

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Maaomaisuuden hallintapalvelut
Tonttipalvelut

OHJEITA HILTULANLAHDEN JA RAUTANIEMEN OMAKOTITONTTIEN HAKEMISEEN (uuden alueen ensimmäinen hakukerta)

Tonttien hakeminen

- Hakuaika on 17.8 – 3.9.2026. Hakuaika päättyy torstaina 3.9.2026 klo 12.00.
- Hakemus jätetään sähköisesti. Linkki sähköiseen hakukaavakkeeseen löytyy internetistä osoitteesta www.kuopio.fi/omakotitontit --> uusien omakotitonttien 1. hakukerta.

Mikäli hakijalla ei ole mahdollisuutta jättää hakemusta sähköisesti, hakemuksen voi tehdä kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (valtuustotalo, Suokatu 42). Lisätietoja puh. 0800 918 511.

Hakemuskaavakkeeseen tulee merkitä toimiva ja käytössä oleva sähköpostiosoite.

- Tontinhakijan tulee olla täysi-ikäinen.

Hakemusten käsittely

- Tontinhakijat jaetaan kahteen arvontaryhmään: ensisijainen ryhmä ja toissijainen ryhmä. Ensisijaiseen ryhmään kuuluvat ne yksityishenkilötontinhakijat, jotka eivät ole 10 vuoden sisällä rakentaneet kaupungin luovuttamalle tontille. Toissijaiseen ryhmään kuuluvat kaikki muut yksityishenkilöhakijat sekä ammattirakentajat ja rakennusliikkeet. 10 vuoden määräaika alkaa maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta.
- Tonttia ei osoiteta hakijalle, jolla tai jonka kanssa avoliitossa, avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa asuvalla on hallinnassaan kaupungin osoittama tontti (myyty, vuokrattu tai varattu), jonka rakentamista ei ole hakemusta jätettäessä aloitettu tai jonka rakentaminen on kesken (loppukatselmus pitämättä).

Vaikka avoliitossa, avioliitossa tai rekisteröidyssä parisuhteessa olevat henkilöt asuvat eri osoitteissa, käsitellään heidät yhtenä hakijana.

- Arvonnat suoritetaan ensin ryhmien sisäisen järjestyksen määrittämiseksi. Tämän jälkeen ryhmät yhdistetään liittämällä toissijainen ryhmä ensisijaisen ryhmän jälkeen, jolloin muodostuu valintajärjestyslista.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Maaomaisuuden hallintapalvelut
Tonttipalvelut

Valintajärjestyslista ja kutsu valintatilaisuuteen lähetetään tontinhakijoille tiedoksi sähköpostitse, joten hakemuskaavakkeeseen tulee merkitä toimiva ja käytössä oleva sähköpostiosoite.

Tontinvalintatilaisuus

- Hakijat valitsevat tonttinsa erillisessä valintatilaisuudessa valintajärjestyslistan mukaisesti. Valintatilaisuus pidetään tiistaina 6.10.2026 klo 17 valtuustosalissa (Suokatu 42). Ajankohdan mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan erikseen. Hakijoiden määrästä riippuen valintatilaisuuksia varaudutaan tarvittaessa järjestämään useampi. Asiasta tiedotetaan tontinhakijoille sähköpostitse lähetettävässä kutsussa.
- Valintatilaisuudessa hakijan tai hänen valtuuttamansa on oltava läsnä valitsemassa tonttia. Hakijan kannattaa harkita useita tonttivaihtoehtoja tilaisuutta varten. Valintatilaisuudessa, johon kaikki hakijat kutsutaan, käydään läpi valintajärjestyslistaa niin pitkälle kuin paikalla olevia hakijoita sekä tontteja riittää.
- Mikäli tontteja jää varaamatta tai tontinvarauksia peruuntuu, tulevat vapautuneet tontit haettavaksi jatkuvaan hakuun.

Haettavat tontit

- Haettavana on 26 tonttia.
- Tontit on merkitty maastoon valkoisilla lapuilla, joihin on merkitty tontin kiinteistötunnus (esim. 36-103-2).
- Tarkempia tietoja tonteista (pinta-alat, rakennusoikeudet, vuokrat, asemakaavat yms.) on saatavilla hakuaikana kaupungin karttapalvelussa (kartta.kuopio.fi).
- Hiltulanlahden tonteille kunnallistekniikka valmistuu kesän 2026 aikana. Tontteja ei ole mahdollista liittää kaukolämpöön.
- Rautaniemen tonteilla on valmis kunnallistekniikka. Tontit on mahdollista liittää kaukolämpöön.

