

§ 58

Asianro 1592/10.00.02.01/2018

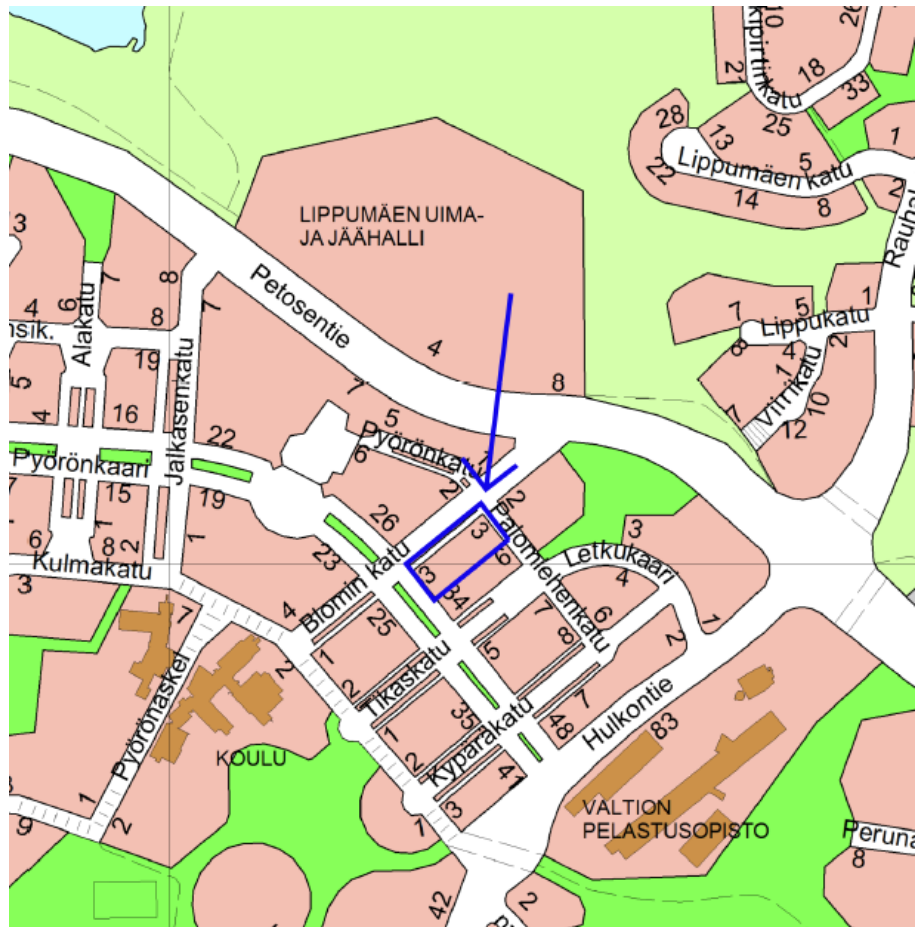
**Tonttien 297-32-73-1 ja 2 (Blominkatu) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy**

