

Tontin 297-33-46-3 (Kaivannonlahdenkatu 15) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy

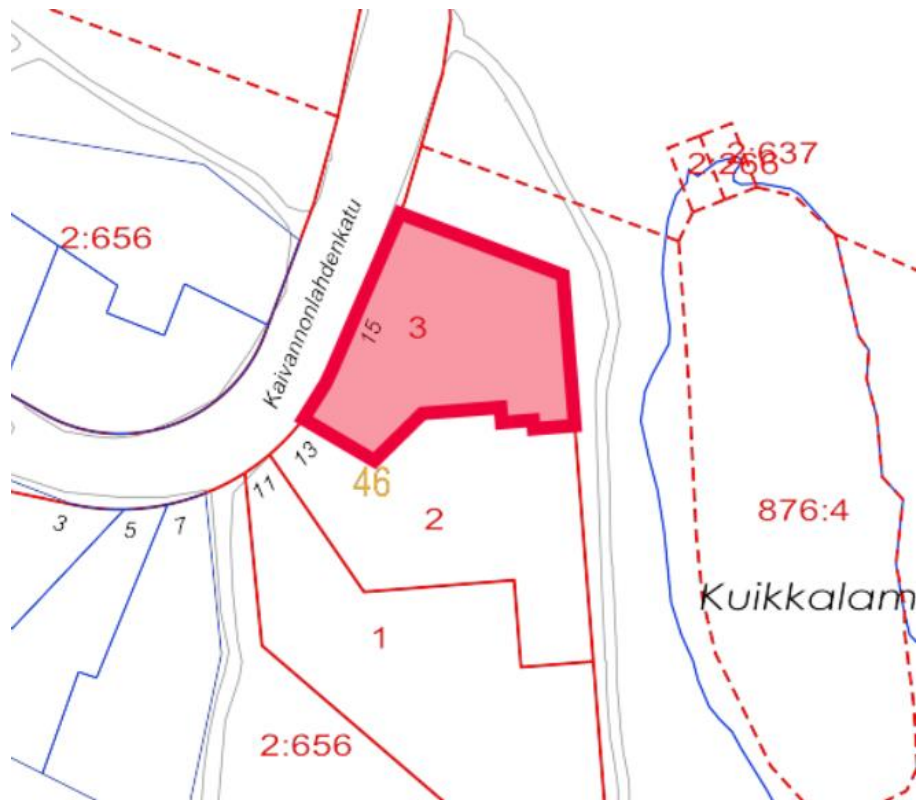
**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunkirakennelautakunta päätti 3.12.2014 § 212, että Kaivannonlahden kerrostaloalueen tontit luovutetaan luovutuskilpailulla. Kilpailun tarkoituksena oli, että kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta laaditaan lopullinen asemakaavaehdotus.

Edellä mainitun kaupunkirakennelautakunnan päätöksen ja tontinluovutuskilpailun mukaisesti on valtion tukeman asuntotuotannon (ARA) toteuttamista varten TA-Asumisoikeus Oy:lle varattu tontti 297-33-46-3. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Kuva 1: sijainti



Kuva 2: tontti 297-33-46-3

Tontti 297-33-46-3 on asemakaavassa osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY). Tontin pinta-ala on 3 453 m².

Tontille ei ole asemakaavassa määritelty rakennusoikeutta numeroin eikä tehokkuuslukuna vaan rakentamisen määrää ohjataan asemakaavassa määritellyn rakennusalan ja vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman mukaan.

Hakijan esittämien tietojen mukaisesti tontin perusvuokran määrittelyn perusteena käytetään rakennusoikeutta 2 543 k-m².

TA-Asumisoikeus Oy rakentaa tontille asumisoikeusasuntoja, joiden rahoittamiseen käytetään ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen) korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ilmoittanut hyväksyvänsä Kaivannonlahden alueen enimmäistonttihinnaksi 100,38 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta. Näillä perusteilla tontin 297-33-46-3 hinnaksi saadaan 255 266 euroa ja vuosivuokraksi 12 763 euroa.

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-33-46-3 TA-Asumisoikeus Oy:lle seuraavin ehdoin:

08.02.2017

1. Tontin perusvuokra on 12 763 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016).
2. Vuokra-aika on 1.3.2017 - 31.12.2075.
3. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 2 543 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. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
6. Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa niin, että siitä on haittaa naapuritonteille.
7. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen saa kaataa tontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.
8. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoituksen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin. Lisätiedot Pekka Rautiainen, puh. 044 718 5666.
9. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
10. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
11. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
12. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
13. 1.5.2015 voimaan tulleen kuntalain mukaisesti vuokrasopimukseen tulee kirjata vuokrankorotusehto sen varalta, että tontti joskus vuokra-aikana muuttuisi muuhun käyttöön kuin valtion tukemaan asuntotuotantoon.
14. Kuntalain 98 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

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

puh. 044 718 5537

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

