

Tontin 297-34-192-2 (Savolanmutka 7) varaaminen/ Pohjola Rakennus Oy Suomi

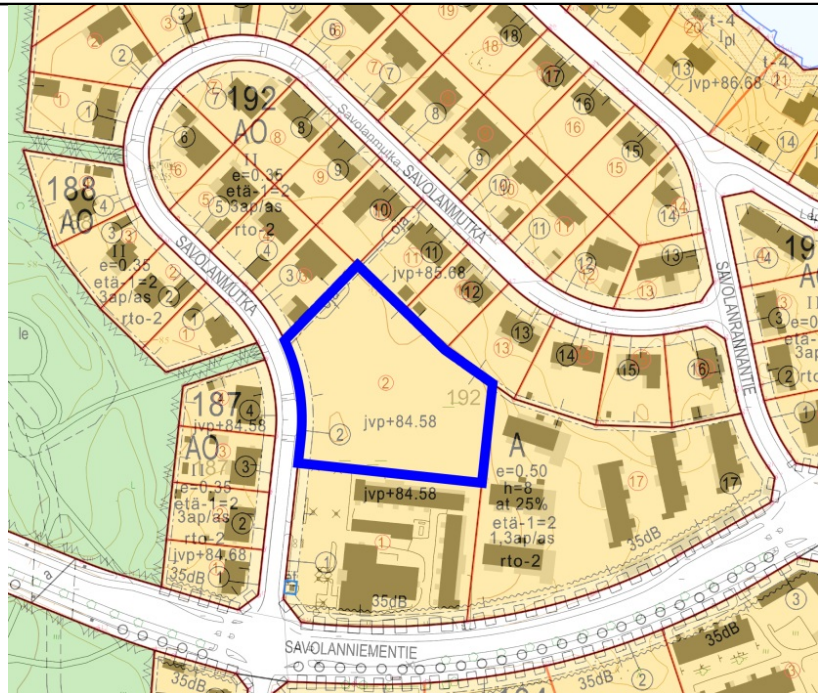
Selostus ja perustelu

Rakennusliike Pohjola Rakennus Oy Suomi on hakenut Savolanniemessä sijaitsevan asuntotontin 297-34-192-2 varaamista rivitalorakennushankkeen suunnittelun ajaksi. Rakennusliike hakee tonttia vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamiseksi.

Varaushakemuksen mukaan tontille toteutetaan useaan rakennukseen yksitasoisia eri asukasryhmille soveltuvia rivitaloasuntoja, joiden pinta-ala on noin 50–100 asuinneliötä. Rakentaminen on suunniteltu alkavan syksyllä 2025 – keväällä 2026. Tontin rakennusoikeudesta tulee käytettyä arviolta noin 50-60 %.

Tontin sijainti on esitetty oheisilla kartoilla.





Tontti 297-34-192-2 on asemakaavassa (nro 1057) osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin pinta-ala on 5 583 m² ja rakennusoikeus 2 792 k-m² (e=0.5).

Tontti on ollut aiemmin julkisesti ns. jatkuvassa haussa. Tonttiin ei kohdistu päätöshetkellä muita varaushakemuksia, eikä tontin varaamiselle ole muita esteitä.

Kaupunki edellyttää monipuolista asuntojakaamaa. Hakemuksessa esitetty alustava asuntojakauma ja -alat noudattavat kaupungin sille asettamia vaatimuksia. Varausaikana suunnittelun edetessä tarkennetaan yhteistyössä varaajan kanssa hankkeen toteutustapaa, kaupunkikuvallisia kysymyksiä ja tarvittaessa tarkemmin asuntojakaamaa, siten että hanke vastaa kaupungin tavoitteita.

Tontin varausmaksu määräytyy kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden mukaisesti. Indeksikorjattu (vertailuindeksin pisteluku 2333, joulukuu 2024) tontin kerrosneliöhinta on 94,26 €/k-m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta.

Varausmaksu muodostuu seuraavasti:

$2\,792\text{ k-m}^2 * 94,26\text{ €/k-m}^2 * 0,04 * 0,3 * (13,5\text{ kk} / 12\text{ kk}) = 3\,553\text{ euroa}$

Päätös

Kaupungilla on oikeus muuttaa tonttihinnoittelua. Tontin lopullinen maanvuokran suuruus määritellään vuokrauspäätöksessä.

Päätän varata tontin 297-34-192-2 Pohjola Rakennus Oy Suomi - yritykselle (y-tunnus 2539942-5) seuraavin ehdoin:

1. Tontti varataan yksitasoisten vapaarahoitteisten omistusrivitaloasuntojen suunnittelua varten.
2. Tontin varausmaksu varausajalta on 3 553 euroa.
3. Varaus on voimassa 18.3.2025 – 30.4.2026, mikäli hakija maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Muutoin varaus raukeaa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
4. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista kaupunkiympäristön suunnittelupalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteerin puh. 044 718 1866.
5. Hakijan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava varausaikana kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi.
6. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 50 %.
7. 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.
8. Varausajan kuluessa hakijan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä, kuitenkin vähintään kuukautta ennen varausajan päättymistä.
9. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että toteutettavan hankkeen asuntojakauma, asuntojen keskikoko ja minimiasuntokoko vastaavat kaupungin tavoitteita. Lopullinen asuntojakauma tulee hyväksyttävä kaupungilla ennen vuokrauspäätöksen tekemistä ja rakennusluvan hakemista.

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

17.03.2025

Asianro 2515/10.00.02/2025
Vuokraus- ja varausasiat
§ 4/2025

Muutoin noudatetaan varauksen ja vuokraamisen yhteydessä tarkemmin sovittavia tavanomaisia rivitalotonttien varaus- ja vuokrausehtoja.

Kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 § (asianro 16/2022)

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 18.3.2025

Tiedoksi

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke 18.3.2025.

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 **tiedoksisääntä**.

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.

Tiedoksisääntipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan 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

17.03.2025

Asianro 2515/10.00.02/2025

Vuokraus- ja varausasiat

§ 4/2025

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.