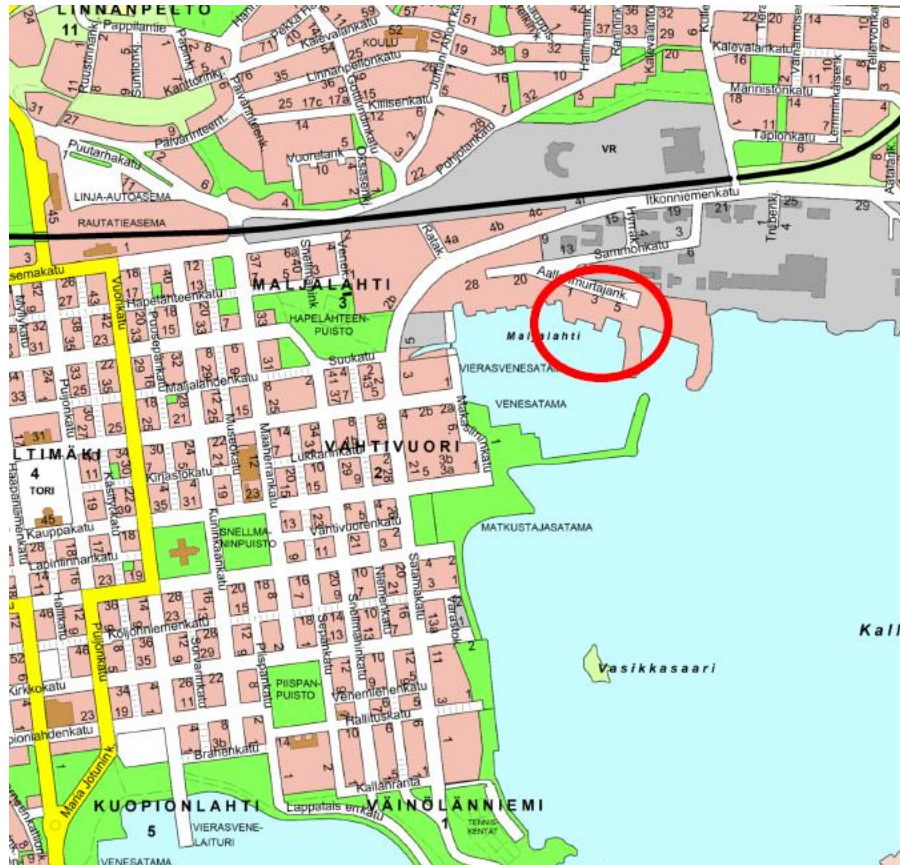


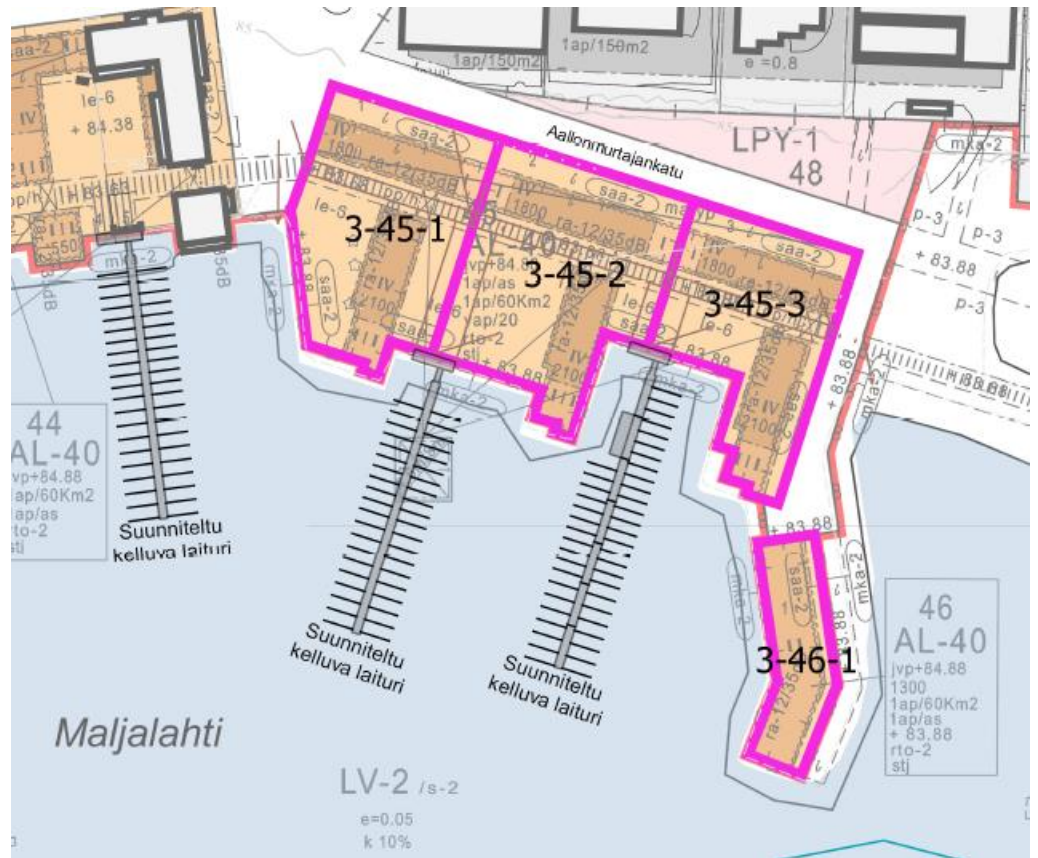
Maljalahden rantakerrostalotonttien tarjouskilpailu 2018

