

30.10.2019

§ 206

Asianro 7918/10.00.02.01/2018

Tontin 297-32-70-3 (Palomiehenkatu 2) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Tonttipäällikön päätöksellä 1.10.2018 § 47 on Niiralan Kulma Oy:lle varattu tontti 297-32-70-3 osoitteessa Palomiehenkatu 2. Niiralan Kulma Oy on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä.

Tontille on tarkoitus rakentaa Kuopion kaupungin hankesuunnitelman mukaisesti ARA-rahoitteisia palveluasuntoja ikäihmisille. Kohteeseen tulee myös normaaleja vuokra-asuntoja, jotka suunnataan ikäihmisten asunnoiksi. ARA-rahoituksesta johtuen tontin vuokrauksen tulee tapahtua Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



opaskartta

30.10.2019



asemakaava

Tontti 297-32-70-3 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien pien- ja käsityöaluesuunnitelman korttelialueeksi (KTY). Tontin pinta-ala on 6 000 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m² (e= 1.0). Hakijan ilmoituksen mukaisesti tontille rakennettavan rakennuksen laajuus on 4 496 k-m², jota käytetään ARA:n säädösten mukaisesti vuokran määrätymisperusteena.

Voimassa oleva asemakaava ei suoraan mahdollista suunnitellun rakennushankkeen toteuttamista. Asemakaavapäällikön poikkeamispäätöksen 6.11.2018 § 16 mukaisesti tontille voidaan rakentaa uudisrakennus, johon sijoittuu tehostetun palveluasumisen asumispalveluyksikkö sekä ikääntyneille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-32-70-3 enimmäishinnaksi 70,83 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaaalla:

$$4\,496\text{ k-m}^2 \cdot 70,83\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,05 = 15\,922\text{ euroa.}$$

Vaikutusten arviointi

Hanke on kestävä kehityksen ja ilmastopoliittisen ohjelman mukainen, sillä se tiivistää ja täydentää kaupunkikuvaa ja -rakennetta sekä tukeutuu oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Niiralan Kulma Oy:lle vuokrataan tontti 297-32-70-3 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.10.2019 ja päättyy 31.12.2075.
2. Tontin perusvuokra on 15 922 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen.

30.10.2019

nuksen siten, että vähintään 4 200 k-m² rakennusoikeutta tulee käytettyä. Rakentaminen on saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).

4. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
5. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
6. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotutantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
7. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
8. 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

Merkitään, että Maija Svärd poistui esteellisenä (yhteisöjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

