

Tontin 297-12-19-2 (Ahkietie 8) vuokraaminen / Kuopion Opiskelija-asunnot Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

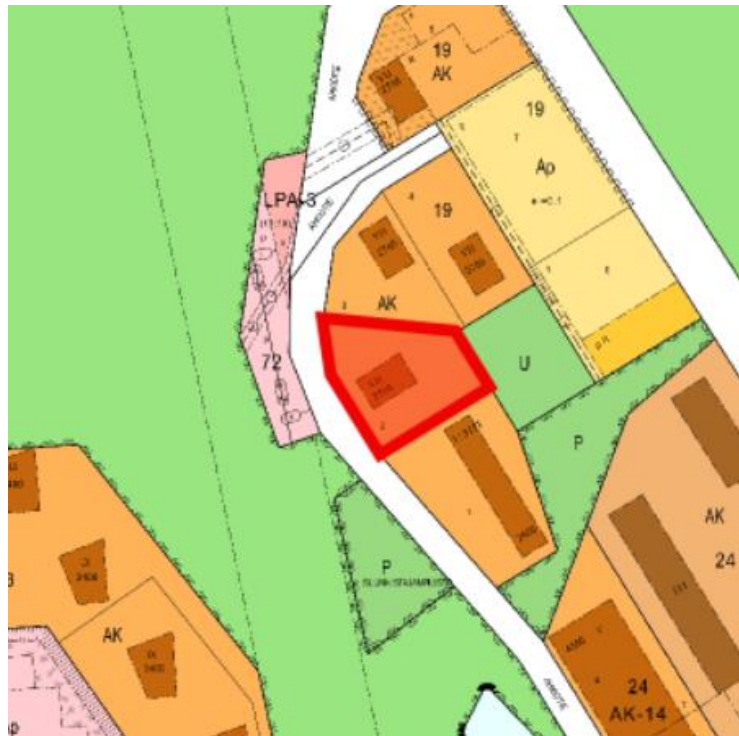
Kuopion Opiskelija-asunnot Oy:llä on vireillä hanke tontille 297-12-19-2 (Ahkietie 8). Tontilla sijaitseva kerrostalo on tarkoitus purkaa ja tilalle rakennetaan uusi opiskelijoille suunnattu kahdeksankerroksinen kerrostalo.

Hankkeen rahoitukseen on tarkoitus käyttää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontinluovutusehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



kuva 1: opaskartta



kuva 2: asemakaava

Tontti 297-12-19-2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi AK.

Tontin pinta-ala on 3 360 m² ja rakennusoikeus 2 700 k-m². Tontille on asemakaavapäällikön päätöksellä 18.12.2018 myönnetty poikkeaminen kerrosluvun sekä rakennusoikeuden suhteen siten, että rakennettavan kerrostalon laajuus on 2 811 k-m², jota käytetään ARA:n säädösten mukaisesti vuokran määräytymisperusteena.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-12-19-2 enimmäishinnaksi 101,48 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1958 (joulukuu 2018). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$$2\,811\text{ k-m}^2 * 101,48\text{ €/k-m}^2 * 0,05 = 14\,263\text{ euroa}$$

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Kuopion Opiskelija-asunnot Oy:lle vuokrataan tontti 297-12-19-2 seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2070.
2. Tontin perusvuokra on 14 263 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018).

26.06.2019

3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia siten, että vähintään 2 700 k-m² tontin asemakaavan mahdollis-
tamasta kerrosalasta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-
ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontavi-
ranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän
hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
4. Tontille rakennettaessa on noudatettava kaupungin hyväksymiä kortteli-
suunnitelmia sekä alueen suunnittelu- ja rakentamisohjeita.
5. 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.
6. Tontille jäävä puusto siirtyy korvauksetta vuokralaisen omaisuudeksi.
Vuokralainen saa kaataa tontilta puita ilman vuokranantajan lupaa. Mah-
dollisesta maisematyöluvasta tai muusta puiden kaatamista edellyttävistä
luvista vastaa tällöin vuokralainen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueella
olevien puiden aiheuttamasta vahingosta.
7. Vuokra-alueelta tulevat ylijäämämassat on sijoitettava kaupunginosoituk-
sen mukaisesti kaupungin läjitys- ja ympäristörakentamiskohteisiin.
8. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tar-
vittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta
kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
9. Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokraso-
pimus. Rakennustyöt maastossa saa aloittaa vasta sitten kun tontin
maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
10. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purka-
miseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa
valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
11. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuo-
tantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan ta-
soon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitettulla tavalla Kuopion kau-
pungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
12. Muutoin noudatetaan tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia
asuntotonttien vuokrausehtoja.
13. 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 Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

