

Kerrostalotontin 297-12-73-2 (Taivaanpankontie 10f) vuokraaminen / Kiinteistö-KYS Oy**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

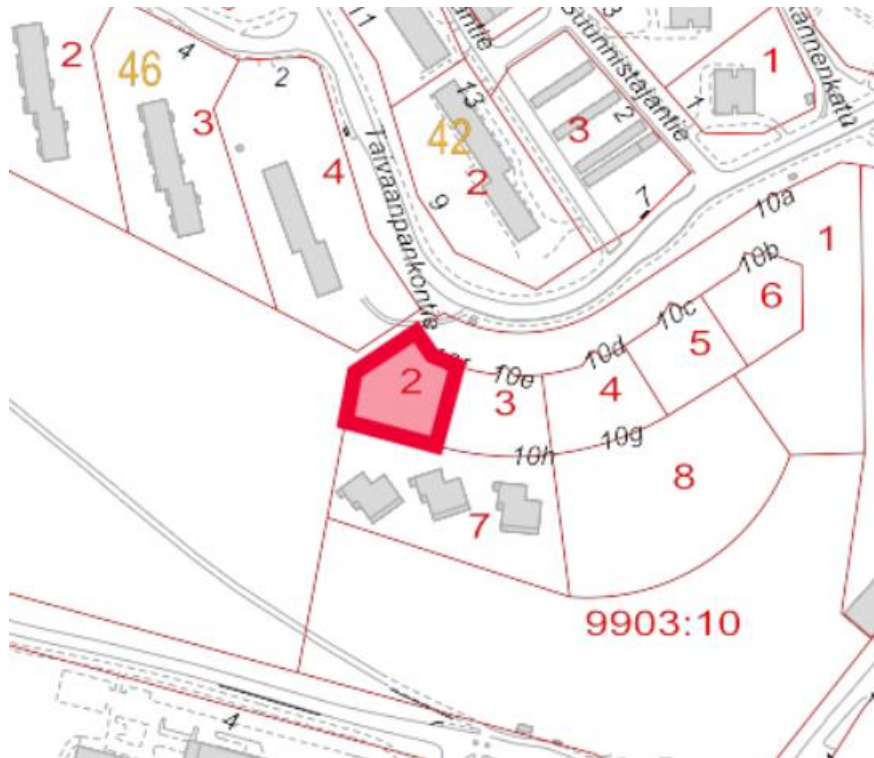
Kaupunkirakennelautakunta on päättänyt 27.1.2016 § 7 Puijonlaakson etelärinteen tonttien luovutusehdoista ja mm. tontin 297-12-73-2 tilapäisestä vuokraamisesta Kiinteistö-KYS Oy:lle. Tilapäinen maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2018. Lopullinen maanvuokrasopimus on tehtävä ennen tilapäisen sopimuksen päättymistä, muutoin vuokraus raukeaa. Kiinteistö-KYS Oy on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Kuva 1: sijainti

12.04.2017



Kuva 2: tontti 297-12-73-2

Tontti 297-12-73-2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi (AK). Tontin pinta-ala on 1 993 m². Tontille ei ole asemakaavassa määritetty rakennusoikeutta numeroin eikä tehokkuuslukuna vaan rakentamisen määrää ohjataan asemakaavassa määritellyllä rakennuksen maksimikerrosluvulla ja rakennusalan rajoilla. Asemakaavaselostuksen mukaan tontin laskennallinen rakennusoikeus on 4 600 k-m².

Rakentamiseen käytetään ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) rahoitusta, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ilmoittanut hyväksyvänsä Puijonlaakson tontille 297-12-73-2 enimmäishinnaksi 105 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta. Näillä perusteilla tontin hinnaksi saadaan 483 000 euroa ja vuosivuokraksi 24 150 euroa.

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-12-73-2 Kiinteistö-KYS Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tontin perusvuokra on 24 150 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016).
2. Vuokra-aika on 1.4.2017 - 31.12.2065.
3. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tontin kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.

12.04.2017

4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 80 % rakennusoikeudesta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä kortteli-suunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
6. 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.
7. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen saa kaataa tontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellytettävistä luvista vastaa tällöin vuokralainen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.
8. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoituksen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin. Lisätiedot Pekka Rautiainen, puh. 044 718 5666.
9. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
10. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
11. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
12. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
13. 1.5.2015 voimaan tulleen kuntalain mukaisesti vuokrasopimukseen tulee kirjata vuokrankorotusehto sen varalta, että tontti joskus vuokra-aikana muuttuisi muuhun käyttöön kuin valtion tukemaan asuntotuotantoon.
14. Kuntalain 98 §: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

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

