

Tontin 297-3-1-6 (Mäkikatu 12) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy

Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

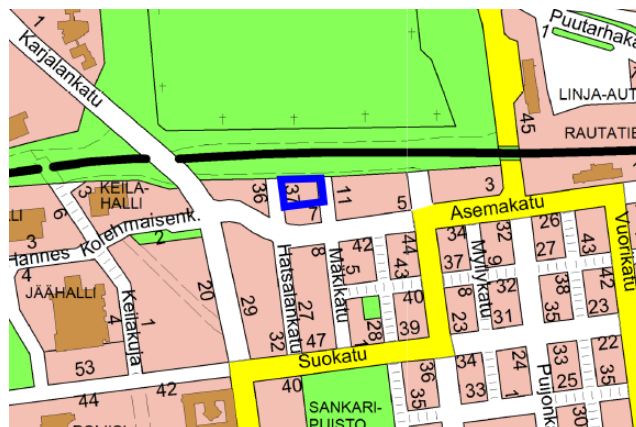
Kuopion kaupunkirakennelautakunta on 11.10.2017 § 63 päättänyt suunniteluvarauksen tekemisestä tontista 297-3-1-6 Niiralan Kulma Oy:n kanssa. Tontti on kaupungin omistuksessa ja sillä sijaitsee kolme purkukuntoista kaupungin omistamaa varastorakennusta, jotka ovat olleet aikaisemmin kaupungin puisto-osaston käytössä.

Alun perin tarkoituksena oli, että tontti 297-3-1-6 myydään rakennuksineen Niiralan Kulma Oy:lle ja rakennusten purkukulut otetaan huomioon kauppahinnassa. Tontin varaamisen jälkeisissä neuvotteluissa on kuitenkin päädytty ratkaisuun, jossa tontti vuokrataan Niiralan Kulma Oy:lle ja tontilla olevien rakennuksien omistusoikeus siirretään samalla maanvuokrasopimuksella Niiralan Kulma Oy:lle. Rakennusten purkukulut otetaan huomioon vuosivuokrassa. Vuokraamisen ansiosta kaupunkikonserniin kuuluvan Niiralan Kulma Oy:n ei tarvitse sitoa isoa pääomaa tontin hankintaan.

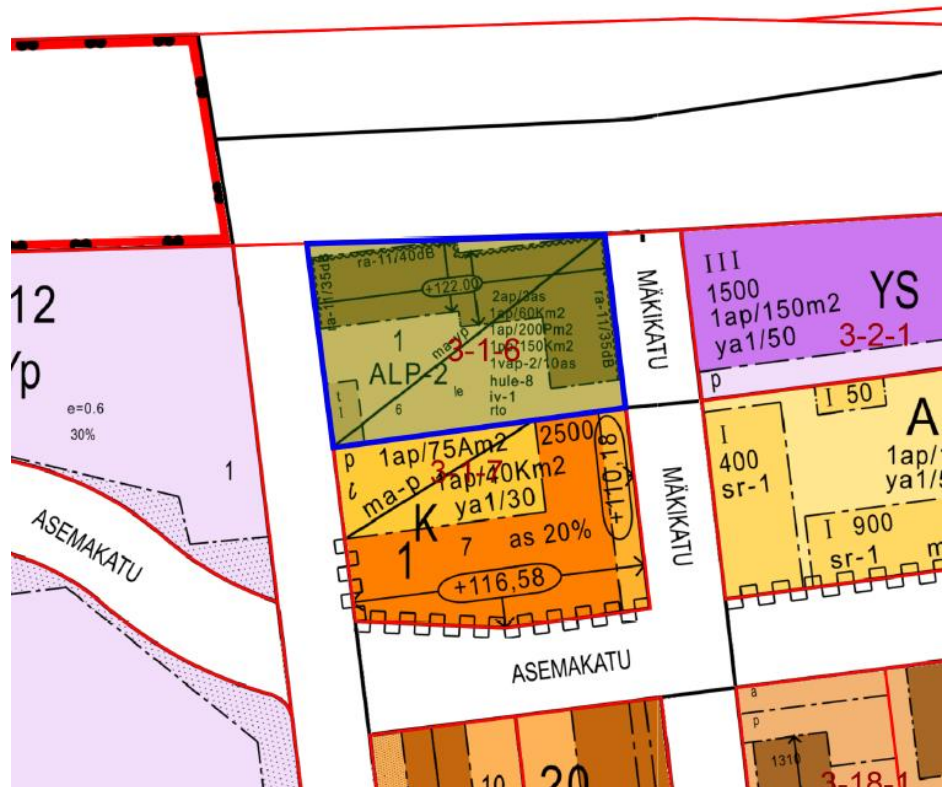
Niiralan Kulma Oy:llä on tämän hetkisten suunnitelmien mukaan tarkoituksena rakentaa tontille noin 4125 k-m²:n kokoinen uudisrakennus, josta osa on tarkoitettu ARA-vuokra-asunnoiksi ja osa Niiralan Kulma Oy:n uudeksi toimistotilaksi.

