

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

Julkinen

Kokoustiedot

Aika 05.05.2021 keskiviikko klo 15:00 - 16:10

Paikka Valtuustotalo, lautakuntien kokoushuone sekä sähköinen kokous* (Teams)

Saapuvilla olleet jäsenet

Alexi Eskelinen, puheenjohtaja
 Matti Sariola, varapuheenjohtaja
 *Ismo Apell
 *Elena Chiksoeva
 *Pirjo Eskelinen
 *Nina Hakokivi
 *Jukka Pulkkinen
 *Maija Svärd
 *Markku Söderström
 *Aila Tähtinen
 Eero Wetzell

Muut saapuvilla olleet

*Ari (Allu) Koskinen kaupunginhallituksen edustaja
 *Jari Kyllönen, apulaiskaupunginjohtaja esittelijä
 *Tanja Ahonen, ympäristöjohtaja
 *Ismo Heikkinen, kaupungininsinööri
 *Terhi Leppänen, tiedottaja
 *Lauri Lytsy, kiinteistöjohtaja
 *Ari Räsänen, suunnittelupäällikkö
 *Katja Penttinen, projektipäällikkö
 Minna Matinvuori, hallintosihteeri
 Anne Simonen-Ruuskanen, henkilöstö- ja talouspäällikkö
 asiat 1 - 2 ja 5, klo 15 - 16
 tekninen sihteeri
 pöytäkirjanpitäjä

Asiat 93 - 97 §

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

Julkinen

Allekirjoitukset

Alexi Eskelinen
puheenjohtaja

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastus

Kuopiossa, (paikka), 5.5.2021

Matti Sariola

Eero Wetzell

Pöytäkirja on ollut yleisesti nähtävänä

Tarkastettu pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 6.5.2021

Anne Simonen-Ruuskanen
pöytäkirjanpitäjä

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

Julkinen

Muutoksenhakukiellot Kuntalain 136 §:n mukaan ei oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta voi tehdä §:ien 93 – 94 ja 97 osalta, koska päätökset koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Muutosta ei voi hakea valittamalla §:iin 95 - 96, koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 134 §:n 1 momentin mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimusohjeet ja valitusosoitukset

Pöytäkirjaan liitetään oikaisuvaatimusohjeet §:ien 95 - 96 osalta

liite A

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

Julkinen

Käsitellyt asiat

Nro	§	Liite/ viite*	Otsikko	Sivu
1	93 §		Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	5
2	94 §		Pöytäkirjantarkastajat	6
3	95 §	1	Kuopion kaupungin ohjeistus liikkuvaan myyntiin ja jakeluun kaupungin yleisillä alueilla	7
4	96 §	2	Tonttien 297-25-21-7 (Varsanpolku 1a) ja 297-25-21-2 (Varsanpolku 3) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy	9
5	97 §	3	KYP tiedonannot 2021	13
Muutoksenhaku				
95-96 §			Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta	14

93 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

94 §

94 §

Pöytäkirjantarkastajat

Päätösehdotus

Puheenjohtaja

Valitaan pöytäkirjantarkastajat. Vuorossa ovat jäsenet Matti Sariola ja Eero Wetzell.

Päätös

Valittiin Matti Sariola ja Eero Wetzell.

Kuopion kaupungin ohjeistus liikkuvaan myyntiin ja jakeluun kaupungin yleisillä alueilla**Kaupungininsinööri Ismo Heikkinen
Rakentamisen ja kunnossapidon tukipalvelut**

Kunnossapidon palveluihin on tullut runsaasti kyselyitä pienimuotoista liikkuvaa myyntiä ja sen tarvitsemia lupia koskien. Kyselyjen määrä on kasvanut koronavuoden aikana entisestään ja lupien myöntäminen yhdenmukaisin ja tasavertaisin ohjein on välillä ollut haastavaa kysyjien toiminnan monimuotoisuuden vuoksi.

Helsingissä vastaavasta ohjeistuksesta on useamman vuoden kokemukset ja sieltä saatujen tietojen mukaan kaikkia toimijoita tasavertaisesti kohteleva ohjeistus on todettu toimivaksi ja luvan hakijan suuntaan selkeäksi.

Ohjeistukseen voi tulla päivitystarpeita nopeallakin aikataululla. Tämän vuoksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että jatkossa ohjeistusta voidaan korjata ja päivittää kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätöksellä esiin tulevan tarpeen mukaan.

