

Tontin 297-26-69-6 (Havukuja 17) varaaminen yksityistä kehitysvammaisten asumispalvelutuotantoa varten/ Attendo Oy

Päätös

Päätän varata tontin 297-26-69-6 (Havukuja 17) Attendo Oy:lle (1755463-2) seuraavin ehdoin:

1. Tontti varataan yksityistä sosiaalipalvelutuotantoa (kehitysvammaisten ympärivuorokautinen palveluasuminen ja yhteisöllinen asuminen) varten.
2. Tontin varausmaksu varausajalta on 2 880 euroa.
3. Varaus on voimassa ajalla 1.8.2025–31.8.2026, mikäli hakija maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Muutoin varaus raukeaa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
4. Varaajan on järjestettävä Kuopion kaupungin ja Pohjois-Savon hyvinvointialueen vammaispalveluiden edustajien kesken neuvottelu palvelutuotannon tarpeen, sisällön, - ja laadun sekä hankkeen toiminnallisten tavoitteiden määrittämiseksi.
5. Varaajan on esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä ja hankkeen sisällöstä. 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.
6. Varaajan on varausajan kuluessa saatava tonttia koskeville suunnitelmille edellä mainitun suunnittelunohjausryhmän hyväksyntä. Lisäksi luonnossuunnitelmat on toimitettava kaupunkikuvatyöryhmän käsiteltäviksi ja saatava niille alustava hyväksyntä.
7. Mikäli hankkeelle asetettujen tavoitteiden toteutuminen edellyttää poikkeamista asemakaavan määräyksistä, valtuutetaan varaaja hakemaan poikkeamislupaa kaupungin hyväksymällä tavalla. Suunnitelmat, joilla poikkeamispäätöstä mahdollisesti haetaan, on hyväksyttävä tonttipalveluiden viranhaltijoilla (maankäyttöinsinööri/tonttipäällikkö) ennen poikkeamishakemuksen jättämistä.
8. 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.
9. Varaajan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä varausajan kuluessa, kuitenkin viimeistään kahta kuukautta ennen varauksen päättymistä.
10. Vuokrauspäätöksen edellytyksenä on, että toteutettavan hankkeen toiminnoille on saatu Pohjois-Savon hyvinvointialueen puolto ja hanke täyttää toiminnallisesti, rakennusteknisesti ja kaupunkikuvallisesti kaupungin sille asettamat tavoitteet. Varaaja

vastaa siitä, että rakennuksen suunnittelu ja toteutus täyttää toimintaa valvovien viranomaisten edellytykset.

11. Tontti vuokrataan käyvällä markkinaperusteisella vuokralla, jonka määrittämiseksi kaupunki pyytää erikseen puolueettomalta kiinteistöarvioijalta arviolausunnon kuntalain (410/2015) 130 §:n tarkoittamalla tavalla. Vuokrauksesta ja vuokran määrästä päättää kaupunkirakennelautakunta.
12. Kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

