

Viranhaltijapäätös

04.08.2025

Asianro 6048/10.00.02/2025

tonttipäällikkö

Vuokraus- ja varausasiat

§ 64/2025

Rivitalotontin 297-34-73-5 (Pankkopolku 14) vuokraaminen / Rakennusportti Oy

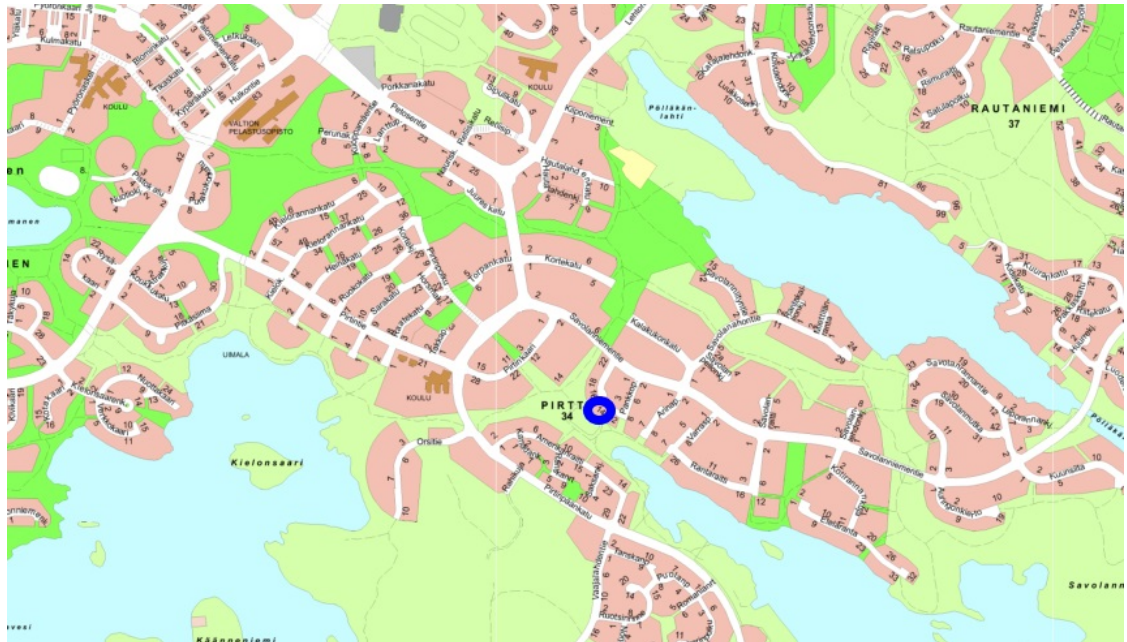
Päätös

Päätän vuokrata tontin 297-34-73-5 (Pankkopolku 14) Rakennusportti Oy:lle (y-tunnus 2761349-9) perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.6.2025 ja päättyy 31.12.2060.
2. Tontin 297-34-73-5 vuosivuokra on 872 euroa siihen asti, kunnes vuokralainen hakee tontille rakentamislupaa tai viranomaislupaa tontin rakentamista ennakoivien töiden tekemiseksi. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).
3. Tontin 297-34-73-5 vuosivuokra on 2907 euroa siitä päivästä lähtien, kun vuokralainen hakee tontille rakentamislupaa tai viranomaislupaa rakentamista ennakoivien töiden tekemiseksi. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024). Tätä vuokraa aletaan kuitenkin periä viimeistään 1.6.2026 alkaen.
4. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
5. Vuokraajalta peritään tontista varausmaksua 363 euroa ajalta 1.1. – 31.5.2025.
6. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava kahden vuoden ja saatettava neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. (osittainen loppukatselmuksen). Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille. Vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.
7. Vuokralainen vastaa rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
8. Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa niin, että siitä on haittaa naapuritontille.
9. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
10. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
11. Muut vuokraehdot ovat kaupungin tavanomaisia rivitalotonttien vuokraehtoja.
12. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Selostus ja perustelu

Rakennusportti Oy:n kanssa on neuvoteltu osoitteessa Pankkopolku 14 sijaitsevan rivitalotontin 297-34-73-5 vuokraamisesta. Rakennusportti Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle vuokrataan vieressä oleva tontti 297-34-73-4 rivitalon rakentamista varten ja tontti 297-34-73-5 on siten viimeinen korttelissa vapaana oleva tyhjä rivitalotontti. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