Vaikutusten arviointi

- Ohjeistuksen laatimisella on positiiviset yritysvaikutukset
- Ohjeistuksella mahdollistetaan pienimuotoista liikkuvaa myyntiä ja jakelua harjoittavien tahojen yhdenvertainen toiminta Kuopion kaupungin hallinnoimilla yleisillä alueilla
- Vaikutusta liikenneturvallisuuteen ja roskaantumiseen on alkuvaiheessa mahdoton arvioida.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta hyväksyy liitteenä olevan ohjeistuksen liikkuvaan myyntiin ja jakeluun kaupungin yleisillä alueilla.

Lisäksi esitän, että tarvittaessa päivityksiä ohjeistukseen voidaan tehdä kunnossapitopäällikön viranhaltijapäätöksellä.

Liitteet

- 1 4235/2021 Kuopion kaupungin ohjeistus liikkuvaan myyntiin ja jakeluun kaupungin yleisillä alueilla

Valmistelija
Jere Toppinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5674

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

95 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kaupungininsinöörin esityksen.

Päätös

Merkitään, että liitteen kohdan 3 Aika- ja aluerajaukset koskien liikku-vaa myyntiä -kappaleen viimeinen lause "Näiden alueiden kohdalla noudatetaan samaa edellä mainittua toimintaetäisyyttä" poistetaan ja pöytäkirjaan vaihdetaan korjattu liite.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tonttien 297-25-21-7 (Varsanpolku 1a) ja 297-25-21-2 (Varsanpolku 3) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

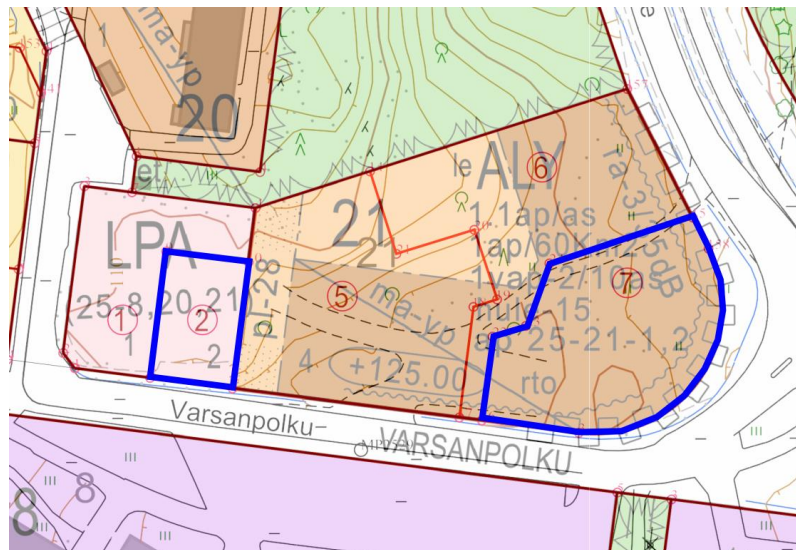
Pohjola Rakennus Oy:llä ja TA-Asumisoikeus Oy:llä on ollut varaus Jynkän kaupunginosassa olevasta tontista 297-25-21-4, joka varauspäätöksen jälkeen on lohkottu kolmeen osaan eli tonteiksi 297-25-21-5, 297-25-21-6 ja 297-25-21-7. Yhtiöt ovat pyytäneet lopullisten maanvuokrasopimuksen tekemistä. Tonteille on tarkoitus rakentaa kaksi vapaarahoitteista asuin-kerrostaloa ja yksi asumisoikeusasuntoja sisältävä kerrostalo.

TA-Asumisoikeus Oy:lle on tarkoitus vuokrata tontti 297-25-21-7. Tontille rakennetaan asumisoikeusasuntoja, joiden rahoitukseen käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n korkotukilainaa. Tontin vuokraus on tehtävä kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontin vuokrausehtoja noudattaen.