Rakennushankkeen edellyttämä asemakaavan muutos on tullut voimaan 21.3.2018.

Tontin 297-3-1-6 sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti



Tontti asemakaavakartalla

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Tontin 297-3-1-6 pinta-ala on 1 993 m². Tontille ei ole asemakaavassa merkitty rakennusoikeutta vaan rakennusten massa on määritelty rakennusalan ja rakennuksen korkeusaseman avulla. Niiralan Kulma Oy:n esittämän suunnitelman mukaisesti tontilla käytettävä kerrosala olisi 4 125 k-m², johon voi vielä tulla pieniä muutoksia.

Tontin rakennusoikeuden hinnasta on hankittu kahden ulkopuolisen tahon tekemät arviolausunnot, joiden perusteella rakennusoikeuden hinnaksi tontilla muodostuu 400 €/k-m².

Rakennushankkeeseen käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainaa, joten tontin vuokraus on tehtävä ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut hyväksyvänsä tontin 297-3-1-6 enimmäishinnaksi asuntojen osalta 250 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuun 2017).

Tontin perusvuokran määrittelyn perusteena käytetään tontilla käytettävän kerrosalan määrää.

Tontin perusvuokra määräytyy seuraavan laskentakaavan mukaisesti, kun käytetään tämän hetkisen suunnitelman mukaista tontilla käytettävää kerrosalaa 4 125 k-m².

Tontin perusvuokra on $4\,125\text{ k-m}^2 \cdot 400\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 66\,000\text{ euroa}$

05.09.2018

Perusvuokrasta ARA- vuokra-asuntojen osuus on $3\,123,5\text{ k-m}^2 \cdot 250\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,05 = 39\,044\text{ euroa}$. Loppuosa perusvuokrasta eli 26 956 euroa on toimitilojen osuutta.

Rakennusten purkaminen

Niiralan Kulma Oy:n kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta on päädytty ratkaisuun, jossa Niiralan Kulma Oy purkaa tontilla sijaitsevat vanhat rakennukset kustannuksellaan. Rakennusten purkukulut on tarkoitus kompensoida antamalla määräaikainen alennus tontin vuokrasta. Niiralan Kulma Oy on kilpailuttanut purku-urakat, jonka perusteella purku-urakan purkukulut ovat 94 513 euroa (alv 0 %). Hinta sisältää asbesti- ja haitta-ainekartoituksen kustannukset sekä purku-urakan rakennuttamis- ja valvontatehtävistä aiheutuvat kustannukset.

Purkukulujen hyvittämiseksi on neuvoteltu Niiralan Kulma Oy:n kanssa menettely, jossa tontista ei peritä maanvuokraa siltä ajalta, kunnes purkukulut tulevat kompensoitua.

Kompensoitaviin kustannuksiin lisätään arvonlisävero, koska Niiralan Kulma Oy ei voi vähentää arvonlisäveroa verotuksessaan.

Tämän perusteella kompensoitava purkukustannus on:
 $94\,513\text{€} \cdot 1,24 = 117\,196\text{ euroa}$

Mikäli tontin perusvuokran määrittämiseen käytetty rakennusoikeuden määrä on 4125 k-m^2 , tontista ei peritä maanvuokraa seuraavalta ajalta:

$117\,196\text{ euroa} / 66\,000\text{ euroa/vuosi} = 1\text{ vuosi } 9\text{ kk}$

Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta vuokrasopimusluonnoksesta.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tontin perusvuokra sekä vuokran perimättä jättämisaika saataisiin määrittää kansliatoimenpitein edellä kerrottujen laskentatapojen mukaisesti. Tontin perusvuokra ja vuokran perimättä jättämisaika täsmennettäisiin vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä sitten, kun tontilla käytettävä rakennusoikeus on Niiralan Kulma Oy:n toimesta tarkentunut.

Vaikutusten arviointi

Täydennysrakentaminen on ilmastopoliittisen ohjelman mukaista, koska se tiivistää kaupunkirakennetta ja tontin tehokkaampi käyttö vähentää osaltaan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle suuntautuvan asuntorakentamisen paineita. Keskustan täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja on siten myös kaavataloudellisesti perusteltua.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-3-1-6 Niiralan Kulma Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tontin perusvuokra on 66 000 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).
2. Tontista ei peritä maanvuokraa ensimmäiseltä 21 kuukaudelta.

05.09.2018

3. Tontin perusvuokra sekä vuokran perimättä jättämisaika saadaan täsmentää kansliatoimenpitein edellä valmistelutekstissä kerrotulla tavalla.
4. Vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2068.
5. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan esityslistan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisia ehtoja. Sopimusluonnokseen saadaan tarvittaessa tehdä tarvittavia teknisiä lisäyksiä tai muutoksia kansliatoimenpitein.
6. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
7. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- Liitteitä ei jaeta, julkaistaan internetissä.
- 1 6323/2018 Vuokrasopimusluonnos

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

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas
Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

