

Tontin 297-2-1-3 varaaminen / Lujatalo Oy

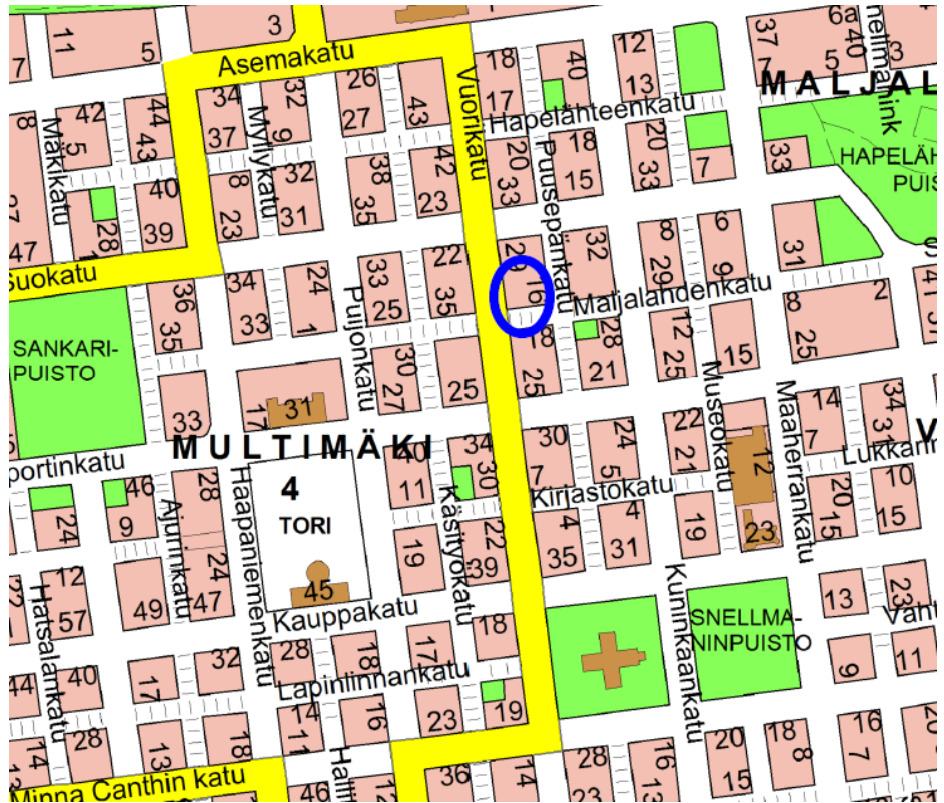
Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Lujatalo Oy on lähettänyt Kuopion kaupungille hakemuksen, jonka mukaan yhtiö pyytää kaupunkia joko vuokraamaan tai myymään yhtiölle tontin 297-2-1-3 osoitteessa Vuorikatu 29a. Hakemuksen mukaan tontti tulisi Lujatalo Oy:n toimitaloa varten ja rakennukseen sijoittuisivat Lujatalo Oy:n Kuopion toiminnot ja yhtiön pääkonttoritoiminnot Kuopiossa. Neuvottelujen mukaan rakennukseen tulisi myös asuntoja.