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kuopion kaupunki omistaa Maljalahden pohjoisrannalla omarantaisia kerrostalotontteja kortteleissa 45 ja 46. Vuonna 2015 myytiin viimeiset tontit korttelista 44. Kaupungin omistuksessa olevien vapaiden tonttien sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



07.02.2018



Kaupunkiympäristön palvelualueella maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu tonttien luovuttamista varten esityslistan liitteenä oleva kilpailuohjelma. Tontit esitetään myytäväksi kilpailuohjelmassa esitetyllä tavalla tarjouskilpailun perusteella.

Kilpailuohjelma on laadittu pääosin vuonna 2015 järjestetyn edellisen tarjouskilpailun mukaisia ehtoja soveltaen. Kilpailuohjelmassa määritellään kilpailun lähtötiedot ja säännöt. Lähtötietoja annetaan mahdollisimman kattavasti mm. asemakaavasta ja sen liiteaineistosta, maaperän laadusta, maaperän pilaantuneisuutta koskevista tutkimuksista sekä alueelle tehdyistä kevyen liikenteen väylän ja laiturirakenteiden suunnitelmista ja niihin liittyvistä vastuista.

Kilpailu ratkaistaan saatavien korkeimpien tarjousten perusteella. Kilpailun ratkettua tonteista tehdään kiinteistökaupan esisopimukset korkeimpien tonttikohtaisten tarjousten tehneiden kanssa.

Kilpailuohjelman mukaan kaupunki ohjaa tonttien rakentamisen suunnittelua laajennetun kaupunkikuvatyöryhmän ja ns. suunnittelun ohjaustyöryhmän kautta. Tämä on vakiintunut menettely kaupungin omistamia kerros- ja rivitalotontteja luovutettaessa. Laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä käsittelee suunnitelmia kaupunkikuvan osalta. Muilta osin suunnitelmia käsittelee suunnittelun ohjaustyöryhmä. Kaupunkikuvatyöryhmään kuuluu Savon SAFA:n, asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, tilakeskuksen ja viher- ja virkistysaluesuunnittelun edustajia. Suunnittelun ohjaustyöryhmään kuuluu tonttipalveluiden, asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, kunnallisteknisen suunnittelun ja viheraluesuunnittelun edustajia. Lisäksi työryhmien kokouksiin voi osallistua muita asiantuntijoita tarpeen mukaan.

07.02.2018

Suunnittelun ohjauksella pyritään varmistamaan tonttien rakentamisen suunnittelu kaupungin määrittelemien reunaehtojen mukaisesti. Tontin lopullinen kauppakirja tehdään hyväksytyyn tarjouksen mukaisella hinnalla vasta sitten, kun edellä mainitut suunnittelua ohjaavat työryhmät ovat hyväksyneet kyseistä tonttia koskevat suunnitelmat tonttikauppojen tekemistä varten. Tontin ostajan tulee hyväksyttää rakentamissuunnitelma esisopimuksessa mainitun ajan kuluessa. Muutoin tonttikauppa raukeaa.

Saatuun alustavalle suunnitelmalleen suunnittelun ohjaustyöryhmän hyväksynnän on tontin ostajan pyydettävä viipymättä tontin tai tonttien kauppakirjojen tekemistä. Tontin tai tonttien kauppakirja tehdään viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun ostajan tekemät alustavat suunnitelmat on hyväksytyt, edellyttäen, että tarjouksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Kauppakirja on kuitenkin tehtävä viimeistään 31.12.2018 mennessä. Kaupunki pidättää oikeuden kauppakirjojen laatimiseen kilpailuohjelman liitteessä 2 olevaa kiinteistökaupan esisopimusmallia soveltaen. Kauppakirjoissa ostajat sitoutetaan rakennusluvan hakemisessa ja rakentamisessa noudattamaan hyväksytyä suunnitelmaa ja rakennusvalvontaviranomaisen antamia ohjeita.

