

maankäyttöinsinööri II
Vuokraus- ja varausasiat
§ 283/2025

Tontin 297-36-49-5 (Kotkansiipi 9) vuokraaminen

Päätös

Päätän vuokrata [REDACTED] tontin 297-36-49-5 (Kotkansiipi 9), jonka pinta-ala on 996 m², seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 15.12.2025 ja päättyy 31.12.2075.
2. Vuosivuokra on 1174 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024).
3. Vuokralaisen on suoritettava ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tontin lohkomisesta Kuopion kaupungille kiinteistötoimitustaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu 1050 euroa.
4. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakennustapaohjeita.
5. Tontille on rakennettava vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Mikäli vuokralainen laiminlyö rakentamisvelvoitteen toteuttamisen, on vuokranantajalla oikeus periä tontista kaksinkertaista vuokraa siltä viivästysajalta, kun rakentaminen on toteuttamatta sovittuun valmiusasteeseen.

Rakentamattoman tontin edelleen luovuttaminen ilman kaupungin suostumusta on kielletty.

6. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.
7. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnitteluun ja rakentamiseen liittyviä kuluja.

8. Mikäli vuokralainen muutoin rikkoo maanvuokrasopimuksen ehtoja tai sopimuksen nojalla annettuja määräyksiä, on vuokralainen velvollinen vahingonkorvauksen lisäksi maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran viisikymmenkertaisen määrän.
9. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan tontin edustalla olevan istutettavan kadunosan puhtaana- ja kunnossapidosta.
10. Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille.
11. Vuokrauksen kohteena olevaa tonttia rasittaa 31.8.2017 rekisteröidyssä lohkomistoimituksessa no 2017-135 kaupunkia varten perustettu oikeus veden johtamista maan kuivattamista varten (ojaraste). Rasitealueen leveys on neljä (4) metriä ja rasite kohdistuu asemakaavan mukaiseen avo-ojalle osoitettuun alueeseen (asemakaavamerkintä oja). Kaupunki on kaivanut ojan kustannuksellaan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ojan kunnossa- ja puhtaanapidosta vuokra-alueensa osalta. Mikäli vuokralainen laiminlyö ojan kunnossa- ja puhtaanapitotoimet, on kaupungilla oikeus tehdä nämä toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.
12. Vuokra-alueella ennen rakennustöiden aloittamista kasvava puusto on vuokranantajan omaisuutta. Vuokranantaja voi poistaa puuston ennen rakentamisen aloittamista. Vuokranantaja voi puiden poistossa jättää vuoka-alueelle rakennusluvan mukaista maisema- ja suojapuustoa, mikä siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Rakentamista varten tehdyn puiden poiston jälkeen vuokralainen saa kaataa vuokratontilla puita ilman vuokranantajan lupaa.

Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.
13. Vuokra alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoituksen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin. Lisätiedot Markku Heikkinen 044 718 5377.
14. Tontille rakennettavat rakennukset on liitettävä 5.7.2016 voimaan tulleen asemakaavan määräysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon.
15. Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrasopimusehtoja.
16. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus, joka on tehtävä viimeistään 19.12.2025 muutoin tontin vuokraus raukeaa.

Selostus ja perustelu

Tontti on ollut haettavana 7.-13.11.2025. Tonttiin kohdistui yksi hakemus. Tontti vuokrataan sitä hakeneille [REDACTED].

Tontti sijaitsee asemakaavan mukaisella erillispientalojen korttelialueella (AO). Tontin pinta-ala on 996 m².

Tontin vuokra määräytyy tontin pinta-alan mukaan. Kaupunkirakennelautakunnan 7.4.2021 § 71 päätöksen mukaisesti alueen indeksillä tarkistettu neliöhinta on 29,46 €/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024). Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Tontin perusvuokra on: $996 \text{ m}^2 * 29,46 \text{ €/m}^2 * 0,04 = 1174 \text{ euroa}$.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön toimialan toimintasääntö 12 §.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Mikko Kela
maankäyttöinsinööri II

Valmistelija
Julia Runkola, puh. +358 44 718 5517
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Tiedoksianto ja tiedoksi

Päätös on lähetetty sähköpostitse tiedoksi 17.11.2025.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 17.11.2025.

Viranhaltijapäätös
maankäyttöinsinööri II
17.11.2025 § 283/2025
Asianro 8793/10.00.02/2025

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 valtuustotalon asiakaspalvelun 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, jouluihin tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Suokatu 42, Valtuustotalo
PL 1097
70111 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.