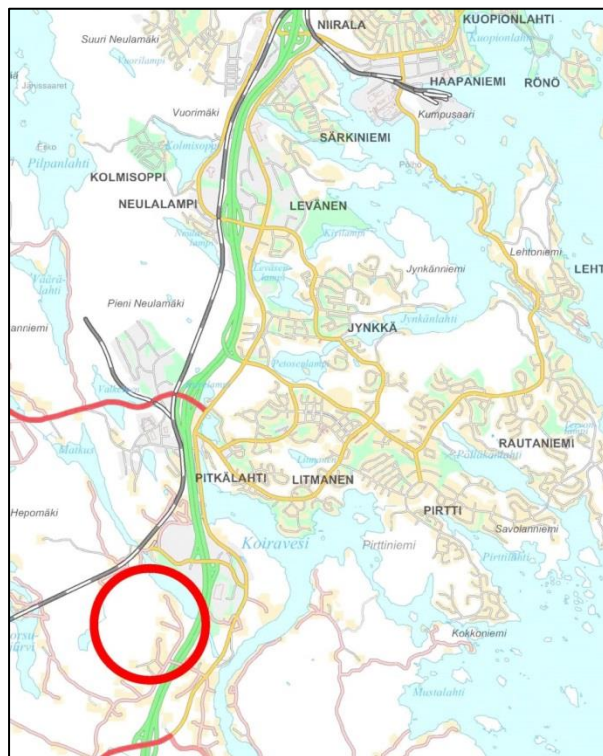


Omakotitonttien hinnoittelu Hiltulanlahdessa

Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Hiltulanlahti on ollut muutamien viime vuosien ajan pientalorakentamisen painopistealuetta. Alueen ensimmäinen asemakaava moottoritien itäpuolisella alueella tuli voimaan 25.4.2014. Ensimmäisellä asemakaava-alueella oli yhteensä 126 kaupungin omistamaa omakotitonttia, jotka on luovutettu vaiheittain siten, että asemakaava-alueen viimeiset uudet tontit olivat haettavana syksyllä 2016. Alueelta on jäänyt tontteja varaamatta ja muutamien tonttien varauksia on myös purkautunut. Vielä vapaana olevat noin 10 omakotitonttia ovat haettavana jatkuvassa tonttihaussa.

Hiltulanlahden toinen asemakaava moottorin länsipuolella tuli voimaan 5.7.2016. Alueen sijainti on esitetty alla olevassa kartassa.



Asemakaava-alueella on yhteensä 227 kaupungin omistamaa omakotitonttia. Tontit on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO). Tontit ovat pinta-alaltaan noin 730 m² - 1 730 m². Rakennusoikeus määräytyy asemakaavassa määritellyn tehokkuusluvun mukaisesti. Tontit on tarkoitettu luovuttaa vaiheittain kunnallistekniikan rakentamisaikataulu huomioiden. Ensimmäiset tontit asemakaava-alueelta on tarkoitus asettaa haettavaksi loppusyksystä 2017. Kunnallistekniikka haettavaksi asetettaville tonteille valmistuu tämän hetkisen tiedon mukaan kesällä 2018. Muita tontteja asetetaan ha-

ettavaksi sitä mukaa, kun kunnallistekniikkaa valmistuu.

