

Tontilla 297-8-83-1 (Urheilukatu 8) olevan pysäköintialueen siirto tontille 297-8-91-7 (Urheilukatu 6), kustannusten korvaaminen ja tontin 297-8-11-13 vuokra-ajan pidentäminen / Niiralan Kulma Oy

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

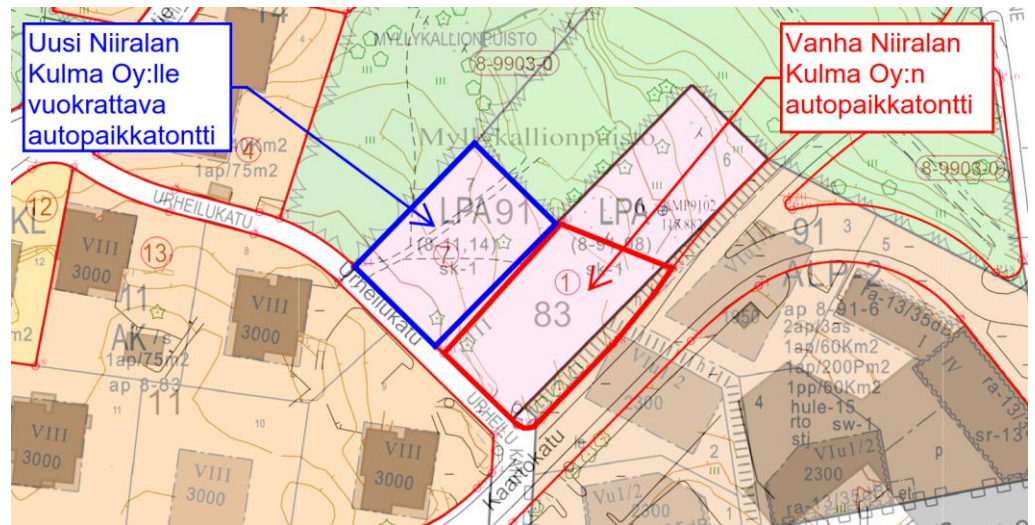
Niiralan Kulma Oy:lle on vuokrattu autopaikkatontti 297-8-10-1. Tontilla sijaitsee sorapintainen pysäköintialue, jolla on ns. pistetalokorttelin autopaikkoja 45 kpl.

Maanvuokrasopimuksessa Niiralan Kulma Oy:n kanssa on sovittu, että kaavoituksellisen tarpeen ilmetessä kaupungilla on oikeus muuttaa autopaikkatontin paikkaa ja vuokrasopimusta muutetaan silloin vastaavasti. Lisäksi on sovittu, että kaupunki maksaa tällöin uuden vastaavan tasoisen samankokoisen avopysäköintialueen suunnittelu- ja rakentamiskustannukset.

Alueelle on 22.12.2017 tullut voimaan asemakaava, jonka mukaan Niiralan Kulma Oy:llä vuokralla oleva autopaikkatontti on osoitettu uuden kerrostalokorttelin pysäköintilaitoksen tontiksi. Niiralan Kulma Oy:n autopaikkoja varten on viereen osoitettu korvaava autopaikkatontti 297-8-91-7. Autopaikkatonttien sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tonttien sijainti opaskartalla (ks. asiakirja pdf-muodossa)



Tonttien sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla

Niiralan Kulma Oy on kilpailuttanut uuden 50-paikkaisen pysäköintialueen rakennusurakan. Urakkahinta on 423 000 euroa (alv 0 %). Kustannuksiin on lisättävä hankkeen suunnittelu- ja rakennuttajakonsultin kuluja, jotka ovat tällä hetkellä noin 46 000 euroa (alv 0 %). Näihin kustannuksiin tulee vielä lisäystä mm. työmaakokouksista ja mahdollisista työnaikaisesta lisäsuunnittelusta. Lisäksi uuden tontin hulevesien viemäröintiä varten voidaan joutua asentamaan hulevesien pumppaamo, jonka tarve selviää vasta uuden pysäköintialueen rakennusvaiheessa.

Niiralan Kulma Oy:n kanssa on neuvoteltu uuden pysäköintialueen rakentamisen kustannusjaosta. Niiralan Kulma Oy maksaa autopaikkojen lisäyksen osalta kustannukset eli 5/50 osaa kaikista rakentamiskustannuksista. Kustannusten jakamisessa kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n kesken on periaatteena, että laadun parantumisesta aiheutuvat kustannukset, kuten esimerkiksi asfaltointi, reunakivetykset, valaistus, vihertyöt, sadevesikäivöt, viemäröinti ja sähköautojen latauspisteet ovat Niiralan Kulma Oy:n vastuulla. Loput kustannuksista tulevat kaupungin vastattaviksi. Kaupungin vastuulle tulevia kustannuksia ovat mm. maaperätyöt, tukimuurit, hulevesipumppaamo, arkkitehtisuunnittelu ja 45/50 osaa muista konsulttikustannuksista.

