

§ 63

Asianro 7463/10.00.02.01/2017

Suunnitteluvaraus tontille 297-3-1-6 / Niiralan Kulma Oy

**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Niiralan Kulma Oy on Kuopion kaupungin kokonaan omistama yhtiö, joka omistaa yli 6000 vuokra-asuntoa eri puolilla Kuopiota. Niiralan Kulma Oy on tehnyt varaushakemuksen tontista 297-3-1-6. Niiralan Kulma Oy:n tarkoituksena on suunnitella ja toteuttaa tontille ARA-vuokra-asuntoja sekä yhtiölle uudet toimitilat.

Niiralan Kulma Oy:n toimitilat ovat nykyään ns. vanhan Postipankin tiloissa. Kyseinen kiinteistö on asemakaavamuutoksen myötä muuttumassa asuin-käyttöön, joten Niiralan Kulma Oy joutuu etsimään uudet tilat.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Kuva 1: sijainti

11.10.2017



Kuva 2: tontti 297-3-1-6

Tonttia koskeva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.3.2017 § 32. Valituksesta johtuen kaava ei ole vielä tullut voimaan. Tästä johtuen Niiralan Kulma Oy:n hakemus käsitellään suunnitteluvarauksena.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä asemakaavan muutoksessa tontti on merkitty monikäyttöisyyden mahdollistavaksi asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Tontille ei ole merkitty rakennusoikeutta vaan rakennusten massa on määritelty rakennusalan ja rakennuksen korkeusaseman avulla. Näin ollen tontin laskennalliseksi rakennusoikeudeksi muodostuu noin 3 000 k-m².

Niiralan Kulma Oy:llä on asuntokannassaan suhteellisen vähän keskustassa olevia asuntoja. Keskustan asuntotarjontaan on hyvä tuoda lisää myös koh-tuuhintaisia ARA:n tukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Tontin varaaminen Niiralan Kulma Oy:lle on perusteltua.

Käydyissä neuvotteluissa yhtiön edustajat ovat ilmoittaneet yhtiön olevan valmis ostamaan tontin käypään markkinahintaan. Tontilla sijaitsee mm. kaupungin varikkokäytössä olleita rakennuksia, joiden purkukustannukset selvitetään ennen tonttikauppojen tekoa. Tontin kauppaehtot neuvotellaan suunnitteluvarauksen aikana ja valmistellaan päätettäväksi erikseen edellyttäen, että asemakaavan muutos tulee voimaan.

Vaikutusten arviointi

Täydennysrakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista, koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tontin tehokkaampi käyttö vähentää osaltaan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Keskustan täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja on siten myös kaavataloudellisesti perusteltua.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle suunnitteluvarauksen tekemistä Niiralan Kulma Oy:lle tontille 297-3-1-6 seuraavin ehdoin:

1. Suunnitteluvaraus on voimassa 6 kuukautta asemakaavan muutoksen voimaantulosta lukien, jonka aikana tontista on tehtävä lopullinen kaupunkipakirja.
2. Varausmaksua ei peritä.
3. Tontin myynti tapahtuu käyvällä markkinahinnalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen viranomaisen erillisellä päätöksellä.
4. Kaupunki ei ole velvollinen korvaamaan mitään suunnittelukustannuksia varauksen saajalle mikäli hanke ei saa tarpeellisia viranomaislupia tai hanke muutoin raukeaa.

Valmistelija

Jukka Tapani Räsänen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

