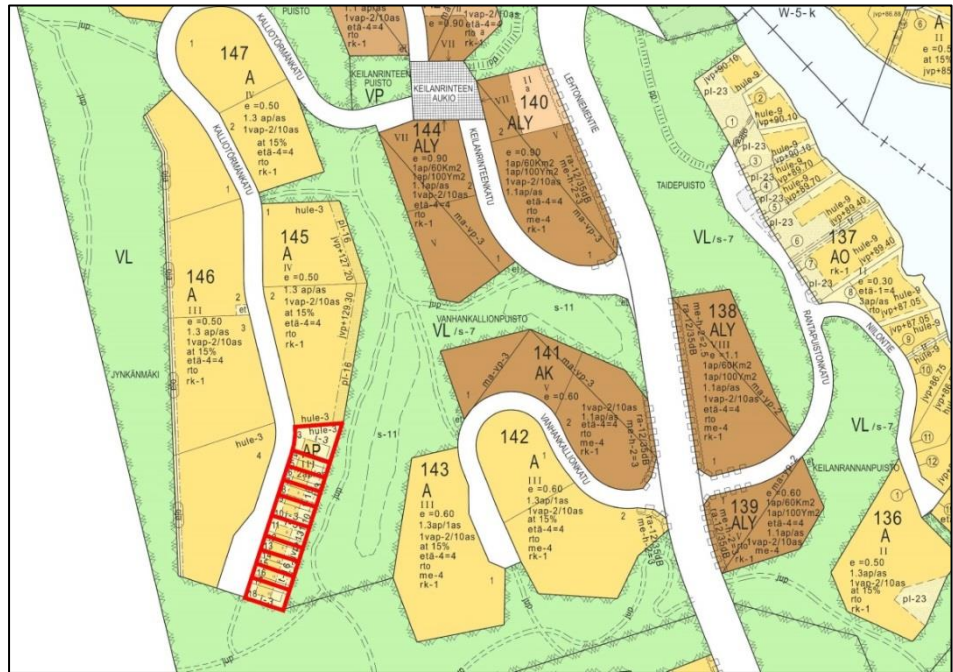


Asuinpientalotonttien hinnoittelu ja luovuttaminen Rautaniemestä

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupungilla on omistuksessaan Rautaniemessä Keilanrinteen asemakaava-alueella vapaita rakentamattomia asuinpientalotontteja, joille asemakaava mahdollistaa kaupunkipientalojen toteuttamisen. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tontit luovutetaan pääosin kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 päättämien omakotitonttien luovutusperiaattein ja -ehdoin. Luovutusehtoihin esitetään kuitenkin eräitä lisäyksiä ja muutoksia tontteihin liittyvien erityisvaatimusten takia. Tonttien sijainnit on esitetty oheisissa kartoissa.





Keilarinteen asemakaava on tullut voimaan 5.8.2015. Asemakaava-alueella Kalliotörmänkadun eteläpäässä on asuinpientalojen korttelialue (AP), jossa sijaitsee 10 kappaletta kaupungin omistuksessa olevaa pientalotonttia. Tonttien lohkominen on vireillä. Asemakaava mahdollistaa kytkettyjen kaupunkiomakotitalojen lisäksi myös rivitalojen toteuttamisen kyseiseen kortteliin. Alueella on kunnallistekniikka valmiina.

Kytettyjä pientaloja oli edellisen kerran haettavana syksyllä 2012 Pursupolulta Rypysuolta. Tällöin luovutettiin yhteensä 13 tonttia, joille kaikille löytyi toteuttaja. Keilarinteen korttelin tontit on alustavasti suunniteltu luovutettavaksi kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe on tarkoitus luovuttaa korttelissa sijaitsevat viisi eteläisintä tonttia. Mikäli tontteja kohtaan on kiinnostusta, tullaan myös pohjoisemmat viisi tonttia luovuttamaan kaupunkiomakotitalojen rakentamiseen. Korttelin tontit on mahdollista luovuttaa kahdessa eri vaiheessa, koska korttelin keskimmäisten tonttien rakennusalat eivät ole kiinni toisissaan.

Asuinpientalotontit ovat kooltaan 336 - 807 m²:n suuruisia. Rakennusoikeus määräytyy tonteilla asemakaavassa rakennusalaksi osoitetun alueen pinta-alan mukaan, rakennuksen maksimikerrosluvun ollessa kolme. Rakennusoikeutta jokaisella tontilla on 400 k-m². Rakennukset tulee tontilla kytkeä kiinni naapuritontin rakennuksiin. Tonttien puistonpuoleisille rajoille sekä pohjoisimman tontin pohjoisrajalle ja eteläisimmän tontin etelärajalle on varattu alueen osa, jonka kautta jalankulku viereisille tonteille on sallittu. Jalankululle varatulla alueen osalla mahdollistetaan huoltotoimenpiteiden suorittaminen tonttien takapihoilla.

