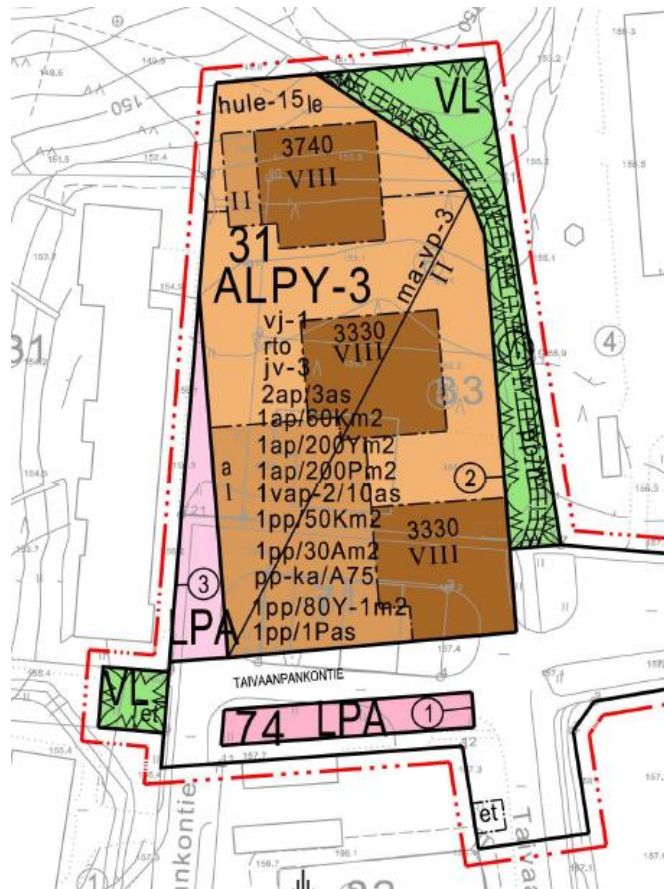


Maanvuokrausehtojen hyväksyminen Puijonlaakson kaupunginosan kortteliin 31**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2020 § 20 hyväksynyt uuden asemakaavan Puijonlaakson Taivaanpankille kortteliin 31. Asemakaavan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Asemakaavalla on osaltaan mahdollistettu nykyisen Taivaanpankontie 25:ssä sijaitsevan liikekiinteistön ja sen vieressä olevan rakentamattoman Y-tontin muuttuminen kerrostalotonteiksi. Kaupunki omistaa tontit, mutta liiketontti on vuokrattu yksityishenkilöille 19.8.1998 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella. Alue on osoitettu alla olevissa kartoissa (ks. asiakirja pdf-muodossa).



Alueen sijainti opaskartalla

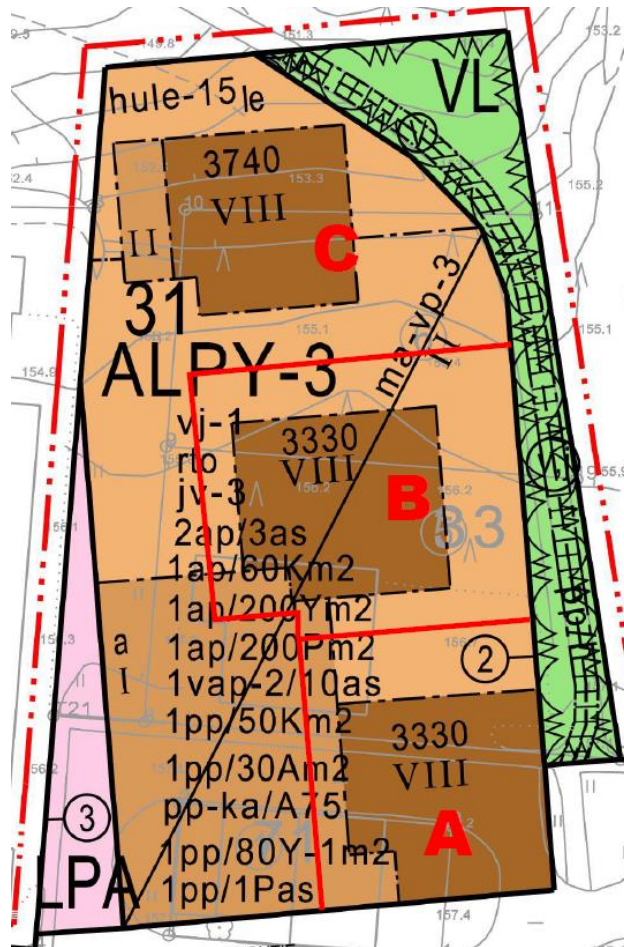


Ote asemakaavakartasta

Kortteliin 31 on asemakaavalla muodostunut rakennusoikeutta kolmelle uudelle kerrostalolle. Alue on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä ALPY-3). Rakennusoikeus on osoitettu jokaisen talon rakennusalalle erikseen ja rakennusoikeutta on $3\,740\text{ k-m}^2 + 3\,330\text{ k-m}^2 + 3\,330\text{ k-m}^2 = 10\,400\text{ k-m}^2$.