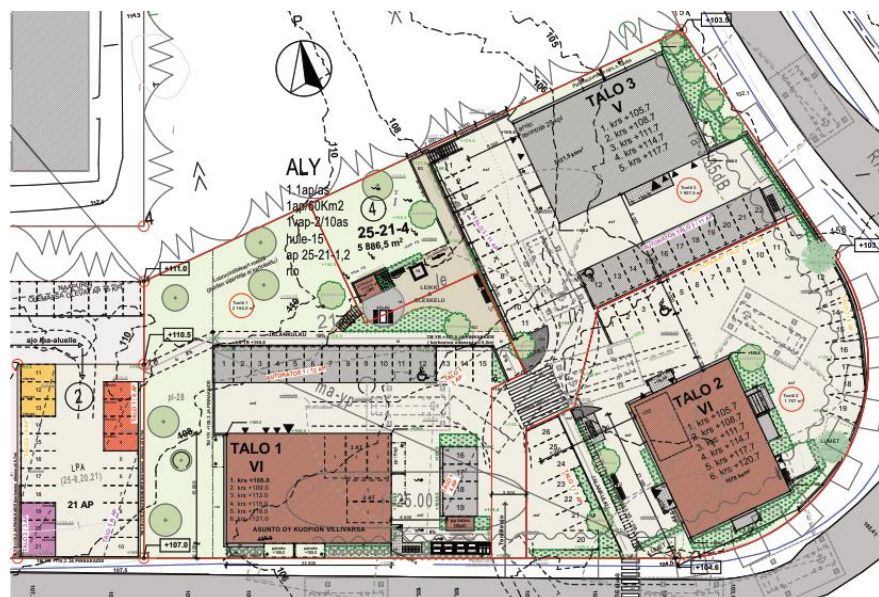
Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tonttien sijainti opaskartalla (ks. asiakirja pdf-muodossa)



Tontit esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla



Ote alustavasta asemapiirroksesta

Tontti 297-25-21-7 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY). Tontin pinta-ala on 1 757 m². Rakennusoikeuden määrää ei asemakaavassa ole erikseen osoitettu, vaan rakentamista ohjataan asemakaavassa rakennusalan rajaamisella ja ylimmällä kattokorolla. Tontille rakennettavien rakennusten laajuus on 1 824 k-m², jota siten käytetään vuokran määräytymisperusteena olevana rakennusoikeutena.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin enimmäishinnaksi 90 €/k-m². Tontin vuosivuokra on 5 % tontin arvosta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla las-
kentakaavalla:

$1\ 824\ \text{k-m}^2 \cdot 90\ \text{€/k-m}^2 \cdot 0,05 = 8\ 208\ \text{euroa}$. Vuokra sidotaan elinkustanusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Jos vuokran määrän pe-

rustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.

Korttelin 21 tonttien kesken on tarkoitus tehdä yhteisiä järjestelyjä mm. pysäköinnin ja pihatoimintojen suhteen. Tontin 297-25-21-7 maanvuokrasopimukseen liitetään LPA-tontti 297-25-21-2, jonka pinta-ala on 512 m². LPA-tontille sijoitetaan osa korttelin 21 kerrostalotonttien autopaikoista. Maanvuokrasopimuksessa vuokralainen sitoutetaan tekemään LPA-tontille sijoitettavista autopaikoista rasite- tai yhteisjärjestelysopimus korttelin 21 muiden kerrostalotonttien vuokralaisiksi tulevien asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Vuokrauspäätökset korttelin muista kerrostalotonteista tehdään viranhaltijapäätöksinä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusteollisuuden yrityksiä. Tonttien vuokraaminen edesauttaa asemakaavan mukaista täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokrataan tontit 297-25-21-7 ja 297-25-21-2 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokra-aika päättyy 31.12.2081.
2. Tonttien perusvuokra on 8 208 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-25-21-7 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 1 800 k-m² rakennusoikeutta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
6. Tonttien hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
7. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rahoittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
8. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitettulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

96 §

9. Vuokralainen sitoutuu tekemään rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksen LPA-tontille 297-25-21-2 tulevista tonttien 297-21-25-5...7 autopai-koista.
10. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tar-
kemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
11. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön en-
nen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

2 4534/2019 Kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KYP tiedonannot 2021

Liitteet 3 99/2021 Viranhaltijapäätökset 12. - 25.4.2021

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta merkitsee asiat tiedoksi ja päättää, ettei mainituissa päätöspöytäkirjoissa olevia otto-oikeuden alaisia päätöksiä oteta lautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Merkitään, että kokouksen alussa projektipäällikkö Katja Penttinen esitteli DigiPave -hanketta.

Merkitään, että projektipäällikkö Katja Penttinen poistui kokouksesta DigiPave -hankkeen esittelyn jälkeen.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

05.05.2021

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje / kaupunkirakennelautakunta (95-96 §)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen **tiedoksi-saannista**.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kaupunkirakennelautakunta

Postiosoite	PL 1097, 70111 KUOPIO
Käyntiosoite	Suokatu 42
Sähköposti	kaupunkiymparisto(at)kuopio.fi
Puhelin	044 718 5113 tai 044 718 5110

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Muutoksenhakuohje

05.05.2021

- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.