

§ 85

Asianro 3855/10.00.02.01/2019

Asuntotontin 297-21-13-11 (Puijonsarventie 42) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy

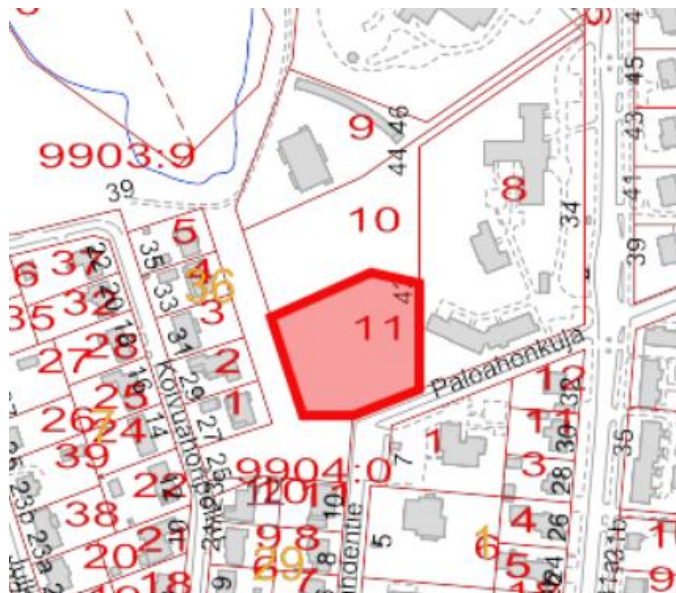
**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Peab Oy:llä on ollut varaus Julkulassa sijaitsevasta tontista 297-21-13-11. Yhtiö on neuvotellut yhteistyöstä TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa tarkoituksena rakentaa tontille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksymiä asumisoikeusasuntoja.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



kuva 1: opaskartta



22.05.2019

kuva 2: virastokartta

Tontti 297-21-13-11 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi (AK).

Tontin pinta-ala on 4 196 k-m². Asemakaavassa ei ole määritelty rakennusoikeutta vaan rakentamisen määrää ohjataan rakennusalan rajoilla ja kerrosluvulla. Tontin vuokra määritellään rakennusluvassa esitettävän käytettävän rakennusoikeuden mukaan.

TA-Asumisoikeus Oy rakentaa tontille asumisoikeusasuntoja, joiden rahoitukseen käytetään ARA:n korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-21-13-11 enimmäishinnaksi 95 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta.

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokraaan tontti 297-21-13-11 seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2065.
2. Tontin perusvuokra määritellään kansliatoimenpitein haettavassa rakennusluvassa esitettävän rakennusoikeuden ja ARA:n hyväksymän yksikköhinnan 95€/k-m² perusteella. Vuosivuokra on 5 % tontin arvosta ja se on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).
3. Vuokralainen on velvollinen maksamaan tontin kiinteistön muodostamiskustannukset kaupungin voimassa olevan taksan mukaisesti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia siten, että vähintään 2 500 k-m² tontin asemakaavan mahdollis-
tamasta kerrosalasta tulee käytettyä, kahden vuoden kuluessa vuokra-
ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontavi-
ranomainen 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 määritel-
tyyn 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. Mah-
dollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä

22.05.2019

luvista vastaa tällöin vuokralainen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.

8. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupunginosa-alueen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
9. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
10. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Rakennustyöt maastossa saa aloittaa vasta sitten kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
11. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
12. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan ta- soon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
13. Muutoin noudatetaan tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
14. 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

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

