

Tontin 297-6-6-3 (Kasarmikatu 6) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy

**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunginhallitus on 9.11.2015 § 325 hyväksynyt Niiralan Kulma Oy:n kanssa neuvotellun aiesopimuksen tontin 297-6-6-3 tulevasta käytöstä. Tontti on tällä hetkellä kaupungin omistuksessa ja sillä sijaitsee kaupungin omistama rakennus.

Tarkoituksena on, että tontti 297-6-6-3 vuokrataan ja rakennukset luovutetaan purettaviksi Niiralan Kulma Oy:lle. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee vuonna 1975 rakennettu kaksikerroksinen rakennus, jossa on ollut kehitysvammaisten päivä- ja työtoimintaa.

Niiralan Kulma Oy:n tarkoituksena on rakentaa tontille uudisrakennus mielenterveyskuntoutujien asutuskäyttöön ja normaaliin vuokra-asutuskäyttöön.

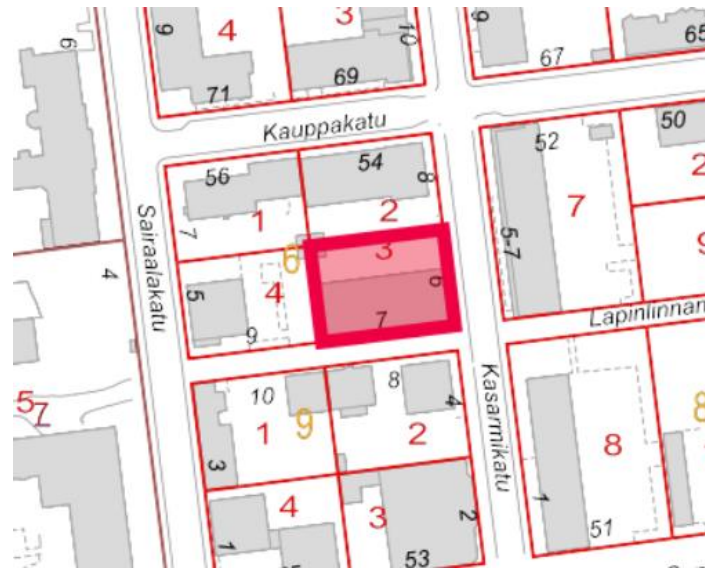
Hankkeen edellyttämä asemakaavan muutos on tullut voimaan 19.10.2016.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Kuva 1: sijainti

22.03.2017



Kuva 2: tontti 297-6-6-3

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-2). Tontin pinta-ala on 1 090 m². Tontille ei ole asemakaavassa osoitettu päärakennukselle rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus on määritelty rakennusten tarkan massoittelun (rakennusalat ja rakennusten korkeus) avulla. Niiralan Kulma Oy:n esittämän suunnitelman mukaisesti tontin perusvuokran määrittelyn perusteena käytetään tontilla käytettävän kerrosalan määrää 2 346k-m².

Rakennushankkeeseen käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainaa ja investointiavustusta Tontin vuokraus on tehtävä ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut hyväksyvänsä tontin 297-6-6-3 enimmäishinnaksi 240 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1925 (joulukuu 2016). Tontin vuokra on 5 % sen arvosta. Perusvuokra on siten $2346 \text{ k-m}^2 \cdot 240 \text{ e/k-m}^2 \cdot 0,05 = 28\,152$ euroa vuodessa.

Aiesopimuksen mukaisesti Niiralan Kulma Oy purkaa vanhan rakennuksen kustannuksellaan. Rakennuksen purkukulut on tarkoitus kompensoida antamalla määräaikainen alennus tontin vuokrasta. Alustavasti arvioidut purkukulut ovat noin 250 000 euroa (alv 0 %). Purkukulut tarkentuvat Niiralan Kulma Oy:n järjestämässä urakkakilpailussa.

Purkukulujen hyvittämiseksi on neuvoteltu tilakeskuksen ja Niiralan Kulma Oy:n kanssa menettely, jossa tontin vuokrasta annetaan 50 % alennusta (14 076 e/v) niin kauan, kunnes purkukulut tulevat kompensoitua.

Esimerkki: arvonlisäverottomat purkukulut ovat 250 000 euroa. Kompensoitaviin kustannuksiin lisätään arvonlisävero tavallisten vuokra-asuntojen osalta, koska niiden osalta Niiralan Kulma Oy ei voi vähentää arvonlisäveroa verotuksessaan. Huoneistoalasta tavallisia asuntoja on noin 27,6 %, jonka suurin osuus purkukuluista aiheutuvasta arvonlisäverosta otetaan huomioon vuokranalennusajan pituutta määriteltäessä. Näiden esimerkkilukujen mukaisesti kompensoitava purkukustannus olisi $250\,000 \text{ e} + 0,24 \cdot 250\,000 \text{ e} \cdot 0,276 = 266\,560$ euroa.

22.03.2017

50 §

Edellä mainittujen esimerkkilukujen mukaisesti vuokranalennusajan pituus olisi:

$266\ 560\ e / 14\ 076\ e/v = 19\ \text{vuotta.}$

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että alennusaika saataisiin määrittää kansliatoimenpitein edellä kerrotun laskutavan mukaisesti. Alennusaika täsmennettäisiin vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä sitten, kun purkukulut ovat tarkentuneet Niiralan Kulma Oy:n järjestämän urakkakilpailun tuloksena.

Muut vuokrausehdot on esitetty esityslistan liitteenä jaettavassa vuokrasopimusluonnoksessa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä.

Esitys

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

1. Tontin perusvuokra on 28 152 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016).
2. Vuokranalennusajan pituus saadaan määrittää kansliatoimenpitein edellä valmistelutextissä kerrotulla tavalla.
3. Vuokra-aika on 1.4.2017–31.12.2067.
4. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan esityslistan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisia ehtoja. Sopimusluonnokseen saadaan tarvittaessa tehdä tarvittavia teknisiä lisäyksiä tai muutoksia kansliatoimenpitein.
5. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
6. Kuntalain 98 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 1 232/2017 Liite Maanvuokrasopimus 297-6-6-3

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. 044 718 5531

Päätösehdotus

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

