

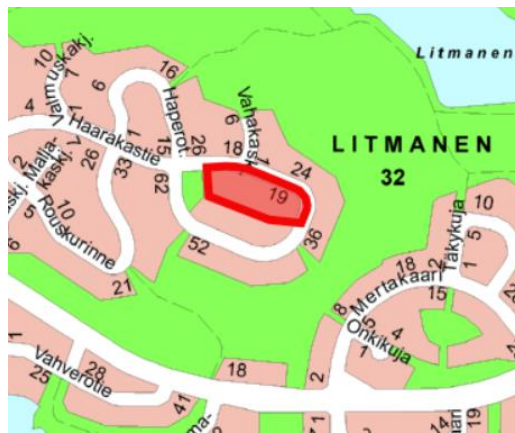
Tonttien hinnoittelu, Haarakastie ja Kaunismäenkatu

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

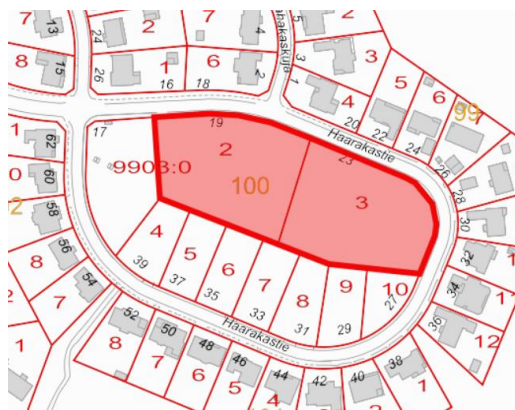
6 Haarakastie

Petosen Haarakastiella sijaitsevan tontin 297-32-100-1 maanvuokrasopimus on vuokralaisen, Niiralan Kulma Oy:n, pyynnöstä päätetty toukokuun 2020 loppuun. Tontilla sijainneet asuin- ja talousrakennukset Niiralan Kulma Oy on purkanut ja tontti on tyhjennetty ja siistitty. Kooltaan 13 261 m²:n suuruinen tontti on jaettu kahdeksi rivitalotontiksi sekä seitsemäksi omakotitontiksi. Omakotitonttien luovutusehdoista on kaupunkirakennelautakunta päättänyt 17.6.2020 § 151.

Rivitalotonttien 297-32-100-2 ja 3 sijainti on esitetty oheisissa kartoissa. (kts. asiakirja .pdf-muodossa)



kuva 1: opaskartta (kts. asiakirja .pdf-muodossa)



kuva 2: virastokartta (kts. asiakirja .pdf-muodossa)

Tontin 297-32-100-2 pinta-ala on 3 747 m² ja rakennusoikeus 1 124 k-m², tontin 297-32-100-3 pinta-ala on 3 721 m² ja rakennusoikeus 1 116 k-m². Tonttien asemakaavamerkintä on AP, asuinpientalojen korttelialue.

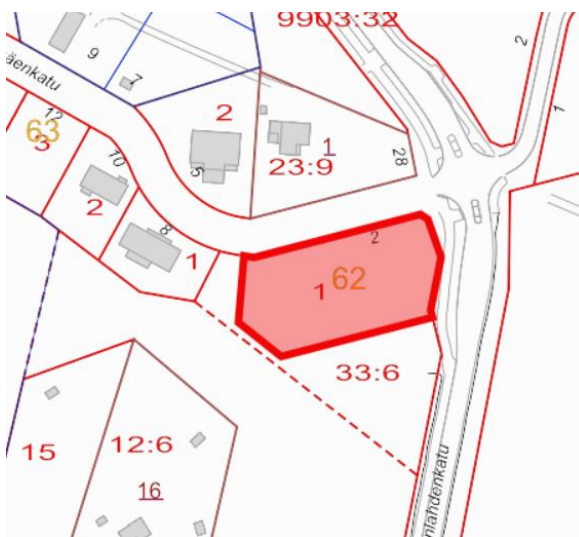
7 Kaunismäenkatu

Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään 28.2.2018 § 42 vahvistanut Hiltulanlahti II-alueen rivitalotonttien luovutusehdot. Siinä vaiheessa Kaunismäenkadulla sijaitseva tontti 297-36-62-1 on ollut kunnallistekniikan rakentamisen aikaisesti kaupungin omassa käytössä ja epähuomiossa jäänyt hinnoittelematta.

Tontin 297-36-62-1 sijainti on esitetty oheisissa kartoissa. (kts. asiakirja .pdf-muodossa)



kuva 1: opaskartta (kts. asiakirja .pdf-muodossa)



kuva 2: virastokartta (kts. asiakirja .pdf-muodossa)

Tontin 297-36-62-1 pinta-ala on 2 986 m² ja rakennusoikeus 1 194 k-m². Tontin asemakaavamerkintä on A, asuinrakennusten korttelialue.

Edellä kuvattuja tontteja esitetään hinnoiteltavaksi niiden markkinointia sekä varaus- ja vuokrauspäätösten tekoa varten. Hinnoittelu koskee vapaaehtoiseen asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja.

Haarakastien tonttien hinnoittelun tueksi on hankittu ulkopuolinen arviokirja rakennusoikeuksien markkina-arvon määrittämiseksi (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 9.9.2020). Arvion mukainen markkinavuokra on 4,25 €/k-m²/v eli pääoma-arvona 106,25 €/k-m².

Tontin 297-36-62-1 hinnoittelu perustuu kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 28.2.2018 § 42 mukaisiin hinnoitteluperusteisiin.

Vaikutusten arviointi

Ilmastopoliittisilta vaikutuksiltaan päätösehdotus on positiivinen, koska tonttien luovutuksella pyritään edistämään asemakaavan toteutumista ja kaupunkirakenteen tiivistymistä. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska tonttien rakentaminen mm. edistää rakennusalan toimijoiden työllisyyttä.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Haarakastien tonttien 297-32-100-2 ja 3 hinta on 106,25 €/k-m².
2. Kaunismäenkadun tontin 297-36-62-1 hinta on 62,20 €/k-m².
3. Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).
4. Tontit luovutetaan vuokraamalla. Vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.
5. Muutoin noudatetaan varauksen ja vuokrauksen yhteydessä kansliatoimenpitein tarkemmin määriteltäviä tavanomaisia rivitalotonttien vaaraus- ja vuokrausehtoja.

Valmistelija

Jukka Tapani Räsänen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

07.10.2020

14/2020 4 (4)

202 §