Erytishuomio maaperästä / Hiltulanlahti kortteli 92

- Kuopion kaupunki teettää uusilla kaava-alueilla pohjatutkimuksia yleensä vain katu- ja yleisille alueille, ei tonttialueille. Tonttialueiden maaperälausunnot perustuvat viereisillä katualueilla tehtyjen pohjatutkimusten tuloksiin ja GTK:n maaperätietokannan tietoihin.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Maaomaisuuden hallintapalvelut
Tonttipalvelut

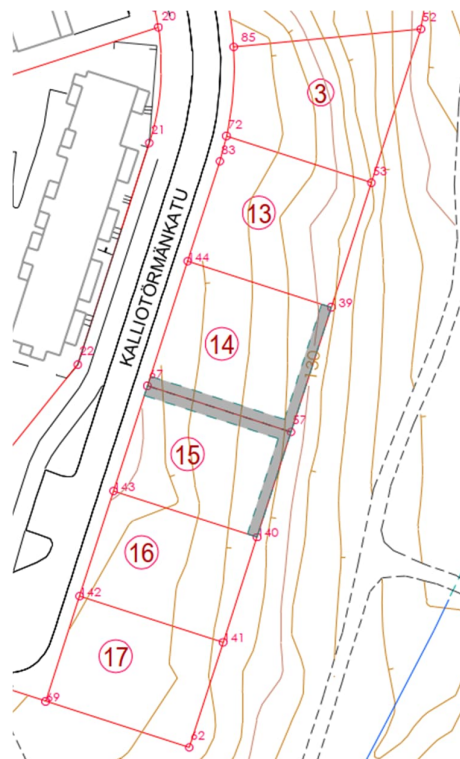
Muurahaisenkadun, Leppäkertunpolun ja Koivurannantien rajaaman korttelialueen maaperä on arvion mukaan pääosin siltti- ja/tai hiekkamoreenia, mutta alueella esiintyy myös heikosti kantavia savi- ja siltti-kerroksia.

Viereisillä katualueilla kallionpinta sijaitsee n. 1,2...yli 4 m syvyydessä nykyisestä maanpinnasta mitattuna. Pohjavedenpinnan korkeuden tarkkailupisteessä (Muurahaisenkadun ja Koivurannantien risteyksessä) pohjavedenkorkeus on vaihdellut aikavälillä 02/2021...09/2023 tasolla n. +90,5...91,3 (N2000).

Tontin vuokraajan velvollisuus on tutustua tontin ja sen ympäristön valitseviin olosuhteisiin ennen rakentamishankkeeseen ryhtymistä. Kaupunki suosittelee kaikille pientalorakentajille pätevän geosuunnittelijan palkkaamista rakentamishankkeen aloitusvaiheessa ja teettämään tarvittavat pohjatutkimukset ja -mittaukset mm. piha-alueen tasauksen ja rakennusten perustamistapojen suunnittelua varten.

Rasitteet

- Rautaniemen korttelin 145 tonteilla 14 ja 15 sijaitsee tonttien 13 ja 16 jalankulkurasitteet. Rasitteiden kuntoonpano- ja kunnossapitokustannuksista vastaavat tontit 14 ja 15 oman tonttinsa alueelta.



KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Maaomaisuuden hallintapalvelut
Tonttipalvelut

Tärkeimmät luovutusehdot

- Maanvuokrasopimus:
Tontit vuokrataan voimassa olevin vuokrausehdoin. Tontin hallintaoikeuden, rakennusluvan saannin ja rakennustöiden aloittamisen edellytyksenä on kaupungin ja tontin saajan välinen maanvuokrasopimus.

Vuokra-aika ja vuokranmaksu alkavat 1.12.2026. Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava 11.12.2026 mennessä.

- Vuokra:
Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti.

- Rakentamisvelvoite:

Hiltulanlahden tontit: vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 50 % kaavanmukaisesta rakennusoi-keudesta.

Rautaniemi, Kalliotörmänkadun tontit: vuokralainen sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä vähintään 120 k-m².

Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on asuinrakennuksessa suorittanut maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakentaminen katsotaan aloitetuksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tontille. Kaupunki voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa. Valmista rakennusta ei saa osittainkaan purkaa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Jos vuokralainen laiminlyö tontin rakentamisvelvoitteen, on vuokralainen velvollinen maksamaan vuokranantajalle sopimussakkoa viivästysajalta. Sopimussakko on 2-kertainen vuosivuokra viivästysajalta.

- Rakentaminen:
Kaupunki luovuttaa tontit esirakentamattomina. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta ja maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

Rakentamisessa vuokralainen sitoutuu noudattamaan kaupungin antamia suunnittelu- ja rakennustapaohjeita sekä kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkiympäristö
Maaomaisuuden hallintapalvelut
Tonttipalvelut

Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoituksen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin. Lisätiedot Markku Heikkinen, puh. 044 718 5377.

Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa siten, että siitä on haittaa naapurikiinteistöille.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan tontin edustalla olevan istutettavan kadunosan puhtaana- ja kunnossapidosta.

- Vuokratontin ostaminen:
Vuokralainen voi ostaa tontin omaksi, kun tontin rakentamisvelvoite on täytetty ja maanvuokrasopimuksen ehtoja muutoinkin noudatettu.
- Tontin edelleen luovutus:
Rakentamatonta tonttia ei saa ilman kaupungin kirjallista suostumusta siirtää kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen tultua täytetyksi.

Mikäli tontti luovutetaan edelleen ilman kaupungin suostumusta, vuokraoikeuden siirtäminen katsotaan olennaiseksi sopimusrikkomukseksi ja vuokralainen on velvollinen maksamaan sopimussakkoa kulloinkin enintään viimeksi tarkistetun vuosivuokran viisikymmenkertaisen määrän.

- Kiinteistötoimitusmaksu:
Tontin vuokraajalta peritään vuokrattavan tontin lohkomisesta kiinteistötoimitustaksan mukainen kiinteistötoimitusmaksu (alle 2000 m²:n suuruisilla tonteilla tämän hetkinen maksu on 1050 €).