

Tontin 297-37-122-5 (ent. 297-37-122-3 ja 4) (Kivenapajankatu 24) vuokran alentaminen**Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Crane Hill Group Oy:lle on varattu maankäyttöinsinöörin päätöksellä 29.4.2021 § 2 tontit 297-37-122-3 ja 4 ja varausaika on jatkettu 30.6.2022 saakka viranhaltijapäätöksellä (mki 31.1.2022 § 2022). Tontit ovat varausaikana varaajan pyynnöstä yhdistetty tontiksi 297-37-122-5. Tontin sijainti on esitetty liitteenä olevilla kartoilla.

Hankkeen tarkoituksena on alun perin ollut yhtiömuotoinen rivitalotuotanto, mikä olisi edellyttänyt asemakaavasta poikkeamista. Tontin varaaja on luopunut varausaikana poikkeamisluvan hakemisesta. Varaajan kanssa on neuvoteltu hankkeen toteuttamisesta asemakaavan mukaisesti ja hankkeesta on järjestetty asemakaavan mukaisen hankkeen suunnittelua ohjaavia suunnittelukokouksia, joissa on ollut edustus mm. maaomaisuuden hallintapalveluista, asemakaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja kunnallistekniikan suunnittelusta.

Hankkeen suunnittelun aikana on tullut esille, että tontille johtava katu (Kivenapajankatu) on mitoitettu siten, ettei se ole riittävä liikennemäärälle, joka syntyisi, mikäli tontille toteutettaisiin asemakaavan sallima rakennusoikeus täysimääräisesti. Kivenapajan kadun varressa olemassa olevan asutuksen piirissä on herännyt huolta kadun turvallisuudesta tontin 297-37-122-5 tulevan rakentamisen myötä. Tästä johdosta on tutkittu eri vaihtoehtoja toteuttaa asemakaavaa. Todettiin, että kadun levenyttäminen ei ole mahdollista olemassa olevan rakennuskannan ja haasteellisen ympäristön vuoksi.

Kunnallistekniikan suunnittelussa on tarkasteltu kadun liikennemäärämitoitusta ja asetettu tontille osoitettavien asuntojen lukumäärän enimmäismääräksi 16 asuntoa, mikä on alle puolet varaajan aiemmin suunnitelmasta asuntomäärästä. Asetettu asuntojen enimmäismäärä vastaa asemakaavan havainneaineiston asuntomäärää. Toteutettava rakennusoikeuden määrä on noin 50 % aiemman suunnitelman mukaisesta käytettävästä rakennusoikeudesta ja noin 25 % asemakaavan sallimasta rakennusoikeudesta.

Tontin varaaja on pyytänyt vuokran alentamista puoleen sillä perusteella, ettei asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ole mahdollista toteuttaa katumitoituksesta johtuen.

Tontti 297-37-122-5 on asemakaavassa (kaavatunnus 1068) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin pinta-ala on 13 985 m² ja rakennusoikeus 4 894 k-m² (e=0.35).

Kaupunkirakennelautakunnan asuntotonttien hinnoittelupäätöksen (3.2.2021 § 71) mukaisesti rivitalotonttihintoja sovelletaan asuinrakennus-

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

29.06.2022

89 §

ten tonteilla, joille on rakennettu useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).

Päätöshetkellä indeksikorjattu (vertailuindeksin pisteluku 2 049, joulukuu 2021) kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä rivitalorakennusoikeuden hinta korttelissa 297-37-122 on 93,14 €/m². Tontin vuokra on 4 % sen arvosta.

Tontin 297-37-122-5 vuosivuokra olisi voimassa olevan hinnoittelun mukaisesti seuraava:

$$4\,894\text{ k-m}^2 * 93,14\text{ €/k-m}^2 * 0,04 = 18\,233\text{ euroa}$$

Alennettu vuosivuokra (50 %) olisi päätöshetkellä tällöin 9 117 euroa.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että edellä esitetyillä perusteilla tontin 297-37-122-5 vuokraa alennetaan 50 %:lla aluehinnoittelun mukaisesta vuokrasta siten, että vuosivuokra on 9 117 euroa, sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).

Liitteet

- 5 4263/2021 Karttaliite opaskarttaote 1:15 000
- 6 4263/2021 Karttaliite ajantasa-asemakaavaote 1:2 000

Valmistelija

Katja Hartikainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