Luovutusehdot ja hinnoittelu

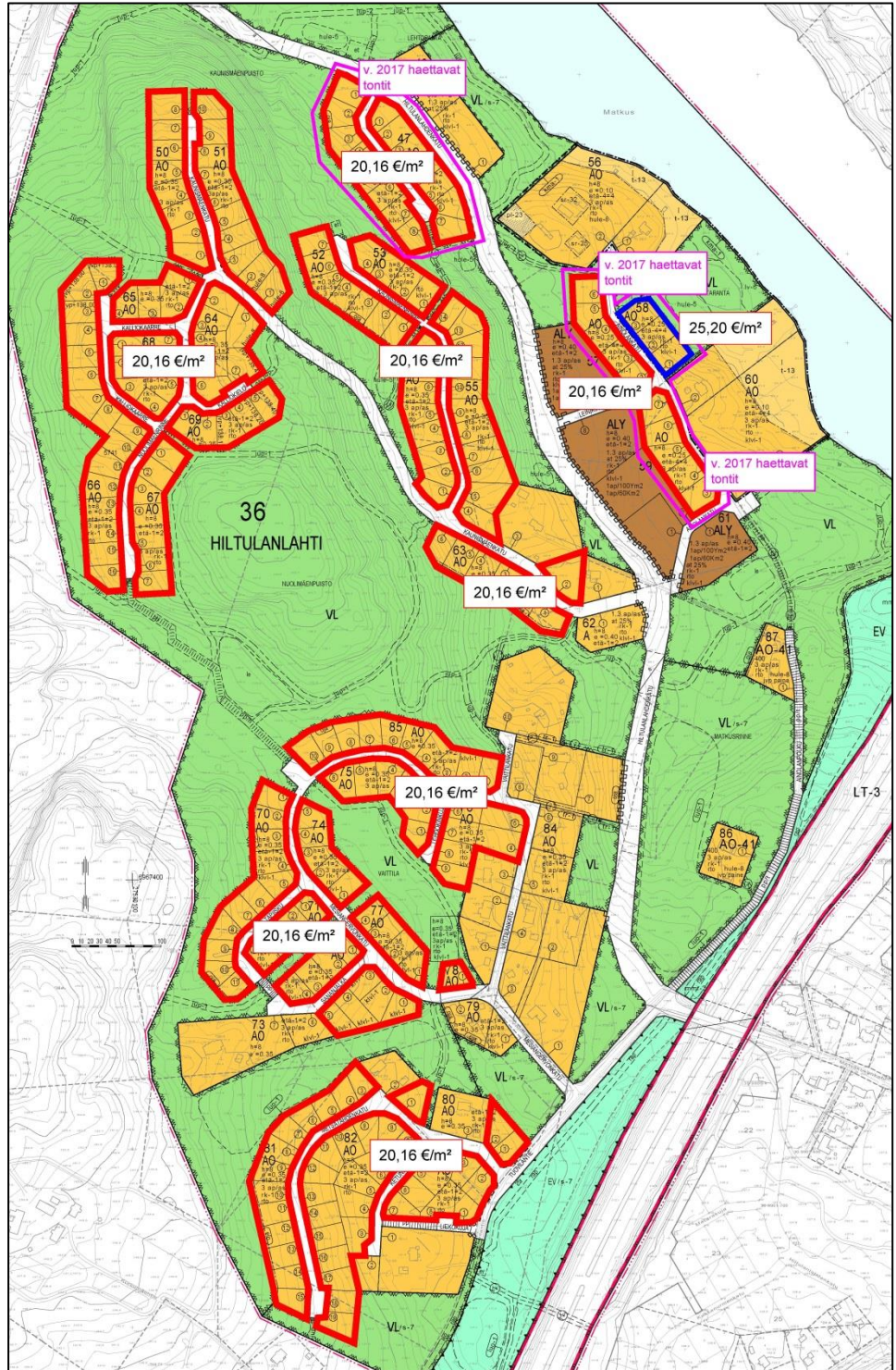
Kaupunkirakennelautakunta on 12.4.2017 § 66 päätöksellä päättänyt omakotitonttien luovutusperiaatteista ja -ehdoista. Päätöksen mukaisesti uuden alueen tontit keskeisellä kaupunkialueella laitetaan julkisesti haettavaksi erikseen määriteltäväksi hakuajaksi. Tontinvalinnassa etusijalla ovat henkilöt, jotka eivät ole rakentaneet kaupungin tontille 10 vuoden sisällä. Tontit varataan hakijoille varausmaksua vastaan kunnallistekniikan valmistumiseen saakka. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaisesti tontit, jotka ovat kerran olleet julkisesti haettavana, siirretään omakotitonttien jatkuvaan hakumenettelyyn.

Kaupunki on luovuttanut tontteja omakotirakentamiseen ensisijaisesti vuokraamalla. Vuokraaminen on perustunut pitkään voimassa olleeseen maapoliittiseen linjaukseen. Täten Hiltulanlahden toisen kaava-alueen omakotitonttien esitetään luovutettavaksi vuokraamalla. Vuotuinen vuokra on 4 % tontin arvosta. Vuokrat ja hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1925 (joulukuu 2016).

Kaava-alue sijaitsee noin kymmenen minuutin ajomatkan päässä Kuopion keskustasta ja Matkuksen kauppakeskus on muutaman kilometrin päässä. Kaava-alue rajoittuu idässä moottoritiehen ja lännessä junarataan. Kaava-alueen läpi kulkee kokoojakatu, Hiltulanlahdenkatu. Moottoritien itäpuolisella kaava-alueella tonttien neliöhinnat vuonna 2017 ovat 15,12 €/m², 20,16 €/m² ja 25,20 €/m². Neliöhintojen määrittelyssä huomioitiin mm. tonttien sijainnilliset vaihtelut, pihoilta avautuvat näkymät sekä moottoritien läheisyys. Alueen ns. perustontit hinnoiteltiin 20 euron neliöhinnalla.

Hiltulanlahden toisen asemakaava-alueen tonttien keskinäisissä sijainneissa ja näkymissä ei nähdä olevan vaikutusta neliöhintojen porrastamiseen samassa suhteessa kuin ensimmäisellä kaava-alueella. Täten neliöhinnaksi toisen kaava-alueen tonteille esitetään ensimmäisellä kaava-alueella käytettävää ns. perustontin neliöhintaa 20,16 €/m². Ainolankadun varressa sijaitsevan korttelin 58 tontit rajautuvat rantapuistoon, jonka johdosta korttelissa 58 sijaitseville kolmelle tontille esitetään käytettäväksi 25,20 euron neliöhintaa.

Tonttien hinnat on esitetty alla olevassa kartassa.



Vaikutusten arviointi

Tonttien luovuttamisella pyritään asemakaavan toteuttamiseen. Päätösesitys on siten ilmastopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen (kv 6.4.2009 § 37). Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska tonttien luovuttaminen edistää rakennusalan työllisyyttä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Hiltulanlahdessa sijaitsevat omakotitontit luovutetaan vuokraamalla kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 päättämien tontinluovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti sekä hinnoitellaan seuraavasti:

Tontit	Tontin pääoma-arvo €/m ²
Korttelit 47, 49 - 55, 57, 59, 63 - 78, 80 - 83, 85	20,16 €/m ²
Kortteli 58	25,20 €/m ²

- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1925 (joulukuu 2016).
- Maaomaisuuden hallintapalvelut päättää tonttien hakukierrosten järjestämisestä.

Valmistelija
Maija Lång
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

