

§ 47

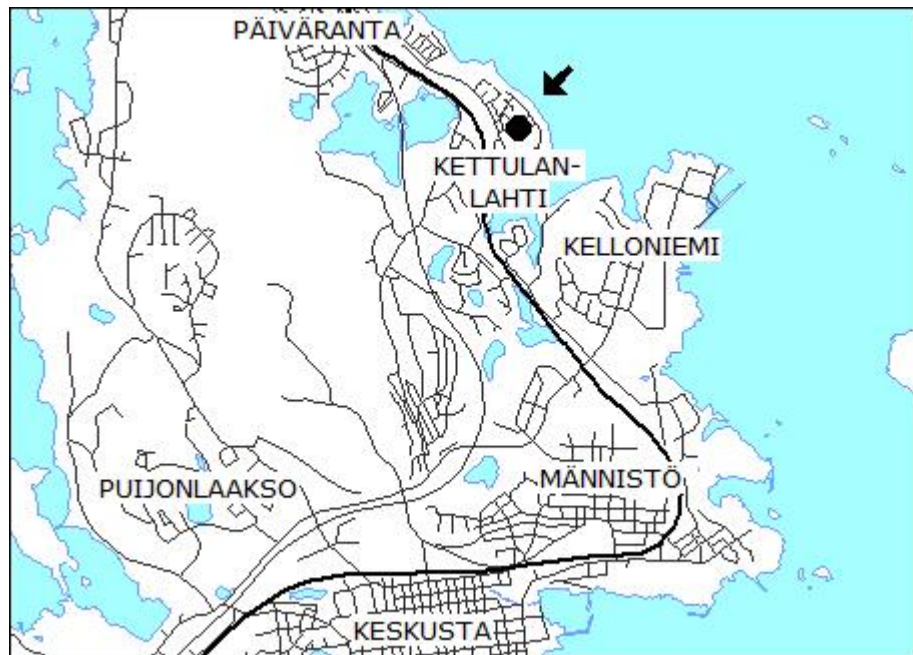
Asianro 641/10.00.02.01/2015

Oikaisuvaatimus / Tonttien 297-16-28-1 (Ilveksentie 5) ja 297-16-29-1 (Ilveksentie 3) maanvuokrasopimusten uusiminen

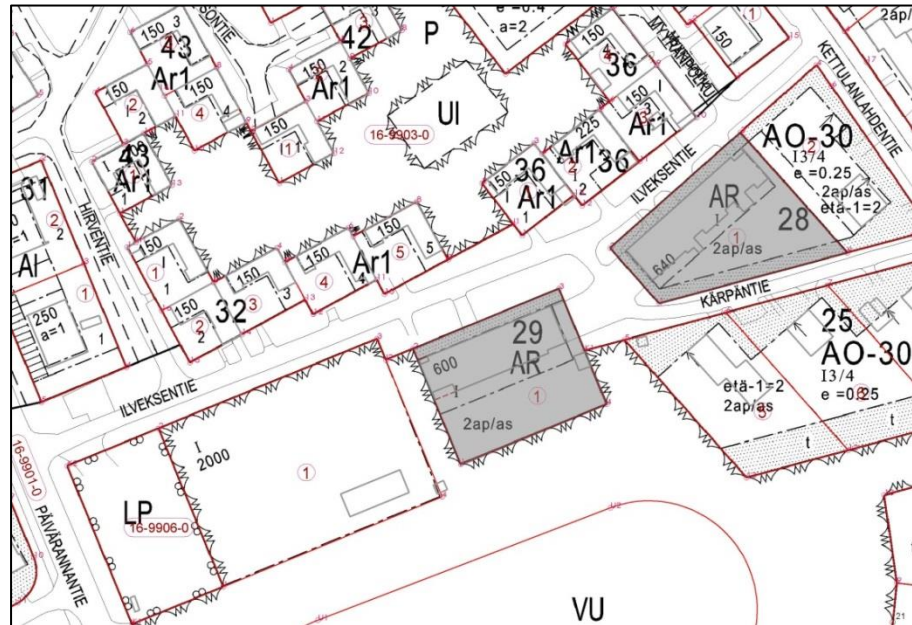
**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Asunto Oy Ilvesrinne -niminen yhtiö on vuokramiehenä tonteilla 297-16-28-1 ja 297-16-29-1. Tonttien maanvuokrasopimukset päättyvät 14.7.2015. Tontit ovat asemakaavamerkinnältään rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).

Tonttien sijainnit on esitetty oheisissa kartoissa.