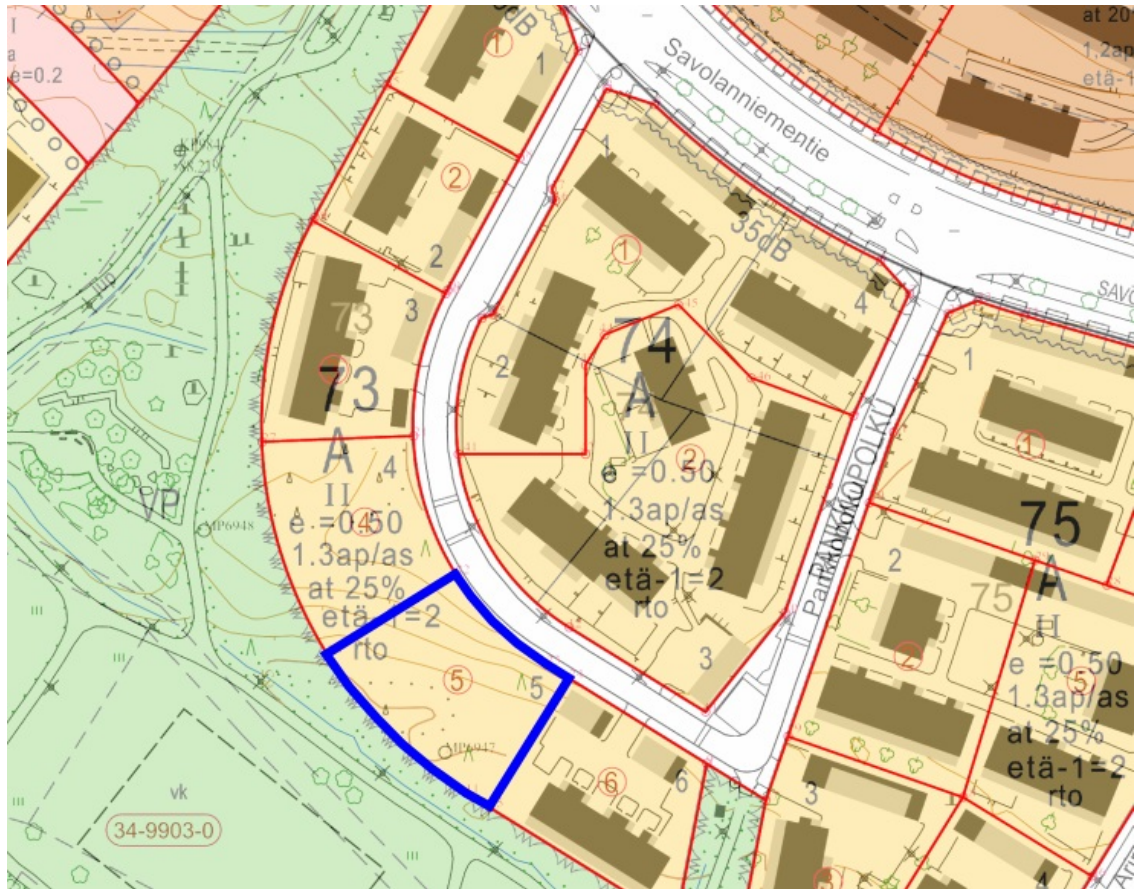
Tontin sijainti esitettyä opaskartalla.

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

04.08.2025 § 64/2025

Asianro 6048/10.00.02/2025



Tontin sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä A). Tontin pinta-ala on 1542 m² ja tontilla on asemakaavan mukaisen tehokkuusluvun $e=0,50$ mukaisesti rakennusoikeutta 771 k-m².

Tontista on pidetty suunnittelun aloituskokous 11.6.2025. Alustavan suunnitelman mukaan tontille on tarkoitus rakentaa kuusi asuntoa käsittävä rivitalo talousrakennuksineen ja hankkeen laajuus on noin 735 k-m².

Tontin 297-34-73-5 haasteellisten maasto-olosuhteiden ja pienehkön pinta-alan takia tontti on perusteltua vuokrata samalle toimijalle kuin viereinen tontti 297-34-73-4. Se mahdollistaa tonttien suunnittelun sekä työmaiden toteutuksen, vaiheistuksen ja logistiikan järkevällä tavalla ja osaltaan varmistaa tontin 297-34-73-5 toteutettavuuden.

Tontti voidaan vuokrata Rakennusportti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Rakennusportti Oy perustaa tontille asunto-osaakeyhtiön ennen rakennushankkeen toteuttamista.

Tontista peritään normaalia maapoliittisen ohjelman mukaista varausmaksua 1.1.2025 – 31.5.2026. Tontista peritään varausmaksun suuruista vuokraa 1.6.2025 alkaen siihen asti, kunnes tontille haetaan rakentamislupaa tai viranomaislupaa tontin rakentamista ennakoivien

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

04.08.2025 § 64/2025

Asianro 6048/10.00.02/2025

töiden tekemiseksi, josta lähtien tontista peritään normaali tontin vuokra kaupunkirakennelautakunnan 28.2025 § 131 tekemän asuntotonttihinnoista koskevan päätöksen mukaisesti. Normaalista tontinvuokraa aletaan kuitenkin periä viimeistään vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta eli 1.6.2026 alkaen.

Tontin varausmaksu ajalta 1.1.2025 – 31.5.2025 on 363 euroa.

Tontin vuokra ennen rakentamisluvan tai tontin rakentamista ennakoivien töiden tekemiseen tarvittavan viranomaisluvan hakemista ja enintään 31.5.2026 asti on 872 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Tontin vuokra rakentamisluvan tai edellä tarkoitetun viranomaisluvan hakemisen jälkeen ja viimeistään 1.6.2026 alkaen on 2907 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

Tontin vuokra perustuu Kuopion kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 tekemään asuntotonttihinnoista koskevaan päätökseen. Tontin vuosivuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla: $771 \text{ k-m}^2 \cdot 94,26 \text{ e/k-m}^2 \cdot 0,04 = 2907$ euroa vuodessa. Varausmaksu on maapoliittisen ohjelman mukaisesti 30 % tontin vuokrasta.

Rakennusportti Oy rakentaa tontit 297-34-73-4 ja 297-34-73-5 vaiheittain. Ensin rakennetaan tontti 297-34-73-4, jolle asetetaan vuokrasopimuksessa kaupungin sopimuskäytännön mukainen tavanomainen rakentamisvelvoite, jonka mukaan rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi pitää rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Tontin 297-34-73-5 rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuotta myöhemmin, jonka takia rakentamisvelvoiteajat ovat vuotta pidemmät.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntö 12 § kohta 21.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Jarkko Meriläinen
tonttipäällikkö

Valmistelija
Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty Rakennusportti Oy:lle sähköpostilla tiedoksi 4.8.2025.

Rakennusportti Oy, Jesse Vartiainen

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 4.8.2025.

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.