

Tontin 297-32-100-2 (Haarakastie 19) varausajan jatkaminen/ RP-Karmi Oy**Päätös**

Päätän jatkaa tontin 297-32-100-2 (Haarakastie 19) varausta RP-Karmi Oy:lle (0947000-9) seuraavin ehdoin:

1. Tontti varataan alkuperäisen tonttihakemuksen mukaisten vapaarahoitteista yhtiömuotoisen rivi- ja paritalotuotannon 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 848 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 hallintosihteeriiin 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, asunto-osakeyhtiön 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.

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.

Selostus ja perustelu

RP-Karmi Oy:lle on varattu ajalle 1.5.2024–30.4.2025 maankäyttöinsinöörin päätöksellä 29.4.2024 § 2 tontti 297-32-100-2, joka on asemakaavassa (kaavatunnus 1012) osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Tontin pinta-ala on 3 747 m² ja rakennusoikeus 1 124 k-m² (e=0.3). Tontti on varattu vapaarahoitteista yhtiömuotoisen rivi- ja paritalotuotannon suunnittelua varten.

RP-Karmi Oy on hakenut varausajan jatkamista 30.4.2026 asti suunnittelun jatkamiseksi ja kohteen ennakkomarkkinointia varten. Hankkeen tavoiteisiin ei ole tullut muutoksia asuntojakauman tai muiden asuntotuotannon laadullisten tekijöiden tai rakenneratkaisujen osalta. Varausajan jatkaminen 31.12.2025 suunnittelun jatkamiseksi ja asuntojen markkinoimiseksi on perusteltua heikon asuntomarkkinatilanteen vuoksi.

Tontin varausmaksu määräytyy kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 (asianro 4038/2024) hyväksymien hinnoitteluperusteiden mukaisesti. Tontin varausmaksu on 30 % vuokrasta varausajalta.

Kaupunkirakennelautakunnan lainvoimaisen hinnoittelupäätöksen 28.5.2025 § 131 (asianro 4038/2024) mukaan rivitalotontin 297-32-100-2 rakennusoikeuden hinta on 94,26 euroa/ k-m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2033 (joulukuu 2024).

Varausmaksu muodostuu seuraavasti:

$$1\,124\text{ k-m}^2 * 94,26\text{ €/k-m}^2/\text{v} * 0,04 * 0,3 * (8\text{ kk}/12\text{ kk}) = 848\text{ euroa}$$

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

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäntö 12 § kohta 35 (asianro 16/2022).

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Katja Hartikainen
maankäyttöinsinööri

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

Liitteet

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty hakijalle sähköpostitse tiedoksi 9.7.2025

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 9.7.2025.

Kuopion kaupunki
PL 228 (Tulliportinkatu 31)
70101 Kuopio
Puhelin: 017 182 111
www.kuopio.fi
Y-tunnus: 0171450-7

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/paatoksenteko.

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