18.03.2015



Tonttipäällikön päätökset maanvuokrasopimuksien uusimisista

Tontin 16-28-1 maanvuokrasopimuksen uusimisesta on päätetty tonttipäällikön 26.1.2015 § 15 päätöksellä ja tontin 16-29-1 maanvuokrasopimuksen uusimisesta on päätetty tonttipäällikön 26.1.2015 § 16 päätöksellä. Päätöksillä tonttien vuokra-aikoja on jatkettu vuoden 2046 loppuun saakka.

Uusia maanvuokrasopimuksia varten tonttien maanvuokrat on määriteltävä asemakaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan, kuten kaupungin maapoliittinen ohjelma rivitalotonttien osalta edellyttää. Kettulanlahden kaupunginosassa rivi- ja kerrostalotonttien hinta vuonna 2015 on 119,87 euroa/k-m². Tonttien vuosivuokra on 4 % tonttien arvosta ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin pistelukuun 1910 (joulukuu 2014). Tontin 16-28-1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 640 k-m², jolloin tontin 16-28-1 uudeksi vuokraksi muodostuu 3 069 euroa/vuosi. Tontin 16-29-1 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 600 k-m², jolloin tontin 16-29-1 uudeksi vuokraksi muodostuu 2 877 euroa/vuosi. Voimassa olevien maanvuokrasopimusten mukaiset tonttien tämän hetkiset vuokrat ovat noin 600 euroa/vuosi. Tonttien edelliset maanvuokrasopimukset on tehty vuonna 1965 silloiseen maan arvoon perustuen ja sidottu elinkustannusten yleisindeksiin. Maan arvo on kuitenkin noussut indeksiä nopeammin. Tästä syystä vuokraan muodostuu tasokorotus maanvuokrasopimusta uusittaessa. Vanhoja maanvuokrasopimuksia uusittaessa tällaiset tasokorotukset ovat tavanomaisia.

Oikaisuvaatimus

Asunto Oy Ilvesrinne -niminen yhtiö on tehnyt oikaisuvaatimuksen tonttipäällikön 26.1.2015 § 15 ja 26.1.2015 § 16 tekemistä maanvuokrasopimuksien uusimispäätöksistä. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan tonttien vuokrankorotusten kohtuullistamista. Oikaisuvaatimuksen mukaan tonttien vuokrat nousevat suhteessa aiempaan vuokriin nähden kohtuuttomasti. Taloyhtiö ehdottaa, että vuokrien laskennan peruste tulisi olla asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan käytetty rakennusoikeus, koska rakennuksien sijaintien takia asunto-osakeyhtiö ei tule tonteilla käyttämään jäljellä olevia rakennusoikeuksia. Käytetyn rakennusoikeuden mukaan laskettuna tontin 16-28-1 vuosivuokraksi muodostuisi 2 119 euroa/vuosi ja tontin 16-29-1 vuosivuokraksi

18.03.2015

47 §

si 1 917 euroa/vuosi.

Päätösesitys

Kaupunginvaltuuston 18.6.2007 § 65 hyväksymän kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti vuokra määräytyy kerros- ja rivitalotonteilla tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Kaupungin on kohdeltava tonttien vuokralaisia tasapuolisesti. Yhdenvertaisuusperiaate ja tasapuolinen kohtelu huomioiden kaupunki suhtautuu vuokrien kohtuullistamiseen pääasiassa kielteisesti. Kaupunki ei ole suostunut muihinkaan vastaaviin vuokran kohtuullistamishakemuksiin. Maapoliittisen ohjelman mukaista Kettulanlahden kaupunginosan rivi- ja kerrostalotonttien rakennusoikeuden hintaa 119,87 eur/k-m² voidaan pitää kohtuullisena. Vuokran kohtuullistamiselle ei ole perusteita eikä oikaisuvaatimuksessa ole tuotu esille mitään sellaisia seikkoja, jotka antaisivat tarpeen muuttaa viranhaltijapäätöstä. Täten Asunto Oy Ilvesrinne -nimisen yhtiön tekemä oikaisuvaatimus esitetään hylättäväksi. Muidenkin kerros- ja rivitalotonttien vuokrasopimuksia uusittaessa tonttien vuokrat on määritelty samoilla periaatteilla.

Vaikutusten arviointi

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Asunto Oy Ilvesrinne -nimisen yhtiön tekemä tonttipäällikön 26.1.2015 § 15 ja 26.1.2015 § 16 päätöksiä koskeva oikaisuvaatimus hylätään.

Liitteet

1 641/2015 Oikaisuvaatimus Ilvesrinne 18022015.pdf

Valmistelija

Maija Lång

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 0447185536

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen.