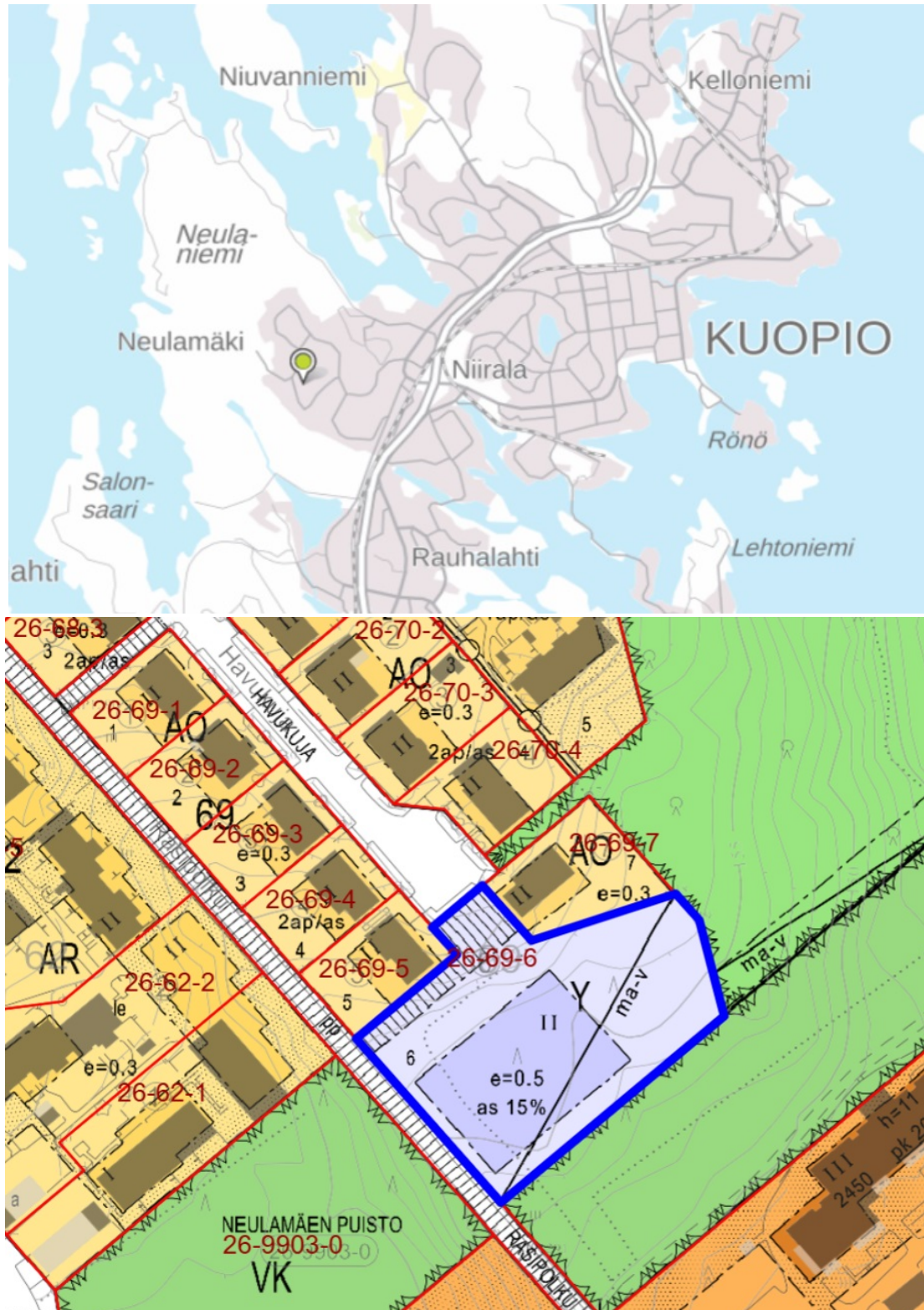
Selostus ja perustelu

Attendo Oy on yhdessä Hoivarakentajat Oy:n kanssa hakenut perustettavan yhtiön lukuun Neulamäessä sijaitsevan tontin 297-26-69-6 (Havukuja 17) varaamista sosiaalipalvelurakennuksen suunnittelua ja rakentamista varten 31.8.2026 saakka. Hakemuksen mukaan tontille on tarkoitus rakentaa tilat täysi-ikäisten kehitysvammaisten asukkaiden ympärivuorokautiselle palveluasumiselle ja yhteisölliselle asumiselle. Rakennus on tarkoitus rakentaa vähähiilisesti ja aistiystävällisesti hirrestä.

Tontille on tarkoitus alustavasti sijoittaa vammaispalveluiden asumisyksikkö, jossa on ympärivuorokautisen palveluasumisen tilat n. 15–18 asiakkaalle ja n. 7–10 yhteisöllisen asumisen asuntoa hakemuksessa tarkemmin kuvatulla tavalla. Hankkeen sisältö tarkentuu Pohjois-Savon hyvinvointialueen palvelutarpeen mukaan.

Tontin varaamisesta on neuvoteltu Kuopion kaupungin tonttipalveluiden, asuminen ja palveluverkoston, asemakaavoituksen ja alustavasti Pohjois- Savon hyvinvointialueen perhe- ja vammaispalveluiden edustajien sekä varaajan kesken. Varausaikana on tarkoitus käydä tarkemmat neuvottelut hankkeen palvelusisällöstä ja toteutuksen yksityiskohdista Pohjois-Savon hyvinvointialueen vammaispalveluiden ja Kuopion kaupungin edustajien kanssa. Kaupunki ohjaa hanketta ja varmistaa, että se täyttää palvelusisällölliset, toiminnalliset, maankäytölliset, rakennustekniset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet.

Varattava tontin sijainti on osoitettu oheisilla kartoilla.



Tontti 297-26-69-6 on asemakaavassa (nro 314) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on 3418 m² ja rakennusoikeus 1709 k-m² (e=0.5).

Varaushetkellä tontilla ei ole kaupunkirakennelautakunnan hyväksymää luovutushintaa haettuun käyttötarkoitukseen. Varausmaksu voidaan määrätä rinnastamalla hanke rivitalotuotantoon. Tontin varausmaksu määrätään kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman sekä kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 hyväksymien rivitalotonttien aluehinnoitteluperusteiden mukaisesti. Tonttihinnat on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) pistelukuun 2333 (joulukuu 2024). Alueen rivitalotontin kerrosneliöhinta päätöshetkellä on 129,61 €/k-m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta ja varausmaksu 30 % vuokrasta varausajalta.

Varausmaksu muodostuu seuraavasti:

$$1709 \text{ k-m}^2 * 129,61 \text{ €/k-m}^2 * 0,04 * 0,3 * (13 \text{ kk}/12 \text{ kk}) = 2 \text{ 880 euroa}$$

Tontin lopullinen maanvuokra määritellään kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla käypään markkinaehtoiseen vuokratasoon. Vuokrauksesta ja sen ehdoista päättää kaupunkirakennelautakunta.

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 sähköpostitse tiedoksi 20.8.2025.

Attendo Oy
Hoivarakentajat Oy
Pohjois-Savon hyvinvointialue/ Vammaispalvelut
Kuopion kaupunki/ Asuminen ja palveluverkosto
Kuopion kaupunki/ Asemakaavoitus

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 21.8.2025.

Viranhaltijapäätös
maankäyttöinsinööri
20.08.2025 § 15/2025
Asianro 6584/10.00.02/2025

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.