

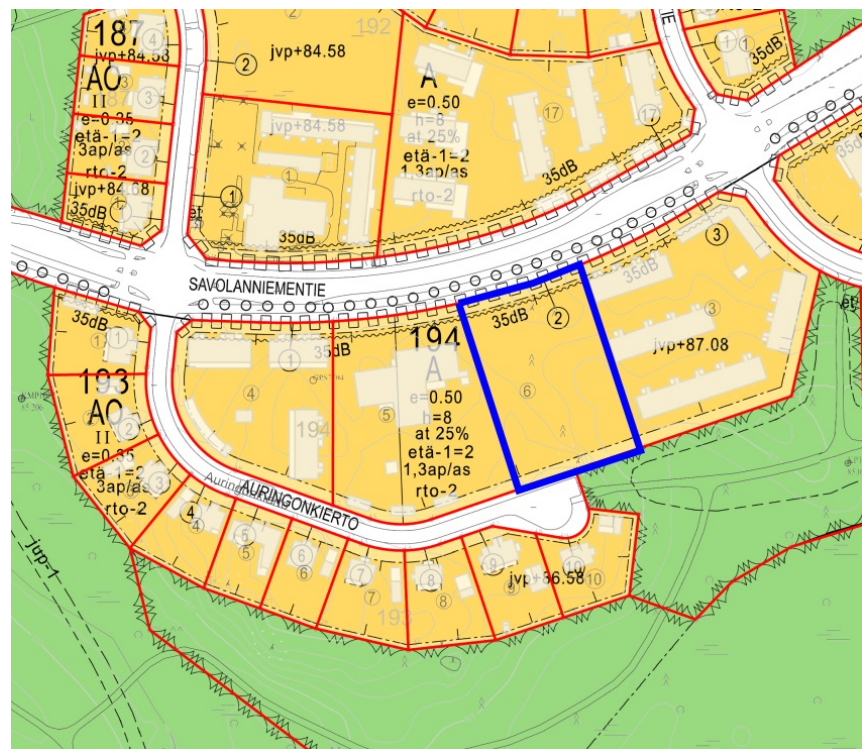
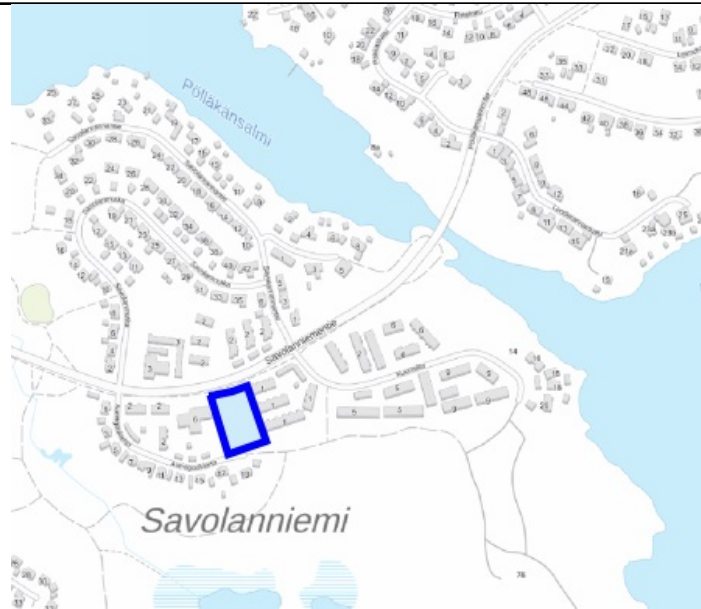
Tontin 297-34-194-6 (Auringonkierto 10) vuokraaminen/ Asunto Oy Kuopion Auringonkierto 10

Selostus ja perustelu

Rakennusliike Piirainen & Pitkänen Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 22.4.2022 § 16 (3572/2022) Savolanniemessä sijaitseva tontti 297-34-194-6, joka on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontti on varattu puurakenteisten yksikerroksisten perherivitaloasuntojen suunnittelua varten. Tontin varausaika on jatkettu 30.4.2024 saakka maankäyttöinsinöörin päätöksellä 21.12.2023 § 18 (2176/2023) suunnitelmien kehittämiseksi sekä vuokrauspäätöksen edellyttämien toimien loppuunsaattamiseksi.