Kilpailuohjelmassa asetetaan kilpailun kohteille alimmat hyväksyttävät hinnat, joiden alittavat tarjoukset hylätään. Pohjahintojen määrittelyssä korttelissa 45 on käytetty rakennusoikeuden arvona 550 euroa/k-m² ja korttelissa 46 noin 692 e/k-m². Korttelissa 45 alin hyväksyttävä hinta on sama kuin edellisessä korttelia 44 koskeneessa vuoden 2015 tarjouskilpailussa. Korttelin 46 korkeampi kerrosneliöhinta perustuu tontin uniikkiin sijaintiin. Molempien kortteleiden kerrosneliöhinnosta on hankittu ulkopuolinen arviolausunto. Pohjahinnoiksi esitettävät kerrosneliöhinnat ovat arviolausunnon mukaisia ottaen huomioon arviolausunnon tarkkuusraajat.

Asuinrakennusten odotetaan valmistuvan käyttöönottoon alueelle kohtuullisessa ajassa tonttikauppojen tekemisestä. Tonteille on kilpailuohjelmassa määritelty rakentamisvelvoiteaika.

Kaupunki on täyttänyt tontit osittain louheella. Tonttien vesirajan muotoilu asemakaavassa osoitettujen rajojen mukaisiksi kuuluu tonttien ostajien vastuulle. Mikäli joltain tontilta löytyy jätelaissa tarkoitettuja jätteitä tai pilaantuneita maa-aineksia, joita ei voitu tehdyissä maaperätutkimuksissa todeta, vastaa kaupunki jätteiden ja pilaantuneiden maa-ainesten poisviennistä sekä maaperän puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista alempien ohjearvojen mukaisiin haitta-ainepitoisuuksiin saakka tonttikohtaisesti 20 000 euroa ylittävältä osuudelta.

Tontit lävistää asemakaavassa osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolle tonttien ostajat veloitetaan rakentamaan kevyen liikenteen väylä. Tonttien ostajien kustannettaviksi tulevat myös asemakaavassa ja kilpailuohjelmassa tonteille osoitetut oleskelualueet ja pysäköintipaikat. Tonteille tulee rannan tuntumaan oleskelualueita, joille rakennetaan pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat myöhemmin kaupungin toimesta paikalle tuotavien venelaitureiden huoltoajoa. Tonttien ostajat veloitetaan rakentamaan kevyen liikenteen väylä, autopaikat, oleskelualueet ja rantalaiturit kustannuksellaan oman tonttinsa kohdalta.

Tonttikaupat on tarkoitus saada päätökseen vuoden 2018 loppuun mennessä. Kaupunkirakennelautakunnalle ja kaupunginhallitukselle esitetään päätösvalan delegointia siten, että kiinteistöjohtaja oikeutetaan hyväksymään tai hyl-

käämään kilpailun kohteista saadut tarjoukset ja päättämään tontteja koskevien esisopimusten ja kauppakirjojen tekemisestä.

Tonttien luovuttamisella pyritään asemakaavan toteuttamiseen ja siten kaupunkirakenteen tiivistämiseen, joten päätösesitys on ilmastopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen (kv 6.4.2009 § 37).

Vaikutusten arviointi

Asialla on monia yritysvaikutuksia (kh 22.2.2011 § 35). Tonttien luovuttaminen aiheuttaa mm. kilpailua keskustan asuntomarkkinoilla. Tonttien ostajat pääsevät rakennuttamaan tonteille rakennuksia, jolla on työllistävä vaikutus. Asuntojen myynnillä on yritysten talouteen positiivinen vaikutus. Kilpailussa ilman tonttia jääville yrityksille asialla voi olla negatiivinen vaikutus yrityksen kilpailuasemaan Kuopion keskustan asuntomarkkinoilla.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan Maljalahden kaupunginosan korttelin 45 tonttien 1-3 ja korttelin 46 tontin 1 kilpailuohjelman hyväksymistä.

Lisäksi esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kilpailuohjelmaan ja esisopimusmalliin saadaan tehdä tarvittavat tekniset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
2. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut oikeutetaan määrittelemään kilpailun aikataulu.
3. Kilpailuohjelman mukaisena suunnittelun ohjaustyöryhmänä toimivat laajennettu kaupunkikuvatyöryhmä ja suunnittelun ohjaustyöryhmä edellä valmistelutekstissä selostetulla tavalla.
4. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan päättämään tarjousten hyväksymisestä tai hylkäämisestä, esisopimusten tekemisestä ja tonttien myymisestä kilpailuohjelman mukaisin perustein.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 3 878/2018 Maljalahden tonttien tarjouskilpailu, kilpailuohjelma
- 4 878/2018 Kilpailuohjelman liite 2 kiinteistökaupan esisopimusmalli

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

