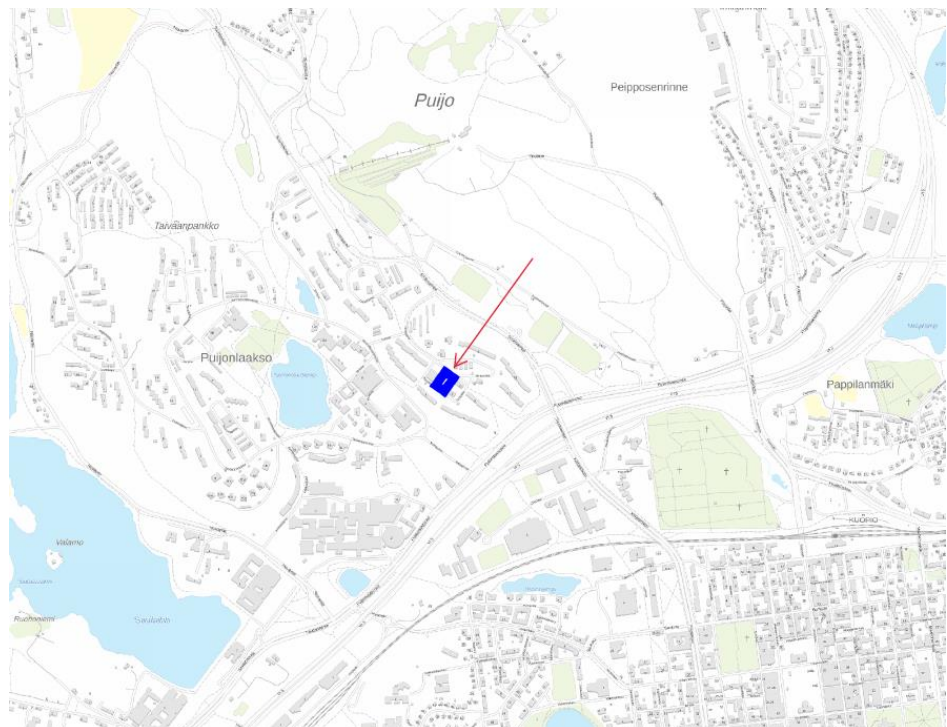


Tontin 297-12-16-4 myynti**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunki omistaa Puijonlaaksossa Hiihtäjäntiellä sijaitsevan tontin 297-12-16-4, joka on ollut varattuna kaupunkirakennelautakunnan päätökseen 12.4.2017 § 64 perustuen Peab Oy:lle. Varaus on liittynyt vireillä olleeseen asemakaavan muutokseen, jonka tavoitteena on ollut entisen autopaikkojen korttelialuetta olleen tontin 297-12-16-1 osittainen muuttaminen asuntontiksi.

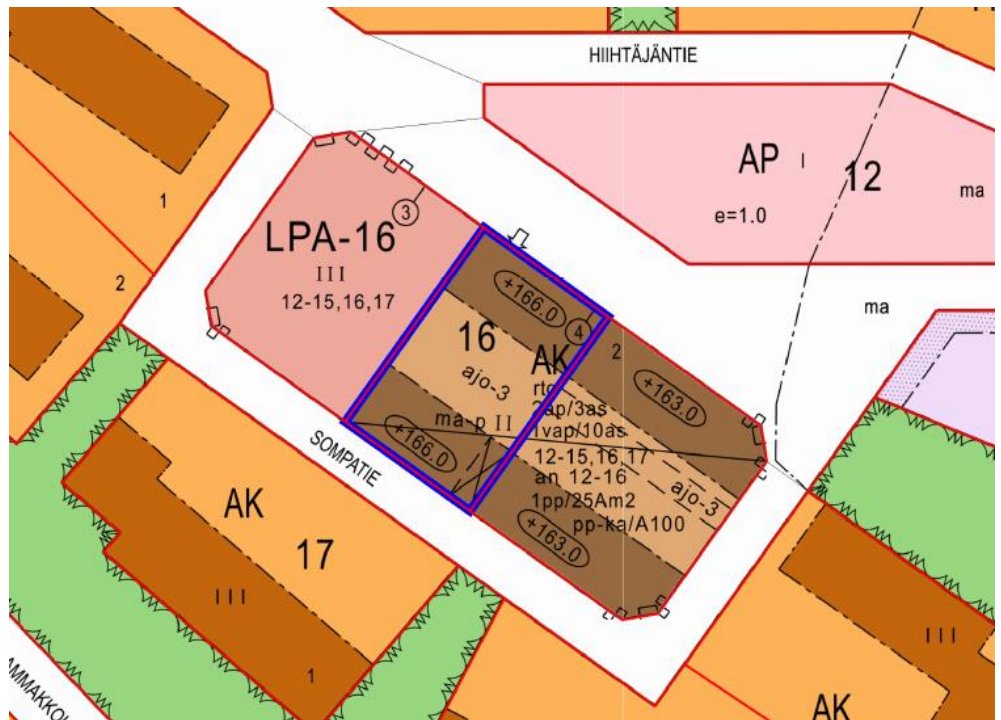
Alueelle on 5.4.2018 tullut voimaan asemakaava, jossa tontti 297-12-16-4 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK). Tontin pinta-ala on 2017 m². Tontille ei ole asemakaavassa suoraan osoitettu rakennusoikeutta, vaan rakennusoikeus on määritelty rakennusalan ja rakennusten korkeusaseman avulla.

