
Tontin 297-33-59-1 (Lehtoniementie 154) varausajan jatkaminen/ Parha Oy**Selostus ja perustelu**

Parha Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 29.4.2024 § 3 tontti 297-33-59-1, joka on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontin pinta-ala on 3 247 m² ja rakennusoikeus 1 624 k-m² (e=0.3). Tontti on varattu hakemuksen mukaisten vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten rivitaloperheasuntojen suunnittelua varten.

Parha Oy on hakenut varausajan jatkamista 31.12.2025 asti, suunnittelun saattamista vaadittuun tasoon. Hankkeen tavoiteisiin ei ole tullut muutoksia asuntojakauman tai muiden asuntotuotannon laadullisten tekijöiden tai rakenneratkaisujen osalta. Varaajan tavoite on aloittaa rakentaminen viimeistään syksyn 2025 aikana, mikäli asuntomarkkinatilanne kehittyy positiivisesti. Varausajan jatkaminen suunnittelun jatkamiseksi on perusteltua heikon asuntomarkkinatilanteen vuoksi.

Tontin varausmaksu määräytyy kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 2.11.2022 § 163 hyväksymien Lehtoniemen kaupunginosan kortteleiden 55–57 ja 59 hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Tontin varausmaksu on 30 % vuokrasta varausajalta.

Kaupunkirakennelautakunnan lainvoimaisen hinnoittelupäätöksen 2.11.2022 § 163 (asianumero 486/2022) mukaan rivitalotontin 297-33-59-1 vuokra on 5,80 euroa/ k-m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2049 (joulukuu 2021). Vuokran suuruus elinkustannusindeksin (1951:10=100) pisteluvulla 2333 (joulukuu 2024) tarkistettuna rakennusoikeuden kerrosneliometriä kohden on 6,60 €/ k-m²/vuosi.

Varausmaksu muodostuu seuraavasti:

$$1\,624\text{ k-m}^2 * 6,60\text{ €/ k-m}^2/\text{v} * 0,3 * (8\text{ kk}/12\text{ kk}) = 2\,144\text{ euroa}$$

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

Päätös

Päätän jatkaa tontin 297-33-59-1 (Lehtoniementie 154) varausta Parha Oy:lle (0348210-5) seuraavin ehdoin:

1. Tontti varataan alkuperäisen tonttihakemuksen mukaisten vapaarahoitteisten yhtiömuotoisten rivitaloperheasuntojen suunnittelua varten.

-
2. Varaus on voimassa 1.5. – 31.12.2025, mikäli hakija maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Muutoin varaus raukeaa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
 3. Varausmaksu varauksen jatkoajalta on 2 143 euroa.
 4. Varaajan on esitettävä varausaikana tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä. Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä neuvottelu hankkeen tavoitteista kaupunkiympäristön suunnittelupalveluiden, tonttipalveluiden ja alueellisen rakennusvalvontayksikön edustajien kanssa (suunnittelun aloituskokous). Neuvottelun järjestämiseksi varaajan on otettava yhteys hallintosihteeriin puh. 044 718 1866.
 5. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi ja saatava puoltava lausunto.
 6. 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.
 7. Varaajan on saatettava varausaikana rakennushankkeen edellyttämät toimenpiteet (mm. kaupungin hyväksymät suunnitelmat, asuntoosakeyhtiön rekisteröinti) siihen vaiheeseen, että vuokrasopimus voidaan solmia. Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausaikana, kuitenkin viimeistään kuukautta ennen varauksen päättymistä.
 8. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä, on että rakennushanke toteutetaan hakemuksessa esitetyllä tavalla asuntotuotannon laadullisten tekijöiden ja rakenneratkaisujen osalta.

Suunnitelma tulee hyväksyttäväksi asuntojakauman ja kokojen osalta kaupungilla/asuntotoimella ennen vuokrauspäätöksen tekemistä ja rakennusluvan hakemista.

Mikäli hanke ei toteudu hakemuksessa esitetyllä tavalla, on hakijan järjestettävä neuvottelu kaupungin kanssa hankkeen suunnittelusta. Kaupungilla ei ole velvoitetta vuokrata tonttia hakemuksessa esitetystä suunnitelmasta poikkeavan ratkaisun toteuttamiseen.

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

30.04.2025

Asianro 2936/10.00.02/2024
Vuokraus- ja varausasiat
§ 11/2025

	9. Muutoin noudatetaan varauksen ja vuokraamisen yhteydessä tarkemmin sovittavia tavanomaisia rivi- ja kerrostalotonttien varaus- ja vuokrausehtoja. 10. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.
Toimivallan peruste	Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 § kohta 35 (asianro 16/2022). Katja Hartikainen maankäyttöinsinööri Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta. Valmistelija Katja Hartikainen, puh. +358 44 718 5537 etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi
Liitteet	
Tiedoksianto	Päätös on lähetetty hakijalle sähköpostitse tiedoksi 30.4.2025.
Tiedoksi	
Nähtävänäolo	Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 30.4.2025.

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 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, joulukuun 26 päivä 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](mailto:kirjaamo(at)kuopio.fi)

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

maankäyttöinsinööri

30.04.2025

Asianro 2936/10.00.02/2024
Vuokraus- ja varausasiat
§ 11/2025

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.