

§ 59

Asianro 1544/10.00.02.01/2018

Asuntotontin 297-37-152-1 (Paloniementie 5) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy

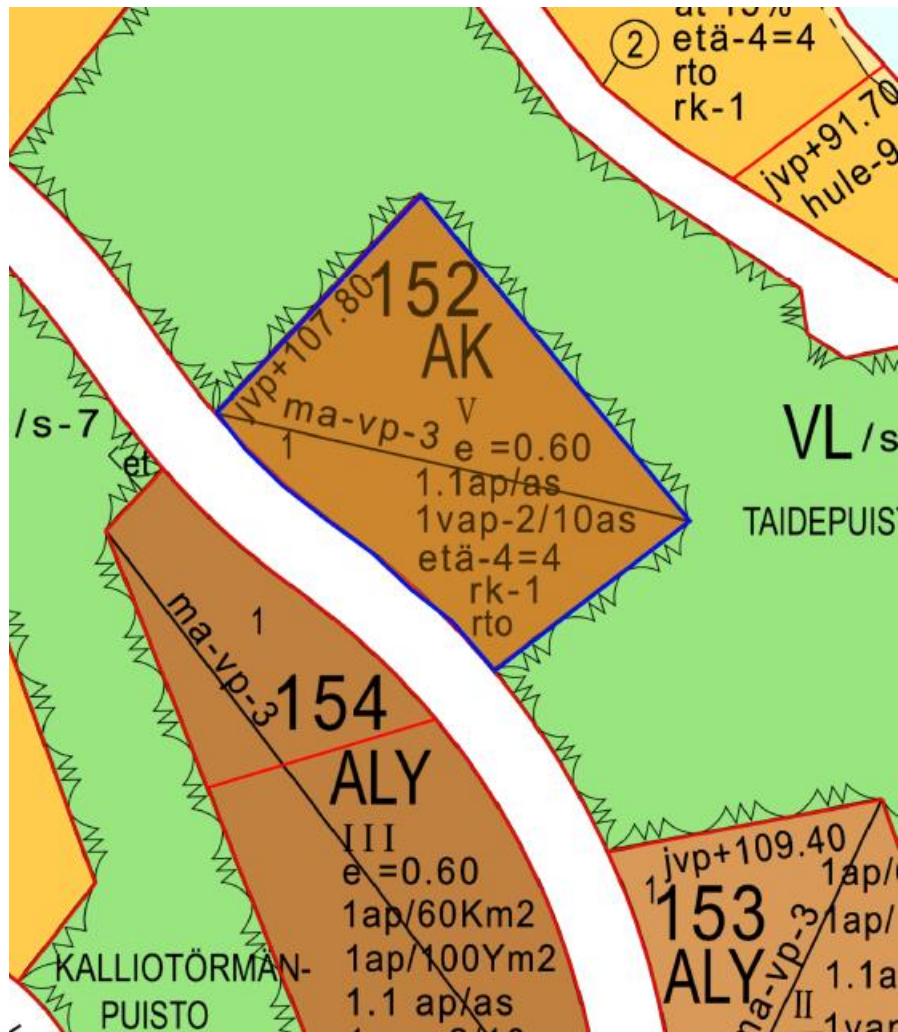
**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Kiinteistönmuodostuspalvelut**

Maankäyttöinsinööri on päätöksellään 8.6.2017 § 97 varannut Keilarinteellä sijaitsevan asuntotontin 297-37-152-1 TA-Asumisoikeus Oy:lle. Varauspäättös on lainvoimainen ja varausmaksu on maksettu.

TA-Asumisoikeus Oy on hakenut tontin vuokraamista. Hakemuksen perusteella tontille on tarkoitus rakentaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) hyväksymiä asumisoikeusasuntoja.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.





Tontti 297-37-152-1 asemakaavassa

Tontti 297-37-152-1 on asemakaavassa osoitettu merkinnällä AK (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontin pinta-ala on 4 022 m² ja rakennusoikeus 2 413 k-m² (e=0.6).

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-37-152-1 enimmäishinnaksi 97,26 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta. Näillä perusteilla tontin vuosivuokra on 11 735 euroa.

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokrataan tontti 297-37-152-1 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.3.2018 - 28.2.2068.

21.03.2018

2. Tontin vuosivuokra on 11 735 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).
3. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tonttien kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
4. Vuokralaisen on rakennettava vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 80 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, 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 kaupungin antamia 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 naapuritontille.
7. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen saa kaataa tontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisista maisematyöluvista tai muista puiden kaatamisen edellyttämistä luvista vastaa tällöin vuokralainen. Puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokralainen.
8. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoittamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
9. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
10. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
11. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
12. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
13. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.
14. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija
Jarkko Tossavainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

