiön perustaja Hoivatilat Oyj ovat solmineet keskinäiset sopimukset tilojen käytöstä ja sitoutuneet hankkeen toteuttamiseen ja varhaiskasvatustalutuspalvelutuotannon toteuttamiseen tontilla.
  6. Varaajan tulee hakea tontin vuokrausta varausajan kuluessa Touhula Leikki Oy:n ja Hoivatilat Oyj:n allekirjoittamalla hakemuksella. Hakemuksen yhteydessä tulee antaa kohdassa 5. kuvatusta sitoumuksesta kaupungille luotettava selvitys.
  7. Tontti vuokrataan käyväällä markkinaperusteisella vuokralla, jonka määrittämiseksi kaupunki on pyytänyt erikseen puolueettomalta kiinteistöarvioijalta arviolausunnon kuntalain (410/2015) 130 §:n tarkoittamalla tavalla. Vuokrauksesta päättää kaupunkirakennelautakunta.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön toimintasääntö 12 §

Katja Hartikainen  
maankäyttöinsinööri

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Kuopion kaupungin asiantuntijajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija  
Katja Hartikainen, puh. +358 44 718 5537  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty Touhula Leikki Oy:lle ja Hoivatilat Oyj:lle sähköpostitse tiedoksi 20.6.2024.

Tiedoksi

Kasvatusjohtaja, Varhaiskasvatuksen tukipalvelut, Kuopion kaupunki  
Tonttipäällikkö, Maaomaisuudenhallintapalvelut, Kuopion kaupunki  
Kehittämispäällikkö, Asuminen ja palveluverkosto, Kuopion kaupunki  
Asiakkuuspäällikkö, Toimitilapalvelut, Kuopion kaupunki  
Tilahallintapäällikkö, Kop/Tukipalvelut, Kuopion kaupunki

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla  
[www.kuopio.fi/maatoksenteke](http://www.kuopio.fi/maatoksenteke) 20.6.2024.

---

## Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksisäännästä**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla [www.kuopio.fi/paatoksenteke](http://www.kuopio.fi/paatoksenteke).

Tiedoksisääntipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki  
Kaupunkirakennelautakunta  
Kirjaamo  
Tulliportinkatu 31  
PL 228  
70101 KUOPIO

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

20.06.2024

Asianro 8224/10.00.02/2023

Vuokraus- ja varausasiat

§ 6/2024

---

kirjaamo(at)kuopio.fi

Puhelin 017 18 2111

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.