Hinnoittelu

Kaava-alue sijaitsee Saaristokaupungin Rautaniemessä. Saaristokaupungista ei ole aiemmin luovutettu vastaavanlaisia kytkettyjä pientalotontteja, vaan luovutetut tontit ovat olleet ns. normaaleja noin 1 000 m²:n suuruisia erillisiä pientalotontteja. Tonttien neliöhinta Rautaniemen jo luovutetuilla omakotitontteilla vuoden 2018 hintatasossa on 21,60 euroa/m² - 36,28 euroa/m². Lehtoniemen asuatomessualueen sisämaan omakotitonttien hinnat vuoden 2018 hintatasossa ovat 44,84 euroa/m² ja 56,05 euroa/m². Rypysuon Pursu-

polulta kytkettyjen pientalotonttien luovutushinta vuonna 2012 oli 33,16 euroa/m², joka on vuoden 2018 hintatasossa 35,10 euroa/m² ja kerrosneliöhinnaksi muutettuna 50 euroa/k-m².

Keilanrinteen kytketyt pientalotontit esitetään luovutettavaksi vuokraamalla, vuotuisen vuokran ollessa 4 % tontin arvosta. Pääsääntöisesti omakotitontit on hinnoiteltu neliöhinnoin pinta-alan mukaan. Keilanrinteen tontit esitetään kuitenkin hinnoiteltavaksi rakennusoikeuden mukaan, koska rakennusoikeuden määrä jokaisella tontilla on samansuuruinen ja koska tontit poikkeavat mm. koon ja toteutuksen suhteen ns. normaaleista omakotitonteista. Keilanrinteen kytkettyjen pientalotonttien katsotaan vastaavan Pursupolulta luovutettuja tontteja, joten tonttien kerrosneliöhinnaksi esitetään Pursupolun tonttien hintaa 50 euroa/k-m². Vuokrat ja hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1935 (joulukuu 2017).

Luovutusperiaatteet

Kaupunkirakennelautakunta on 12.4.2017 § 66 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.

Keilarinteen pientalotontit esitetään luovutettavaksi pääosin kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 mukaisilla luovutusperiaatteilla. Lautakunnan luovutusehtojen mukaisesti tontit, jotka jäävät varaamatta ja vuokraamatta laitettaisiin ns. jatkuvaan tonttihakuun. Koska Keilanrinteen tonteilla rakennusten tulee kytkeytyä naapuritontin rakennuksiin, edellytetään tonteilla yhdenaikaista rakentamista. Tämän vuoksi on välttämätöntä, että kaikille tonteille löytyy rakentaja. Täten luovutusperiaatteita esitetään muutettavaksi niin, että tontteja, jotka jäävät varaamatta tai tontit, joiden varaukset raukeavat, voidaan luovuttaa tonteista kiinnostuneille ilman uutta tonttihakua tai laittamista tontteja ns. jatkuvaan hakuun.

Kytkeytyjen pientalotonttien rakentuminen edellyttää tonttien yhtäaikaista rakentamista, koska rakennusten edellytetään kytkeytyvän toisiinsa kiinni. Tästä syystä esitetään lisäksi, että tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että kyseisellä hakukierroksella olevista tonteista kaikki tullaan vuokraamaan. Eli ensimmäisessä vaiheessa luovutukseen laitettavat tontit voidaan vuokrata ja vuokrasopimukset allekirjoittaa, mikäli kaikille viidelle tontille löytyy vuokralainen. Mikäli vuokralainen kuitenkin luopuu rakennushankkeestaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, veloitetaan vuokralainen etsimään tontille uusi toteuttaja.

Keskeisen kaupunkialueen tonteilla tulee kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 päättämien luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti rakentaa vähintään 50 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Jotta pienempienkin kaupunkiomakotitalojen toteuttaminen tonteille olisi mahdollista, esitetään, että rakentamisvelvoitetta pienennettäisiin siten, että se olisi Keilanrinteen kytketyillä pientalotonteilla 120 k-m².

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 Rautaniemen Keilanrinteellä korttelissa 145 sijaitsevat tontit 3 - 12 luovutetaan seuraavasti:

- Tonttien kerrosneliöhinta on 50 €/k-m². Hinta sidotaan elinkustanusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).
- Tontit luovutetaan vuokraamalla kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 päättämien tontinluovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti.

Luovutusehtoja muutetaan hakumenettelyn, rakentamisvelvoitteen ja maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen osalta seuraavasti:

- Tontit, jotka jäävät varaamatta tai tontit, joiden varaukset raukeavat, voidaan luovuttaa ilman hakua tonteista kiinnostuneille.
 - Rakentamisvelvoite tonteilla on 120 k-m².
 - Tontin maanvuokrasopimuksen allekirjoittaminen edellyttää, että kyseisellä hakukierroksella olevista tonteista kaikki tullaan vuokraamaan.
 - Mikäli vuokralainen luopuu rakennushankkeestaan vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, on vuokralainen velvollinen etsimään tontille uuden rakentajan.
- Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta. Vuokrat sidotaan elinkustanusindeksin pistelukuun 1935 (joulukuu 2017).

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

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