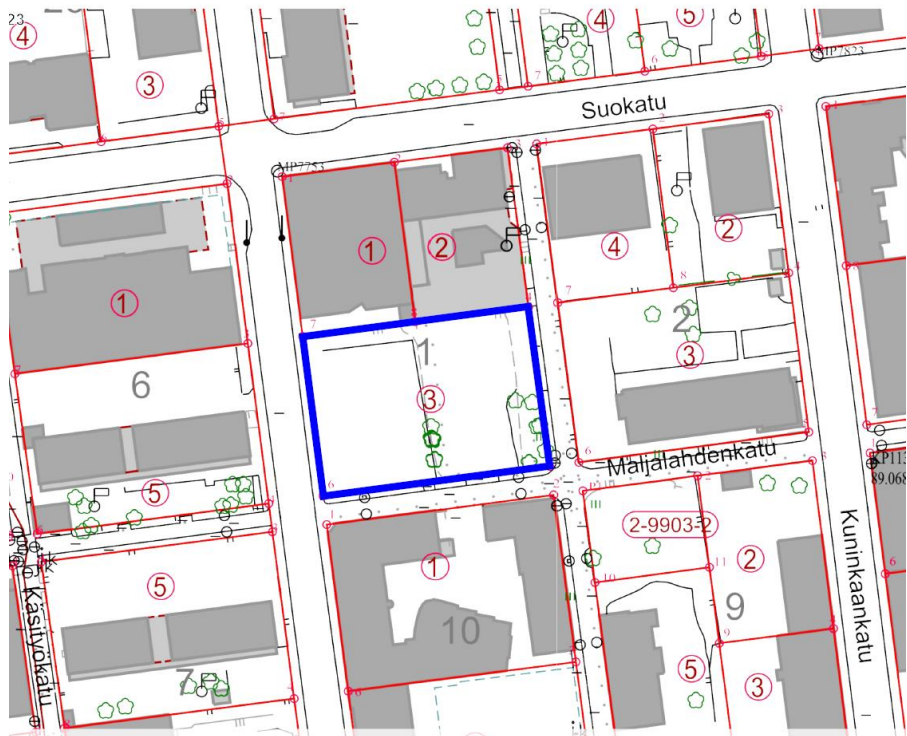
Tontti oli aiemmin varattuna Lujatalo Oy:lle teknisen lautakunnan päätöksellä 17.6.2009 § 210. Lujatalo Oy:ltä perittiin tuolloin tontista varausmaksu. Varausaikana tontille laadittiin asuin-, liike- ja toimistorakentamisen sekä yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen mahdollistava asemakaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 20.9.2010 ja tuli voimaan 3.11.2010. Lujatalo Oy maksoi asemakaavoituksesta aiheutuneet konsulttikustannukset. Lujatalo Oy:n tonttivaraus oli voimassa vuoden asemakaavan hyväksymispäätöksestä lukien, eli alkuperäinen tonttivaraus on rauennut 20.9.2011.

Asemakaavan voimaantulon jälkeen Kuopion kaupunki on selvittänyt pysäköintilaitoksen tarpeellisuutta kyseisellä tontilla. Kaupunginvaltuusto päätti 13.4.2015 § 26 keskustan pysäköintilaitosjärjestelmän piirijaon purkamisesta, mikä tarkoittaa sitä, että tonttien velvoiteautopaikkoja voidaan pysäköintipiirikohtaisten pysäköintilaitosten sijasta osoittaa mihin tahansa kaupungin yleiseen pysäköintilaitokseen. Kaupungin organisaatiossa on selvitetty yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tarpeellisuutta kyseiselle Vuorikadun tontille ja päädytty siihen, että tontti voidaan varata muuhun käyttöön kuin pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton ja sitä käytetään pysäköintialueena.

Tontin sijainti on osoitettu oheisissa kartoissa.

