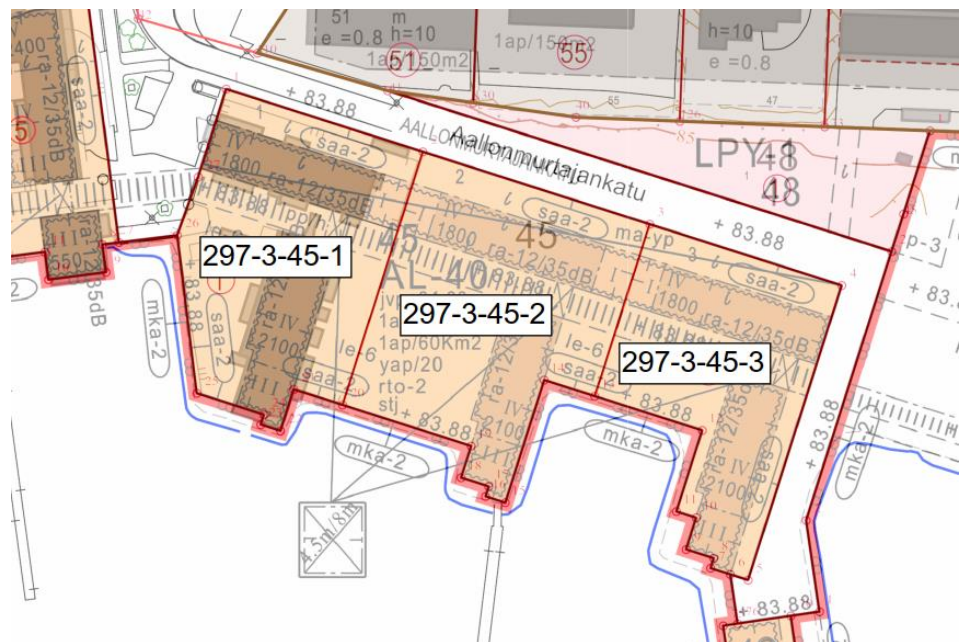


**Rakentamattomien tonttien määräosien myyntiä koskeva lupahakemus /  
Asunto Oy Kuopion Maljalahden Aurora ja Kiinteistö Oy Kuopion Maljalahden  
Renata****Tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen  
Tonttipalvelut**

Kuopion kaupunki myi 19.12.2018 allekirjoitetuilla kauppakirjoilla Maljalahden kaupunginosasta FinCap Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tontit 297-3-45-1, 297-3-45-2 ja 297-3-45-3. FinCap Oy on perustanut asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt tonttien omistajiksi. Tontti 297-3-45-1 on rakennettu, muut kaksi tonttia ovat vielä rakentamattomia. Asunto Oy Kuopion Maljalahden Aurora omistaa tontin 297-3-45-2 ja Kiinteistö Oy Kuopion Maljalahden Renata omistaa tontin 297-3-45-3. Tonttien sijainnit on esitetty alla olevassa kartassa.



Kauppakirjat perustuivat kaupunginhallituksen 19.2.2018 § 62 hyväksymään Maljalahden rantakerrostalotonttien tarjouskilpailuohjelmaan. Tontin 297-3-45-2 kauppahinta oli 2 730 000 euroa ja tontin 297-3-45-3 kauppahinta oli 2 808 000 euroa.

Eräänä kauppaehtona kilpailuohjelmassa ja kauppakirjoissa on, että ostajat sitoutuvat olemaan myymättä kiinteistöjä rakentamattomana kolmannelle osapuolelle, ellei kaupunki anna siihen kirjallista suostumusta. Rakentamattomien tonttien tai niiden määräosien myynti ilman kaupungin lupaa on kaupungin myymien tonttien kauppakirjoissa kielletty tonteilla keinottelun estämiseksi.

Asunto Oy Kuopion Maljalahden Aurora ja Kiinteistö Oy Kuopion Maljalahden Renata ovat lähettäneet kaupungille hakemukset, joilla yhtiöt hakevat lupia myydä omistamistaan tonteista määräosia FinCap Oy:n omistamalle uudelle yhtiölle. Hakemusten mukaan uuden yhtiön perustamisen ja määräosien myynnin tarkoituksena on muodostaa tonteille yhteisomistusjärjestely, jolla mahdollistetaan Aallonmurtajankadun varteen tulevien rakennusten eriyttäminen nykyisistä yhtiöistä, koska rakennuksiin on tarkoitus rakentaa senioriasuntoja.