Rakennusliike Piirainen & Pitkänen Oy on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä perustamansa Asunto Oy Kuopion Auringonkierto 10 (y-tunnus 3443196-8) lukuun 1.8.2024 alkaen. Suunnitelmien kehittämiseen ja asunto-osakeyhtiön perustamiseen kului odotettua pidempi aika, ja toimenpiteet olivat vielä kesken varausajan päätyttyä. Tontin varauksen jatkamisesta vuokrasopimuksen alkamisajankohtaan saakka on sovittu varaajan kanssa. Varaajalta peritään tavanomainen tontin varausmaksu edellisen varauspäätöksen mukaisesta varausajan päättymisestä vuokrasopimuksen alkuun saakka. Tontin vuokraus tehdään kaupungin yleisiä vapaarahoitteen rivi- ja kerrostalotuotannon vuokrausehtoja noudattaen.

Tontille toteutetaan puurakenteisten yksikerroksisten perherivitaloasuntoja. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi huhtikuussa 2025 ja valmistuvaksi elokuussa 2026. Suunnittelun aloituskokous on pidetty 13.12.2023. Varaaja on tarkentanut suunnitelmiaan annettujen ohjeiden mukaisesti ja toimittanut päivitettyt 13.2.2024 päivätyt suunnitelmat suunnittelun ohjausryhmälle 30.4.2024, joille on saatu kaupungin hyväksyntä. Tontin varauspäätöksessä vuokrauksen edellytykseksi asetetut ehdot täyttyvät.



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavakartalla

Tontti 297-34-194-6 on asemakaavassa (nro 1057) osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin pinta-ala on 4 251 m² ja rakennusoikeus 2 126 k-m² (e=0.5).

Tontin vuokra määräytyy kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden

mukaisesti. Hinnat on sidottu elinkustannusindeksin (1 951:10=100) pistelukuun 1980 (joulukuu 2020).

Tontti sijaitsee aluehinnoitteluvyöhykkeellä, jossa rivitalotonttien rakennusoikeuden hinta elinkustannusindeksin (1951:10=100) pisteluvulla 2316 (joulukuu 2023) tarkistettuna on 93,58 €/k-m². Tontin arvo saadaan kertomalla rakennusoikeuden määrä rakennusoikeuden hinnalla. Tontin vuokra on 4 % tontin arvosta.

Tontin 297-34-194-6 perusvuokraksi muodostuu:

$2\,126\text{ k-m}^2 * 93,58\text{ €/k-m}^2 * 0,04 = 7\,958\text{ euroa}$

Päätös

Päätän jatkaa tontin 297-34-194-6 varausta Rakennusliike Piirainen & Pitkänen Oy:lle (3231260-7) ajalle 1.5. – 30.7.2024 ja päätän vuokrata tontin 297-34-194-6 (Auringonkierto 10) Asunto Oy Kuopion Auringonkierto 10 -yhtiölle (y-tunnus 3443196-8) seuraavin ehdoin:

1. Varausajalta 1.5. – 30.7.2024 peritään varausmaksuna varausta Rakennusliike Piirainen & Pitkänen Oy:ltä 30 % vastaavasta vuokrasta päätöshetkellä voimassa olevan rakennusoikeuden hinnan mukaisesti:
 - Tontin 297-34-58-4 varausmaksu
 $0,3 * 2\,126\text{ k-m}^2 * 93,58\text{ €/k-m}^2 * 0,04 * 3\text{kk}/12\text{kk} = 597\text{ €}$
2. Vuokra-aika alkaa 1.8.2024 ja päättyy 31.12.2060.
3. Tontin perusvuokra on 7 958 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin (1 951:10=100) pistelukuun 2316 (joulukuu 2023).
4. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
5. Vuokralaisen on rakennettava vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
6. Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltäviin paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa niin, että siitä on haittaa naapuritontille.
7. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamisohjeita.

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

03.07.2024

Asianro 2176/10.00.02/2023

Vuokraus- ja varausasiat

§ 7/2024

-
8. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
 9. Rakennuslupaa voidaan hakea sen jälkeen, kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja hallinta on siirtynyt vuokralaiselle.
 10. Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.8.2024 mennessä, muutoin varaus katsotaan rauenneeksi.
 11. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.

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

Liitteet

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty sähköpostitse tiedoksi 3.7.2024

Tiedoksi

Tonttipäällikkö
Kehittämispäällikkö
Rakennusvalvonta

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke 3.7.2024.

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 tiedoksisaannista.

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.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Tulliportinkatu 31
PL 228
70101 KUOPIO
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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.