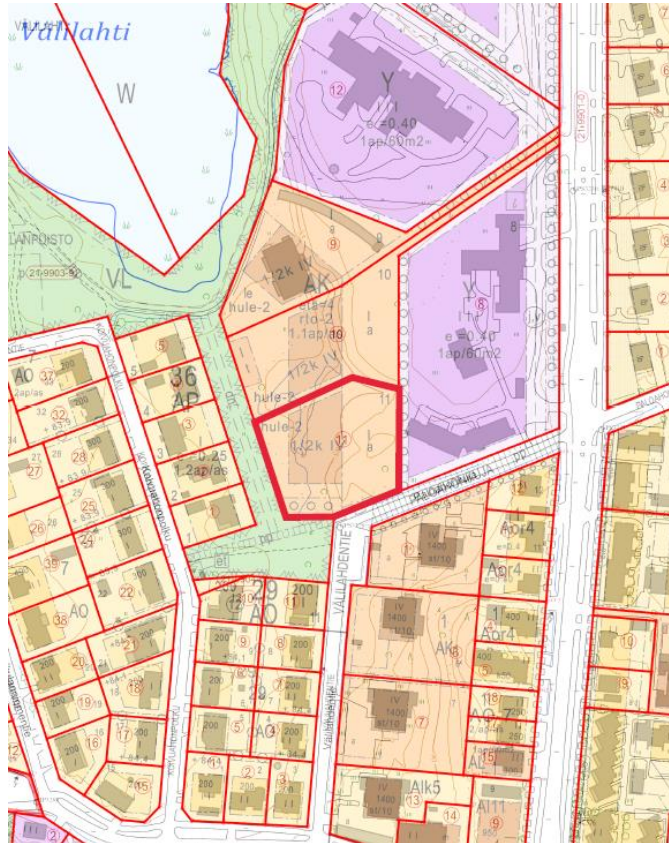


Oikaisuvaatimus tonttia 297-21-13-11 koskevaan vuokrauspäätökseen

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään 22.5.2019 § 85 päättänyt vuokrata tontin 297-21-13-11 (Puijonsarventie 42) TA-Asumisoikeus Oy:lle. Tontille on tarkoitus rakentaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksymiä asumisoikeusasuntoja. Päätöksestä on tehty yksi oikaisuvaatimus. Tontin sijainti on osoitettu alla olevassa kartassa.



Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että päätös kumotaan. Oikaisuvaatimuksen tekijät vastustavat asumisoikeusasuntojen rakentamista naapuritontille.

Vaihtoehtoisesti, mikäli päätös jää voimaan oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat hyvitystä 14.2.2014 ostamansa kiinteistön kauppahintaan.

Perusteluina on mainittu kaavanlaatijan sähköpostiviesti, jossa on todettu, että alueelle on tarkoitus rakentaa kovan rahan asuntoja. Tämä lausuma on oikaisuvaatimuksen tekijöiden miestä vaikuttanut merkittävästi heidän ostopäätökseensä. Heidän mielestään TA-Asumisoikeus Oy:n suunnittelema hanke asumisoikeusasuntojen rakentamisesta ei noudata eikä toteuta kyseistä

26.06.2019

134 §

vastausta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mielestä kyse ei ole ainoastaan alueellisista vaikutuksista ja hintakehityksestä vaan kyse on myös suuremmasta paikallisesta vaikutuksesta nimenomaan heidän omistamaansa kiinteistöön ja siitä tehtyyn tarjoukseen/maksettuun kauppahintaan.

Arviointia ja johtopäätökset

Alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.4.2014 ja tullut voimaan Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen 14.8.2015.

Kaavan laadinnan aikaan oli näkemys, että alue rakentuisi ns. kovan rahan asuntoina. Erityisesti puukerrostalojen rakentamista kohtaan oli osoitettu mielenkiintoa rakennusliikkeiden taholta. Kaavaan kohdistuneiden valitusten käsittelyn aiheuttaman viivästyksen takia asuntomarkkinat kuitenkin ehtivät muuttua eikä suunnitellut rakennushankkeet lähteneet liikkeelle.

Voimaantulleessa asemakaavassa tontti 297-21-13-11 on osoitettu merkinnällä AK, asuinkerrostalojen alue. Lisäksi tontti koskee merkintä rto-2, joka osoittaa, että alueelle laadittua rakentamistapaohjetta on ehdottomasti noudatettava. Tällä varmistetaan rakentamisen laatu ja sopeutuminen ympäristöön.

Asemakaavassa ei ole annettu määräyksiä tontin luovutukseen tai asuntojen hallintamuotoon liittyen.

Kaupungilla on voimassaolevan lainsäädännön ja oikeuskäytännön mukaan laaja harkintavalta päättää omistamiensa kiinteistöjen vuokraamisesta. Kuntalaissa tai muuallakaan kaupunkia velvoittavassa lainsäädännössä ei ole erikseen yksityiskohtaisesti säädetty vuokraamisen ehdoista tai kuka vuokralaiseksi valitaan. Lähtökohtaisesti tontille toteutettavan rakentamisen tulee kuitenkin olla asemakaavan mukaista. TA-Asumisoikeus Oy:n suunnittelema rakennushanke on asemakaavan mukaista rakentamista valmiin kunnallistekniikan parissa. Kaupunkirakennelautakunnan 22.5.2019 § 85 tekemä tontin vuokrauspäätös perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön, asemakaavaan ja Kuopion kaupungin hallintosääntöön. Kaupunki ei siten ole oikaisuvaatimuksen tekijöille korvausvelvollinen.

Kuopion kaupungin tavoitteena on kaavoittaa ja tarjota monipuolisia tontteja rakentajille eri puolilta kaupunkia. Tavoitteena on myös säilyttää asukkaakauden monipuolisuus niin, että asuinalueille tulee tasapainoisesti erilaisia asumismuotoja. Kaupungin vahvuuksiin on aina kuulunut se, että eri alueille sijoitetaan monimuotoista asumista ja toimintaa. Tehty vuokrauspäätös vastaa aiempaa toimintatapaa, joka on todettu myös valtakunnallisesti oikeaksi ratkaisuksi. Alueen asukkaiden kannalta positiivinen asia on myös se, että ARA:n tukema asuinrakentaminen nopeuttaa asuinalueiden valmistumista.

Asunnon hallintamuotona asumisoikeusasunto on yleistynyt viime vuosina selvästi. Asumisoikeusasuminen on omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto ilman suurta henkilökohtaista lainataakkaa. Asumisoikeusasuntoja on viime vuosina valmistunut mm. Saaristokaupunkiin ja päivärantaan.

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että oikaisuvaatimus hylätään perusteettomana ja kaupunkirakennelautakunnan 22.5.2019 § 85 tekemä vuokrauspäätös pysytetään voimassa.

26.06.2019

134 §

Liitteet 19 OIKAISUVAATIMUKSEMME 12.6.2019 TÄYDENTÄMINEN Asianro
3855.10.00.02.01.2019.docx

Valmistelija

Jukka Tapani Räsänen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että lautakunnan jäsenille jaettiin sähköpostilla oikaisuvaatimuksen täydennys.

Merkitään, että esittelijä täydensi esitystään seuraavasti: Oikaisuvaatimuksen tekijöiden kaupungille 21.6.2019 toimittama täydennys on jaettu lautakunnan jäsenille, mutta se ei anna aihetta muuttaa esitystä.

Täydennetty päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