Tontti 297-12-16-4 ja sen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Sijainti

25.11.2019



Asemakaavakartta

Myytavällä tontilla on lähiympäristössä olevien taloyhtiöiden autopaikkoja. Taloyhtiöiden ja Peab Oy:n kanssa on neuvoteltu rasitejärjestelyjä koskeva esisopimus, jossa on sovittu mm. tontin myyntiä varten tarvittavan autopaikkajärjestelyn toteuttamisesta.

Tontin 297-12-16-4 alueella nykyisin olevat 45 rasiteautopaikkaa sijoitetaan jatkossa viereiselle ajoneuvojen pysäköintitontille 297-12-16-3 (kaavamerkintä LPA-16) sekä tontin 297-12-15-2 alueelle sijoittuvalle maantasopysäköinti-alueelle. Autopaikkojen rakentaminen edellyttää pysäköintitontilla olevan pysäköintikannen laajentamista sekä maantasopysäköinti-alueen rakentamista tontin 297-12-15-2 alueelle. Pysäköintijärjestelyn muuttamisesta syntyvät arvonlisäverolliset rakentamiskustannukset ovat yhteensä 668 112 euroa (14 847 euroa/autopaikka).

Autopaikkajärjestelyistä osapuolten kesken tehdyn rasitesopimuksen esisopimuksen perusteella autopaikkajärjestelyn toteuttaminen kuuluu tontin 297-12-16-4 ostajan vastuulle. Esisopimuksen perusteella tehtävä lopullinen rasitesopimus on tarkoitus allekirjoittaa 60 päivän kuluessa tonttia 297-12-16-4 koskevan kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Tontin myynti ja rakentaminen edellyttävät tontilla ennestään olevien kaupungin hyväksymien autopaikkojen korvaamista uusilla autopaikoilla. Rasiteista tehdyn esisopimuksen mukaan autopaikkajärjestelyn toteuttaminen kustannuksineen kuuluu ostajan vastuulle. Kustannukset ovat kerrostalotontin ostajalle ylimääräinen rasite. Hankkeeseen liittyvän autopaikkajärjestelyjen kustannuksia on siten otettava huomioon tontin kauppahinnassa.

Neuvottelutuloksen mukaan tontin hinnasta vähennetään 17 autopaikan laskennallinen osuus autopaikkajärjestelyn kokonaiskustannuksista eli yhteensä 252 398 euroa.

25.11.2019

Tontin 297-12-16-4 myynnistä on neuvoteltu Peab Oy kanssa, joka on perustanut Asunto Oy Kuopion Hiihtäjän ja Asunto Oy Kuopion Ulkoilijan tontin tuleviksi omistajiksi. Tontin arvosta on hankittu ulkopuolinen arviolausunto, jonka perusteella tontin arvoksi on neuvoteltu 1 410 000 euroa. Ostajan taroituksena on rakentaa tontille 297-12-16-4 kaksi asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 5 200 k-m².

Tontin 297-12-16-4 kauppahinta on autopaikkajärjestelyn kustannusten vähentämisen jälkeen: 1 410 000 e – 252 398 e = **1 157 600** euroa.

Kauppahintaa tarkistetaan yksikköhinnan 275 € / k-m² mukaisesti, mikäli tontille rakennetaan kauppahinnan määrittämisperusteena ollut neliömäärä 5 200 k-m² enemmän kerrosalaa.

Rakentaminen toteutetaan siten, että pysäköintikannan laajennus tontille 297-12-16-3 ja maantasopysäköintialue tontille 297-12-15-2 rakennetaan käyttövalmiiksi ennen kuin asuinkerrostalojen rakentaminen tontilla 297-12-16-4 aloitetaan.

Kauppakirjaluonnos jaetaan esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys tähtää asemakaavan sekä Puijonlaakson alueen täydennysrakentamisen toteuttamiseen ja siten kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Päätösesitys on siten ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska täydennysrakentamisella on mm. rakennusala ja alan teollisuutta työllistävä vaikutus.

Esitys

Esitän kaupunginhallitukselle, että tontti 297-12-16-4 myydään Asunto Oy Kuopion Hiihtäjälle ja Asunto Oy Kuopion Ulkoilijalle 1 157 600 euron kauppahinnalla liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.

Sopimusluonnokseen voidaan tehdä tarvittavia teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.

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

Liitteet

53 9311/2019 sopimusluonnos

Viiteaineisto

7 9311/2019 Sijaintikartta

8 9311/2019 Asemakaavakartta

Valmistelija

Jarkko Tossavainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5534

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan tekemän päätösehdotuksen.