Uuden yhtiön rakennettaviin rakennuksiin tulee hakemusten mukaan vuokralaiseksi NONNA Group Oy. Uudelle yhtiölle rakennettavat rakennukset ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta asemapiirroksesta merkinnällä "KOy".

Hakemusten yhteydessä saatujen tietojen mukaan NONNA Groupille rakennetaan 75 asunnon kokonaisuus vuoden 2022 aikana. NONNA Group tarjoaa ikäihmisille vuokra-asuntoja laadukkaalla sijainnilla. Asukkaat asuvat omissa asunnoissaan vuokralla itsenäisesti. Asukkaat hakeutuvat itsenäisesti asumaan, eivätkä tarvitse kunnalta mitään maksusitoumusta. Asukkaat voivat tilata NONNA Groupin kautta tarvitsemiansa palveluita, kuten ruokapalveluita, siivouspalveluita ja muita tarvittavia tukipalveluita.

Hakemuksen mukaan Asunto Oy Kuopion Maljalahden Aurora myy FinCap Oy:n omistamalle yhtiölle tontistaan 297-3-45-2 määräosan, jonka suuruus on 3793/10000. Kiinteistö Oy Kuopion Maljalahden Renata myy FinCap Oy:n omistamalle yhtiölle tontistaan 297-3-45-3 määräosan, jonka suuruus on 4173/10000. Hakemuksissa todetaan, että määräosat saattavat vielä muuttua suunnittelun ja rakennusluvan hakemisen myötä.

Hakemuksissaan yhtiöt vakuuttavat, että 19.12.2018 allekirjoitetuissa tontteja 297-3-45-2 ja 297-3-45-3 koskevista kauppakirjoissa olevat ostajia sitovat ehdot siirretään määräosien kauppakirjoissa uusia yhtiöitä sitoviiksi. Ehdot koskevat mm. tonttien rakentamisvelvoitteita ja niiden määräaikoja. Kauppakirjoissa olevien ehtojen mukaan tontit on rakennettava valmiiksi 31.12.2023 mennessä.

Lupahakemuksiin voidaan suostua. Hakemusten mukaisissa määräosien myynnissä ei ole kyse tonteilla keinottelusta. Luvan ehdoksi esitetään, että määräosien myyntihinnat eivät saa ylittää määräosien osuuksia tonttien alkuperäisistä myyntihinnoista. Määräosien myynnillä mahdollistetaan NONNA Group Oy:n tuleminen vuokralaiseksi osaan tonteille rakennettavista rakennuksista, mikä nopeuttaa alueen rakentamista, luo uusia työpaikkoja ja edesauttaa monimuotoisen ja rauhallisen asumisympäristön muodostumista.

#### Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesityksellä on positiivisia vaikutuksia, koska päätös osaltaan mahdollistaa senioriasuntojen rakentamisen ja siten uuden yritystoiminnan ja työpaikkojen syntymisen. Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia.

#### Esitys

Kaupunginhallitukselle esitetään seuraavaa:

1. \* Asunto Oy Kuopion Maljalahden Auroralle annetaan lupa myydä tontista 297-3-45-2 FinCap Oy:n omistamalle yhtiölle määräosa, jonka suuruus on 3793/10000.
2. \* Kiinteistö Oy Kuopion Maljalahden Renatalle annetaan lupa myydä tontista 297-3-45-3 FinCap Oy:n omistamalle yhtiölle määräosa, jonka suuruus on 4173/10000.
3. Määräosien suuruudet voivat vähäisesti muuttua suunnittelu- ja rakennuslupaprosesseissa.
4. Määräosien kauppahinnat eivät saa ylittää määräosien osuuksia tonttien alkuperäisistä kauppahinnoista.
5. Asunto Oy Kuopion Maljalahden Aurora ja Kiinteistö Oy Kuopion Maljalahden Renata siirtävät alkuperäisissä 19.12.2018 allekirjoitetuissa kauppakirjoissa sovitut ehdot määräosien ostajia sitoviksi.
6. Muilta osin noudatetaan 19.12.2018 allekirjoitettujen tontteja 297-3-45-2 ja 297-3-45-3 koskevien kauppakirjojen ehtoja.

Liitteet

2 6468/2021 LIITE 01 - ASEMAPIIRROS

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Kaupunginhallitus hyväksyy tonttipäällikön esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

25.10.2021

\* Lupa on myönnetty FinCap Kiinteistökehitys Oy:lle.

Korjattu hallintolain (434/2003) 51 §:n mukaisena kirjoitusvirheenä.

Kaupunginlakimies

Vesa Toivanen

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunginhallitus

**Pöytäkirja**

12.07.2021

23/2021 4 (4)

250 §