

Viranhaltijapäätös

29.08.2025

Asianro 2936/10.00.02/2024

maankäyttöinsinööri

Vuokraus- ja varausasiat

§ 16/2025

Tontin 297-33-59-1 (Lehtoniementie 154) vuokraaminen/ Asunto Oy Kuopion Lehtoniemenrinne

Päätös

Päätän vuokrata tontin 297-33-59-1 Asunto Oy Kuopion Lehtoniemenrinteelle (y-tunnus 3539110-1) seuraavin ehdoin:

1. Tontti vuokrataan maanvuokralain (258/66) 3 luvun tarkoittamalla tavalla asumiseen.
2. Vuokra-aika on 1.9.2025–31.12.2075.
3. Tontin perusvuokra on 10 716 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1 951:10=100) pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).
4. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
5. Vuokralaisen on rakennettava vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 80 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmuks).
6. 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.
7. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
8. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
9. Rakennuslupa voidaan myöntää sen jälkeen, kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu ja rakennustyön aloituslupa voidaan myöntää siitä alkaen, kun hallinta on siirtynyt vuokralaiselle.
10. Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa ennen tämän päätöksen lainvoimaantuloa, kuitenkin siten, että sopimusehtoihin kirjataan, että vuokrasopimus purkautuu korvauksetta, mikäli tämä viranhaltijapäätös mahdollisen muutoksenhaun takia kumoutuu ja kumoava päätös tulee lainvoimaiseksi. Mikäli vuokrasopimus tästä syystä purkautuu, on vuokralainen kustannuksellaan velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen. Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.9.2025 mennessä, muutoin varaus katsotaan rauenneeksi.
11. Vuokrasopimukseen kirjataan vuokra-aluetta koskevat kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.

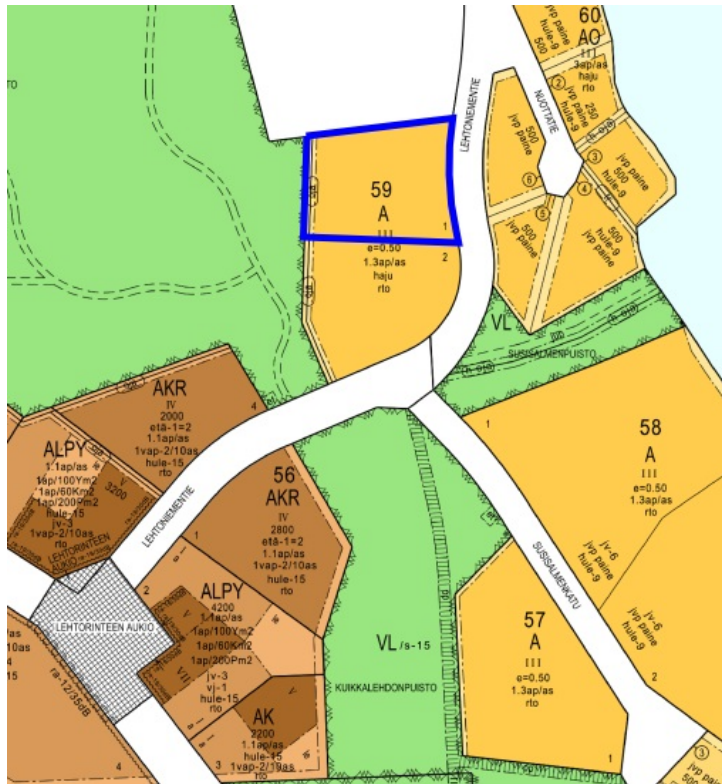
12. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Selostus ja perustelu

Parha Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 29.4.2024 § 3 Lehtorinteellä sijaitseva tontti 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. Tontin varausaikaa on jatkettu 31.12.2025 saakka maankäyttöinsinöörin päätöksellä 30.4.2025 § 11 suunnitelmien kehittämiseksi sekä vuokrauspäätöksen edellyttämien toimien loppuunsaattamiseksi. Varauspäätös on lainvoimainen ja varausmaksu maksettu. Parha Oy on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä perustamansa Asunto Oy Kuopion Lehtoniemenrinne (y-tunnus 3539110-1) nimiin.



Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia kaksikerroksisia yhtiömuotoisia rivitaloperheasuntoja. Suunnittelun aloituskokous on pidetty 14.5.2025. Varaaja on tarkentanut suunnitelmiaan annettujen ohjeiden mukaisesti ja saanut niille kaupungin hyväksynnän. Kaupunkikuvatyöryhmä on antanut suunnitelmista puoltavan lausunnon 25.8.2025. Tontin varauspäätöksessä vuokrauksen edellytykseksi asetetut ehdot hankkeen rakenteellisesta ratkaisusta (puurakenteinen) sekä asuntotuotannon laadullisista tekijöistä (asuntojakauma, asuntojen keskikoko ja minimiasuntokoko) täyttyvät. Vuokraukselle ei ole estettä.



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavakartalla

Tontin vuokraus tehdään kaupungin yleisiä vapaarahoitteisen rivi- ja kerrostalotuotannon vuokrausehtoja noudattaen. Tontin vuokra määräytyy tontin rakennusoikeuden mukaan. Kaupunkirakennelautakunnan 28.05.2025 § 131 (asianro 4038/2024) päätöksen mukaisesti alueen asuinrakennusten tonttien (A-tontit) kerrosneliöhinta on 164,96 €/k-m². Vuosivuokra on 4 % tontin arvosta. Täten tontin vuosivuokraksi määräytyy $1\,624\text{ k-m}^2 \cdot 164,96\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 10\,716$ euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).

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 vuokralaiselle sähköpostitse tiedoksi 29.8.2025.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 29.8.2025.

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