Investment Teaser

KOTKANKALLIONKATU 11, KUOPIO

Kiinteistökehityskohde Kuopion yliopistollisen sairaalan KYS:n, Itä-Suomen yliopiston (UEF), Savilahden ja keskustan välittömässä vaikutuspiirissä

Kehityskiinteistö keskellä kasvavaa kaupunkirakennetta

Kotkankallionkatu 11 tarjoaa mahdollisuuden hankkia olemassa oleva, osittain jo asuinkäyttöön muutettu kiinteistö keskeiseltä paikalta Kuopion Niiralasta.

Kohteen vahvuus muodostuu kahdesta tekijästä: **olemassa olevan rakennuksen edelleen kehittämisestä sekä koko Kotkankallionkadun ympäristöön kohdistuvasta tulevasta kaupunkikehityksestä.**

Kohde sijaitsee Kuopion keskustan, Kuopion yliopistollisen sairaalan, Itä-Suomen yliopiston kampuksen ja nopeasti kehittyvän Savilahden välisellä alueella.

Kohteen avaintiedot

Tieto	**Kohde**
Osoite	Kotkankallionkatu 11, Kuopio
Kiinteistötunnus	297-7-23-6
Tontti	Kuopion kaupungin vuokratontti, v. 2045
Tontin pinta-ala	noin 5 658 m^2
Rakennus	noin 2 620 m^2
Kerrosluku	3
Nykyinen rakennusoikeus	noin 2 600 k-m^2
Nykyinen kaavamerkintä	TK
Nykyinen käyttö	asunto- ja toimitiloja
Kehitystilanne	asuinkäyttöön liittyvä poikkeamispäätös
Kauppahinta	neuvottelun mukaan

Olemassa oleva rakennus tarjoaa välittömän kehityspohjan

Rakennusta on aikaisemmin muutettu vaiheittain toimistokäytöstä asuinkäyttöön. Näin ollen käyttötarkoituksen muutoksen teknisiä ja toiminnallisia ratkaisuja on kohteessa jo toteutettu käytännössä.

Kohteelle myönnetty poikkeamispäätös mahdollistaa rakennuksen asuinkäytön edelleen kehittämisen rakentamislupamenettelyn kautta.

Ostaja voi siten tarkastella kohdetta esimerkiksi:

- nykyisen rakennuksen vaiheittaisena käyttötarkoituksen muutoksena
- asunto- ja toimitilakokonaisuutena
- vuokratuottavana ja samanaikaisesti kehitettävänä kiinteistönä
- tulevaan asemakaavaratkaisuun perustuvana laajempana kehityshankkeena.

Kotkankallionkadun ympäristö on muuttumassa

Kohteen merkittävin pitkän aikavälin mahdollisuus liittyy ympäröivän kaupunkirakenteen kehittämiseen.

Kotkankallionkadun ympäristö on kaupungin kaavoituksen tarkastelussa alueena, jossa tutkitaan muun muassa **käyttötarkoitusta, kiinteistökehitystarpeita ja täydennysrakentamisen mahdollisuuksia**.

Myyjän tavoitteena on edistää Kotkankallionkatu 11:n asemakaavan muuttamista nykyistä joustavampaan suuntaan. Kaavoitustavoitteena on mahdollistaa asumista ja muuta kaupunkirakenteeseen soveltuvaa käyttöä. Kaavatyön sisältö, aikataulu ja lopullinen rakennusoikeus määräytyvät kuitenkin kaupungin kaavoitusprosessissa.

Ympäristössä useita kehityskohteita

Kotkankallionkatu 11 ei sijaitse yksittäisenä kehityskohteena valmiin kaupunkirakenteen keskellä, vaan sen välittömässä ympäristössä on merkittävästi kehityspotentiaalia.

297-7-1-2
Kotkankallionkadun vastakkaisella puolella sijaitseva tällä hetkellä rakentamaton tontti.

297-7-23-7
Kotkankallionkatu 11:n läheisyydessä sijaitseva osittain rakentamaton tontti, jolla sijaitsee vanha huoltoasemarakennus. Tontti liittyy myös alueen tulevan maankäytön tarkasteluun.

Lisäksi Savilahden ja Niiralan ympäristössä on muita merkittäviä kehitys- ja rakentamiskohteita.

Tämä tekee alueesta erityisen kiinnostavan ostajalle, joka tarkastelee sijoitusta **10–20 vuoden kiinteistökehitysperspektiivillä** eikä ainoastaan nykyisen vuokratuoton perusteella.

Strateginen sijainti

Kotkankallionkatu 11 sijaitsee keskellä Kuopion merkittävimpiä työpaikka-, terveydenhuolto-, tutkimus- ja opiskelukeskittymiä.

Lähellä sijaitsevat:

Kuopion yliopistollinen sairaala – KYS
Yksi Itä-Suomen merkittävimmistä työpaikka- ja terveydenhuoltokeskittymistä.

Itä-Suomen yliopiston Kuopion kampus
Laaja opiskelija-, tutkimus- ja henkilöstökeskittymä.

Savilahti
Voimakkaasti kehittyvä työpaikka-, tutkimus-, opiskelu- ja asuinalue.

Kuopion keskusta
Keskustan palvelut sijaitsevat lyhyen matkan päässä.

Joukkoliikenne
Niiralankadun paikallisliikenteen yhteydet palvelevat kohdetta ja yhdistävät sen keskustaan sekä Savilahden suuntaan.

Kenelle kohde soveltuu?

Kohde soveltuu erityisen hyvin:

kiinteistökehittäjälle, joka haluaa osallistua alueen käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden kehittämiseen;

rakennusliikkeelle, joka etsii olemassa olevan rakennuksen saneeraukseen ja mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvaa kohdetta;

sijoittajalle, joka hakee nykyisen käytön ja tulevan kehityspotentiaalin yhdistelmää;

sekä **pitkäjänteiselle kiinteistönomistajalle**, joka näkee Niiralan, KYS:n ja Savilahden välisen alueen pitkän aikavälin arvonnousupotentiaalin.

Lisäaineisto

Tarkempi aineisto toimitetaan vakavasti kiinnostuneille ostajaehdokkaille erillisestä sähköisestä aineistopankista.