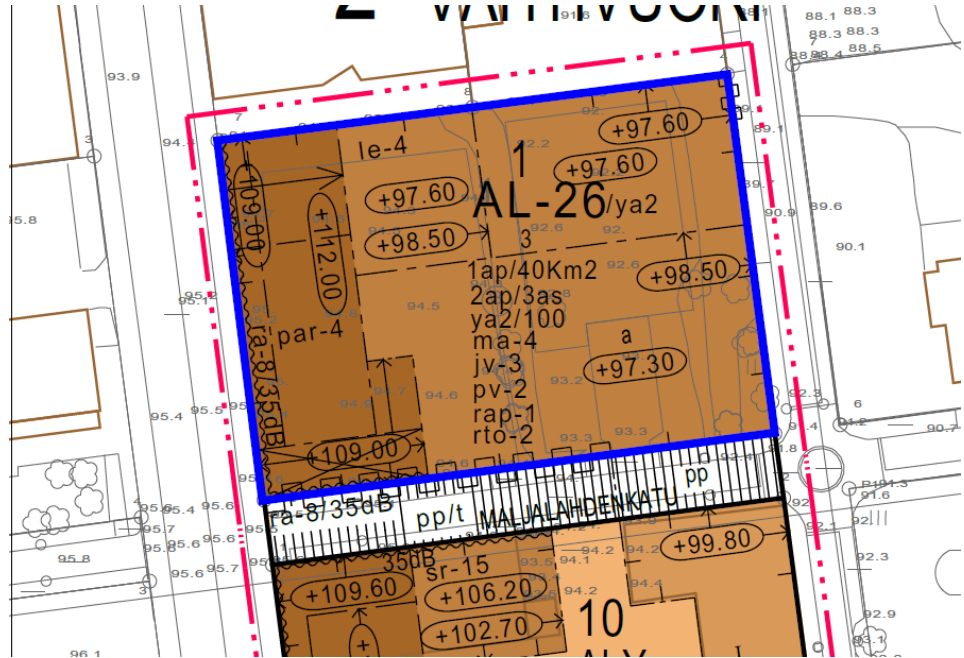


Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti kantakartalla.

01.11.2017



Tontti esitettynä asemakaavakartalla.

Tontin pinta-ala on 2 203 m². Rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu tehokkuusluvulla tai numeroin, vaan rakentamisen määrää ohjataan rakennusalojen rajauksilla ja rakennuksen korkeutta rajoittavilla kaavamerkinnoillä. Asemakaavoitusvaiheessa asuin- ja toimitilarakennuksen kerrosalaksi on suunniteltu noin 2 100 k-m². Tontin rakentaminen on kuitenkin mahdollista suunnitella uudelleen ja tontin käyttöä tehostaa, koska pysäköintilaitosta ei rakenneta. Lujatalo Oy:n kanssa on käyty neuvotteluita tontin suunnittelusta. Neuvotteluissa on todettu, että asuin- ja toimitilarakennuksen laajentaminen asemakaavassa osoitetusta rakennusosalasta edellyttää poikkeamislupaa asemakaavasta.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin varaamista Lujatalo Oy:lle yhden vuoden ajaksi. Varausaikana Lujatalo Oy kustannuksellaan suunnittelee kohteen kaupungin viranomaisten ohjauksessa ja hakee poikkeamisluvan. Tontin hinta ja muut kaappaehdot neuvotellaan varausaikana. Tonttikauppa tuodaan päätettäväksi erikseen sitten kun neuvottelut on käyty ja Lujatalo Oy on saanut lainvoimaisen poikkeamisluvan asemakaavasta rakennushankkeelleen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että varausmaksua ei perittäisi, koska Lujatalo Oy on aiemmin maksanut asemakaavoitukseen liittyneet suunnittelukulut.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys tähtää tontin myyntiin ja asemakaavan toteuttamiseen. Asemakaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ja on siten ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaista. Rakentaminen työllistää rakennusalan yritystä ja rakennusalan teollisuutta. Lisäksi Lujatalo Oy haluaa rakentaa tontille uudet toimitilat. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on siten positiivinen.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään seuraavaa:

1. Tontti 297-2-1-3 varataan Lujatalo Oy:lle yhden vuoden ajaksi varauspäätöksen ajankohdasta lukien.
2. Varausmaksua ei peritä em. varausajalta.

01.11.2017

3. Lujatalo Oy vastaa kustannuksellaan kaikista tontin suunnitteluun liittyvistä toimenpiteistä.
4. Lujatalo Oy valtuutetaan kustannuksellaan hakemaan tontille poikkeamislupaa asuin- ja toimitilarakennuksen rakentamista varten.
5. Tontin kauppaehdot neuvotellaan varausaikana ja valmistellaan erikseen hyväksyttäväksi edellyttäen, että tontille saadaan lainvoimainen poikkeamislupa asemakaavasta.
6. Kaupunki ei ole missään korvausvastuussa Lujatalo Oy:lle aiheutuneista kustannuksista, jos em. poikkeamislupaa ei saada, kauppaneuvotteluissa ei päästä neuvottelutulokseen tai hanke muusta syystä raukeaa.

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

