

22.11.2017

§ 91

Asianro 8532/10.00.02.01/2017

## Tontin 297-10-10-8 vuokraaminen / Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry

### **Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen** **Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Maankäyttöinsinööri on päätöksellään 23.2.2017 § 37 varannut Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:lle tontin 297-10-10-8. Varauspäätös on lainvoimainen ja varausmaksu maksettu.

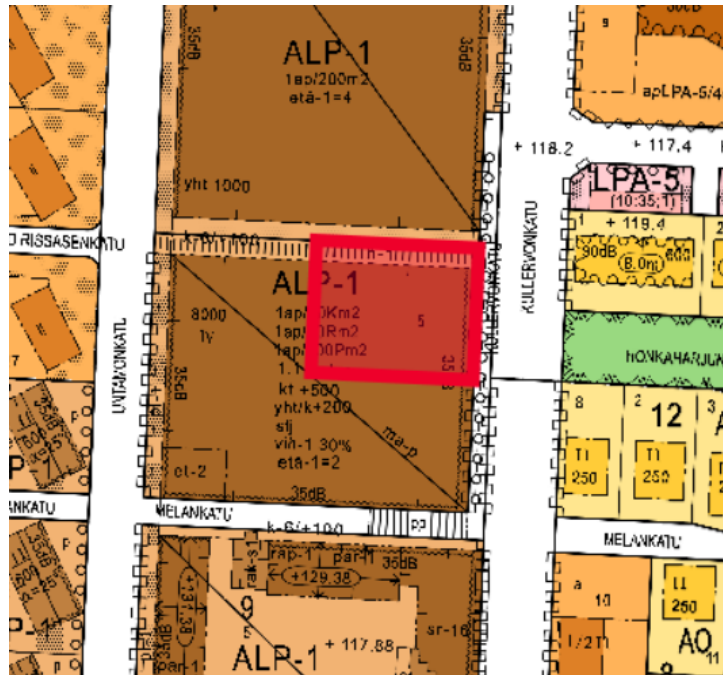
Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry on hakenut tontin vuokraamista. Rakennushankkeessa käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoitusta, joten vuokrauksesta päättää kaupunkirakennelautakunta ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Kuva 1:sijainti

22.11.2017



Kuva 2: asemakaava



Kuva 3: tontti 297-10-10-8

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry on vuonna 1969 perustettu yleishyödyllinen yhdistys, jonka tarkoituksena on toimia vanhusten sosiaalisen aseman ja asunto-olojen parantamiseksi sekä heidän fyysisen ja psyykkisen hyvinvointinsa edistämiseksi.

Tontti 297-10-10-8 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueeksi (ALP-1). Tontin pinta-ala on 1873 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2000 k-m<sup>2</sup>.

Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:n tarkoituksena on rakentaa tontille ikäntyville ihmisille suunnattu asuinkerrostalo. Hankkeessa on suunniteltu asuinkerrostaloa, jossa olisi noin 27 vanhuksille tarkoitettua asuntoa sekä tarvitta-

22.11.2017

vat piharakennukset ja -alueet. Kiinteistö mitoitetaan apuvälineillä liikkumista ajatellen ja asunnot varustetaan ns. palveluasuntovarustuksella.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-10-10-8 enimmäishinnaksi 120,94 €/k-m<sup>2</sup>. Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta. Näillä perusteilla tontin hinnaksi saadaan 241 880 euroa ja vuosivuokraksi 12 094 euroa. Hinta on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016).

Tontille kulku tapahtuu eteläpuolella olevan tontin no 9 kautta. Tie naapuritontille on rakennettu naapuritontin hankkeen yhteydessä, josta johtuen vuokrattavan tontin vuokralainen on velvollinen maksamaan tien rakentamisesta 8 000 euron korvauksen tontin no 9 vuokralaiselle. Vesihuoltojohdot on tontin 8 vuokralaisen rakennutettava tontin no 9 eteläpuolelta kulkevista johdoista lähtien, josta johtuen johtojen rakentamisesta aiheutuu normaaliin tilanteeseen verrattavia ylimääräisiä kustannuksia. Normaalisti vesihuollon liitospiste järjestetään tontin rajojen läheisyyteen. Ylimääräisten kulujen kompensoimiseksi esitetään, että vuokran perintä aloitetaan 1.1.2020 alkaen.

#### Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraamisella pyritään edistämään asemakaavan toteuttamista ja siten tiivistämään kaupunkirakennetta, joten esitys on ilmastopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen. Yritysvaikutuksiltaan esitys on positiivinen, koska esitetyllä rakentamisella on rakennusalan yrityksiä työllistävä vaikutus.

#### Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Kuopion Vanhustenkotiyhdistys ry:lle vuokrataan tontti 297-10-10-8 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.12.2017 ja päättyy 31.12.2063.
2. Tontin vuosivuokra on 12 094 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 925 (joulukuu 2016).
3. Vuokraa aletaan periä kuitenkin vasta 1.1.2020 alkaen johtuen vesi- ja viemärijohtojen ylimääräisistä rakennuskustannuksista.
4. Tonttia 297-10-10-8 varten on perustettu tontin 297-10-10-9 alueelle rasi-  
teoikeus tontille kulkua varten. Tontin 297-10-10-8 vuokralainen on vel-  
vollinen korvaamaan kulkuväylän rakentamiskustannuksista 8000 euroa  
tontin 297-10-10-9 vuokraoikeuden haltijalle.
5. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, ra-  
kennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisraken-  
nuksen siten, että vähintään 1 900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta tulee käytettyä,  
kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusaste-  
eseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö-  
ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen  
(rakentamisvelvoite).
6. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä kortteli-  
suunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
7. Luonnontilaiselta alueelta tontille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan  
johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritel-  
tyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa niin, että siitä on haittaa  
naapurille.

22.11.2017

8. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi. Vuokralainen saa kaataa tontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mahdollisista maisematyöluvista tai muista puiden kaatamisen edellyttämistä luvista vastaa tällöin vuokralainen.
9. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamista vahingoista.
10. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoituksen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin. Lisätiedot puh. 044 718 5666.
11. Kuopion kaupungilla on korvauksetta pysyvä oikeus 6 metriä leveää kulkuyhteyttä varten asemakaavassa yleiselle jalankululle varatulla alueella. Kulkuyhteyden kuntoonpano- ja kunnossapitokustannuksista vastaa yksin Kuopion kaupunki.
12. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
13. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
14. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.
15. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
16. 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**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että Jukka Pulkkinen poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

