

§ 133

Asianro 5304/10.00.02.01/2019

**Tontin 297-12-29-1 (Taivaanpankontie 15) vuokraaminen / Kuopion Opiskelija-asunnot Oy**

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

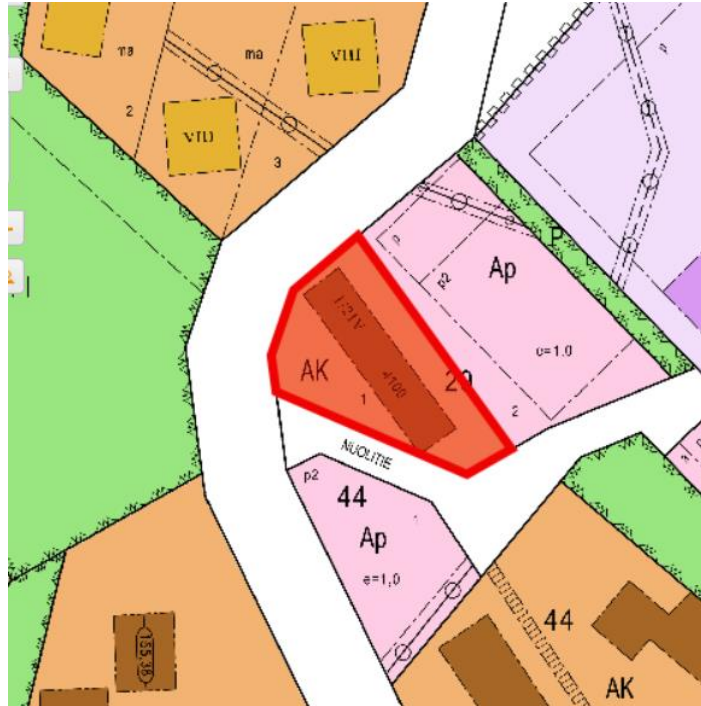
Kuopion Opiskelija-asunnot Oy:llä on vireillä hanke tontille 297-12-29-1 (Taivaanpankontie 15). Tontilla sijaitseva vanha kerrostalo on tarkoitus purkaa ja tilalle rakennetaan uusi opiskelijoille suunnattu kuusikerroksinen kerrostalo.

Hankkeen rahoitukseen on tarkoitus käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



kuva 1: opaskartta



kuva 2: asemakaava

Tontti 297-12-29-1 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi AK.

Tontin pinta-ala on 3 117 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 100 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennettavan kerrostalon laajuus on 3 658 k-m<sup>2</sup>, jota käytetään ARA:n säädösten mukaisesti vuokran määräytymisperusteena.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-12-29-1 enimmäishinnaksi 101,48 €/k-m<sup>2</sup> sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$$3\,658\text{ k-m}^2 * 101,48\text{ €/k-m}^2 * 0,05 = 18\,560\text{ euroa.}$$

**Vaikutusten arviointi**

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

**Esitys**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Kuopion Opiskelija-asunnot Oy:lle vuokrataan tontti 297-12-29-1 seuraavin ehdoin:

14. Tontin vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2070.
15. Tontin perusvuokra on 18 560 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018).
16. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia.

26.06.2019

133 §

nuksia siten, että vähintään 3 658 k-m<sup>2</sup> tontin asemakaavan mahdollistamasta kerrosalasta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokraajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).

17. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä kortteli-suunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
18. Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määriteltyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa niin, että siitä on haittaa naapuritonteille.
19. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen saa kaataa tontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.
20. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoituksen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
21. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
22. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Rakennustyöt maastossa saa aloittaa vasta sitten kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
23. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
24. 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.
25. Muutoin noudatetaan tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
26. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija

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

puh. +358 44 718 5537

## **Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

## **Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

