

Tontin 297-12-42-2 (Suunnistajantie 13) maanvuokrasopimuksen uusiminen/ Asunto-osakeyhtiö Suuntahaka

Päätös

Päätän uusia Kuopion kaupungin ja Asunto-osakeyhtiö Suuntahaka (0226202-0) välisen tontin 297-12-42-2 (os. Suunnistajantie 13) maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen.
2. Vuokra-aika on 1.11.2025 – 31.12.2055.
3. Tontin perusvuosivuokra on 37 858 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Vuokra määräytyy vuokra-alueen asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen perustuen seuraavasti: $3\,570\text{ k-m}^2 \cdot 265,11\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 37\,858\text{ €}$.

4. Vuokran korotus porrastetaan ja vuokrasta annetaan kaupunginvaltuuston päätöksen (17.5.2021 § 32) mukaisesti 40 %:n alennus 30.10.2029 saakka ja 20 %:n alennus ajalla 1.11.2029 – 30.10.2032.
5. Päättävässä 21.10.1958 allekirjoitetussa tontin vuokrasopimuksen kohdassa 24 § on seuraava pysäköintitontin 297-12-42-3 käyttöä koskenut ehto (alla kursivilla):

Vuokramiehellä on oikeus tonttien kerrosalojen suhteessa käyttää korvauksetta asemakaavassa määrättyä moottoriajoneuvojen pysäköimis- ja säilytystonttia (Ap) kaupungin osoittamalta paikalta. Vuokramies osallistuu mainitussa suhteessa Ap-tonttien ja niihin rajoittuvien katujen rakentamis-, puhtaana- ja kunnossapitokustannuksiin.

Vuokralaisen autopaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisella Ap-tontilla 297-12-42-3. Vuokralaisen yllä kursivilla kirjoitettu oikeus on voimassa 31.12.2027 asti tai enintään tai enintään siihen asti, kun autopaikkatontista solmitaan sitä ympäröivien taloyhtiöiden kanssa maanvuokrasopimus. Vuokralainen ja vuokranantaja sitoutuvat neuvottelemaan Ap-tontista sen käyttöön oikeutettujen yhtiöiden ja kaupungin välille erillisen sopimuksen 31.12.2027 mennessä.

6. Uusittavaan vuokrasopimukseen liittyy Kuopion kaupungin ja tontin vuokralaisen kesken 7.3.1966 tehty tontin käyttöä koskeva erillinen sopimus. Sopimus on voimassa ja siinä asetetut oikeudet ja velvollisuudet sitovat edelleen kaupunkia ja tontin 297-12-42-2 vuokralaista.
7. Vuokrasopimukseen kirjataan vuokra-aluetta koskevat kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet. Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.

Selostus ja perustelu

Asunto-osakeyhtiö Suuntahaka -niminen yhtiö on vuokralaisena Kuopion Puijonlaaksossa sijaitsevalla tontilla 297-12-42-2. Tontin maanvuokrasopimus päättyy 30.10.2025. Tontti

sijaitsee asemakaavan mukaisella asuntokerrostalojen korttelialueella (AK). Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin pinta-ala on 5 947 m² ja voimassa olevan asemakaavan (nro 3512) mukainen rakennusoikeus on 3 570 k-m² k-m². Tontin vuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden

Viranhaltijapäätös
maankäyttöinsinööri
09.07.2025 § 14/2025
Asianro 1755/10.00.02/2025

mukaan. Kaupunkirakennelautakunnan 28.05.2025 § 131 (asianro 4038/2024) päätöksen mukaisesti alueen kerrosneliöhinta on 265,11 €/k-m². Vuosivuokra on 4 % tontin arvosta. Täten tontin vuosivuokraksi määräytyy $3\,570\text{ k-m}^2 \cdot 265,11\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 37\,858$ euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Vuokraa ei peritä heti täysimääräisesti, vaan porrastaen kaupunginvaltuuston päätöksen (17.5.2021 § 32) mukaisesti. Uusi vuokra on 5,6-kertainen nykyiseen vuokraan verrattuna, joten vuokrasta annetaan 40 % alennus neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi em. kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.

Päättävässä tontin vuokrasopimuksessa on sovittu vuokralaisen oikeudesta käyttää pysäköintiin asemakaavan autopaikkojen korttelialueella (Ap) sijaitsevaa tonttia 297-12-42-3. Sopimuksen kirjaus ei anna vuokralaiselle hallintaoikeutta autopaikkatonttiin, mikä hankaloittaa autopaikkatontin kehittämistä ja perusparannustoimia ja niiden rahoittamista. Kaupungin tavoitteena on turvata vuokralaisen oikeudet käyttää autopaikkatonttia edelleen ja mahdollistaa autopaikkatontin kehittäminen. Sopimustilanne tulee ajanmukaistaa ja solmia autopaikkatontista erillinen vuokrasopimus autopaikkatonttiin oikeutettujen kanssa.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 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 asianosaiselle sähköpostitse tiedoksi 10.7.2025.
Asunto-osakeyhtiö Suuntahaka/ Isännöitsijä

Nähtävänäolo

Viranhaltijapäätös
maankäyttöinsinööri
09.07.2025 § 14/2025
Asianro 1755/10.00.02/2025

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke
10.7.2025.

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.