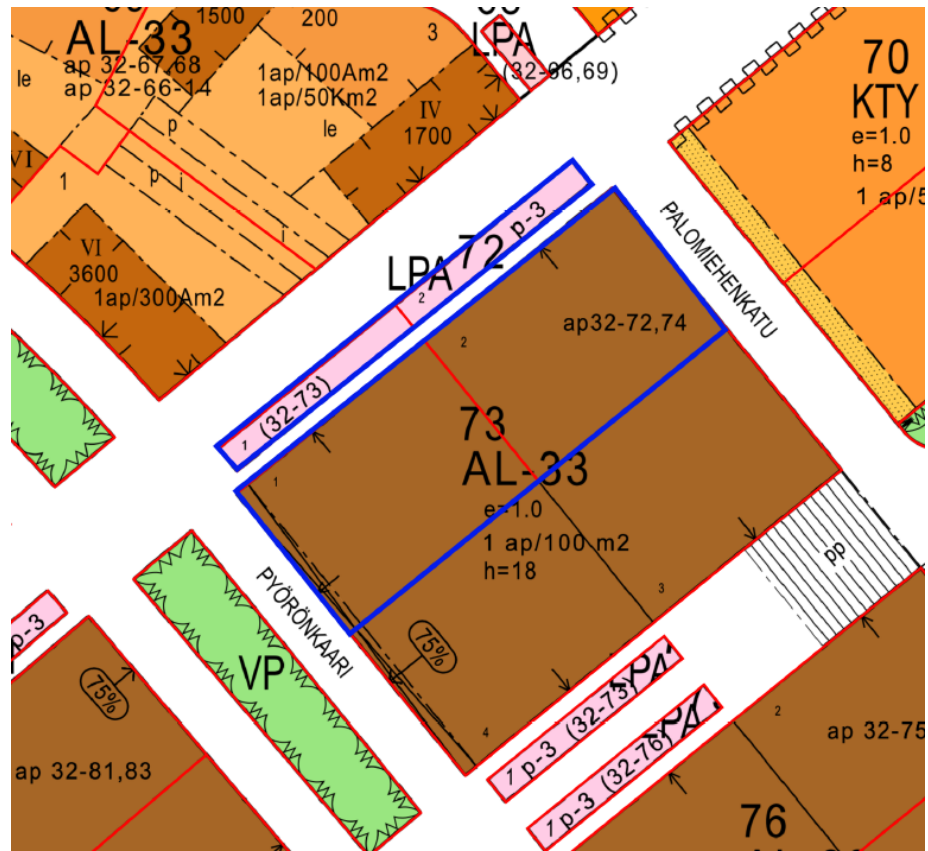
**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Maankäyttöinsinööri on päätöksellään 8.6.2017 § 98 varannut Litmasen kaupunginosassa sijaitsevat tontit 297-32-73-1 ja 297-32-73-2 TA-Asumisoikeus Oy:lle. Varauspätös on lainvoimainen ja varausmaksu on maksettu.

TA-Asumisoikeus Oy on hakenut tontin vuokraamista. Hakemuksen perusteella tontille on tarkoitus rakentaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksymiä asumisoikeusasuntoja.

Tonttien sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.





*Tontit asemakaavassa*

Tontit 297-32-73-1 ja 2 ovat asemakaavassa osoitettu merkinnällä AL-33 (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Tonttien pinta-ala on yhteensä 3 750 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 750 k-m<sup>2</sup> (e=1.0).

Tonttien 297-32-73-1 ja 2 autopaikat on asemakaavassa osoitettu LPA-tonteille 297-32-72-1 ja 2.

TA-Asumisoikeus Oy rakentaa tonteille erityisesti ikääntyneille tarkoitettuja asumisoikeusasuntoja. Asuntojen rahoitukseen käytetään ARA:n (asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen) korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että se hyväksyy tonttien 297-32-73-1 ja 2 enimmäishinnaksi 70 €/k-m<sup>2</sup> sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta. Näillä perusteilla tonttien vuosivuokra on yhteensä 13 125 euroa. LPA-tonteista ei peritä erillistä vuokraa.

**Vaikutusten arviointi**

Tonttien vuokraaminen edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

**Esitys**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokraaan asuntotontit 297-32-73-1 ja 2 sekä autopaikkatontit 297-32-72-1 ja 2 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.3.2018 - 28.2.2068.

21.03.2018

58 §

2. Asuntotonttien vuosivuokra on yhteensä 13 125 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).
3. Autopaikkatonteista ei ARA:n ehtojen mukaisesti peritä erillistä maanvuokraa.
4. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tonttien kiinteistönmuodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
5. Vuokralaisen on rakennettava vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia, jotka ovat vähintään 80 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
6. Tonteille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä korttelisuunnitelmia sekä kaupungin antamia suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
7. Luonnontilaiselta alueelta tonteille tulevat vedet kuuluvat tontinhaltijan johdettavaksi sadevesiviemäriin tai muutoin rakennusluvassa määritellyyn paikkaan. Vesiä ei kuitenkaan saa johtaa niin, että siitä on haittaa naapuritontille.
8. Tonteille 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. Puiden mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokralainen.
9. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupungin osoitamiin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
10. Tonttien hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
11. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun tonttien maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
12. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
13. 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.
14. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.
15. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija  
Jarkko Tossavainen  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