Tällä hetkellä tiedossa olevien kustannuksista kaupungin vastuulle tulisi noin 376 000 euroa ja Niiralan Kulma Oy:n vastuulle jäisi noin 109 000 euroa (alv 0%). Niiralan Kulma Oy:n kanssa on neuvoteltu pysäköintialueen suunnittelun ja rakentamisen kustannusten maksamisesta ja jakautumisesta siten, että Niiralan Kulma Oy työn tilaajana maksaa kustannukset ja Niiralan Kulma Oy:n vuokraaman pistetalojen tontin 297-8-11-13 maanvuokraa ei peritä niin kauan, että kaupungin vastuulle tulevat kustannukset tulevat hyvitettyiksi. Koska Niiralan Kulma Oy joutuu maksamaan palveluista arvonlisäveron, hyvitetävään summaan pitää lisätä arvonlisäveron määrä. Hyvitetävä määrä on siten noin 466 000 euroa (sis. alv 24 %). Tontin 297-8-11-13 vuokra on noin 171 000 euroa, joten vuokran maksamisesta on annettava vapautus noin 33 kuukauden ajalta, että kustannukset tulevat hyvitettyiksi. Mahdolliset lisäkustannukset voivat nostaa hyvitetäviä kustannuksia ja siten pidentää vuokravapautusaikaa.

Uuden pysäköintialueen valmistumisen jälkeen pysäköintitonttia koskeva Niiralan Kulma Oy:n maanvuokraoikeus kohdistetaan uuteen pysäköintitonttiin 297-8-91-7. Siitä tehdään kirjallinen sopimus, jonka kanssa sa-

malla sovitaan myös kustannusten hyvittämiseksi annettavasta määräaikaisesta tontin 297-8-11-13 vuokravapaudesta.

Tontin 297-8-11-13 vuokra-ajan pidentäminen

Niiralan Kulma Oy:n hallussa olevan kerrostalotontin 297-8-11-13 vuokrasopimus uudistettiin vuonna 2018. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2065 saakka. Niiralan Kulma Oy on pyytänyt kaupunkia pidentämään vuokra-aikaa 31.12.2070 saakka.

Niiralan Kulma Oy:llä käynnissä tontilla sijaitsevien pistetalojen peruskorjaus- ja uudisrakentamishanke. Hakemuksen mukaan kaikki tontilla olevat kohteet joko korjataan tai rakennetaan ARA:n korkotuella. ARA:n lainoitusehdoissa edellytetään, että jäljellä olevan tontin vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta. Vuokra-ajan pidentämisellä pyydettyyn vuoden 2070 loppuun saakka toteutuisi ARA:n edellytys tontin 45 vuoden vuokra-ajan voimassaolosta tontin viimeisimmän rakennuksen valmistumiseen ja lainoitukseen saakka.

Tontin vuokra-ajan pidentämiselle ei ole estettä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin 297-8-11-13 vuokra-ajan pidentämistä 31.12.2070 saakka, jotta korkotukilainsäädännön edellytys vähimmäisvuokra-ajasta täyttyy.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Tontilla 297-8-83-1 olevan pysäköintialueen korvaamisesta uudella tontille 297-8-91-7 rakennettavalla pysäköintialueella aiheutuvat kustannukset korvataan Niiralan Kulma Oy:lle edellä valmistelutekstissä kuvatulla tavalla antamalla vuokravapautus tontin 297-8-11-13 maanvuokran maksamisesta niin kauan, että kaupungin vastuulle tulevat kustannukset tulevat hyvitettyiksi.
2. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan hyväksymään kaupungin vastuulle tulevat lopulliset kustannukset.
3. Tontin 297-8-91-7 pysäköintialueen valmistuttua laaditaan sopimus Niiralan Kulma Oy:n vuokraamaa pysäköintitonttia 297-8-83-1 koskevan vuokraoikeuden kohdistamisesta uuteen pysäköintitonttiin 297-8-91-7. Samalla sovitaan kaupungin vastuulle tulevista kustannuksista ja niiden hyvittämisestä kohdassa 1 tarkoitetulla tavalla.
4. Tontin 297-8-11-13 vuokra-aikaa pidennetään 31.12.2070 saakka.
5. Maaomaisuuden hallintapalvelut oikeutetaan laatimaan tarvittavat sopimukset ja kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan ne.
6. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

32 6217/2021 Kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

30.06.2021

145 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