ALPY-3 -alueeseen sisältyy liiketontti 297-12-33-5, joka on tällä hetkellä vuokrattu yksityishenkilöille 31.12.2028 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. YIT Suomi Oy on tehnyt vuokraoikeuden haltijoiden kanssa esisopimuksen vuokraoikeuden ostamisesta ja hankkii kyseisen tontin hallinnan siten itselleen. Vanha vuokrasopimus on purettava, jotta kerrostalojen rakentamiseksi voidaan uusista tonteista tehdä maanvuokrasopimukset. Uudet tontit on tarkoitus vuokrata YIT Suomi Oy:lle ja TA-Asumisoikeus Oy:lle perustettaville asunto-osakeyhtiöille.

Alue on osoitettu asemakaavassa ja sen yhteydessä hyväksytyssä sitovassa tonttijaossa yhdeksi kerrostalotontiksi, mutta neuvotteluiden perusteella tonttijakoa ollaan muuttamassa siten, että alueelle muodostetaan kolme uutta kerrostalotonttia. Alla on kartta, johon muodostettavien tonttien rajat on likimäärin merkitty ja tontit on nimetty kirjaimilla A, B ja C. Tonttien rajat tarkentuvat tonttijaon laatimisprosessissa.



Kartta alustavasta tonttijaosta. Tonttien välirajat on esitetty punaisella.

Tontille B ollaan suunnittelemassa TA-Asumisoikeus Oy:n asumisoikeuskerrostaloa, jonka rahoituksessa on tarkoitus käyttää valtion korkotukea. Tontit A ja C tulisivat näillä näkymin YIT Suomi Oy:n vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tonttien luovuttamista vuokraamalla. Jatkoneuvotteluja sekä vuokrauspäätösten ja vuokrasopimusten tekemistä varten esitetään hyväksyttäväksi muodostettavien ALPY-3 -tonttien maanvuokria. Vuokrien määrittämiseksi kaupunki on hankkinut alueesta ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 23.11.2019), jonka mukaan kerrostalorakennusoikeuden markkina-arvoksi on arvioitu 250 e/k-m² ja markkinaehtoiseksi maanvuokraksi 11,25 e/k-m²/vuosi.

YIT Suomi Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa on neuvoteltu tonttien vuokrauksista. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon vuokrattavista tonteista peritään arviolausunnon perusteella maanvuokraa 11,25 e/k-m²/vuosi. Asumisoikeusasunnot ovat valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA:n) kautta tuke-
maa sosiaalista asuntotuotantoa, jonka osalta tontin vuokralle on saatava ARA:n hyväksyntä. ARA:lle on esitetty, että se hyväksyisi TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokrattavalle tontille maanvuokraksi 8,00 e/k-m²/vuosi.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään ARA-hankkeen osalta, että vuokran määrä saadaan päättää lopullisessa viranhaltijapäätöksenä tehtävässä tontinvuokrauspäätöksessä lopullisen ARA:n hyväksymän tonttivuokran

perusteella. Vuokrat on tarkoitus sitoa elinkustannusindeksin pistelukuun 1976 (joulukuu 2019).

Kuopion tilakeskus on valmistelemassa päiväkotitilojen hankinnan kilpailutusta Puijonlaaksosta vuokramallilla. YIT Suomi Oy on varautunut mahdollisiin päiväkotitiloihin muodostettavan tontin C kerrostalon suunnittelussa, jossa on otettu huomioon mahdollisen päiväkodin tilantarpeet. Kyseisellä rakennusalueella on asemakaavassa 410 k-m² enemmän rakennusoikeutta kuin muilla tonteilla. Maanvuokra on tarkoitus periä koko rakennusoikeuden 3 740 k-m² perusteella, jos päiväkoti toteutuu joko kaupungin hankkimana päiväkotina tai yksityisenä päiväkotina. Jos päiväkoti ei toteudu tontille C, peritään maanvuokra 3 330 k-m²:n osalta, kuten muillakin tonteilla. Tällöin taloyhtiön osakkeenomistajat eivät joudu maksamaan maanvuokraa sellaisen tilavarauksen rakennusoikeudesta, joka ei toteudu.

Yllä esitetyillä perusteilla tonttien maanvuokrat muodostuvat seuraaviksi:

- Tontti A 3 330 k-m²: 37 463 euroa vuodessa.
- Tontti B 3 330 k-m²: 26 640 euroa vuodessa edellyttäen, että ARA hyväksyy esitetyn tonttivuokran.
- Tontti C 3 740 k-m²: 42 075 euroa vuodessa sis. päiväkodin kerrosalan. Vuokra on 37 463 euroa vuodessa, jos päiväkoti ei toteudu.

Uusien muodostettavien kerrostalotonttien rakennuskelpoisiksi saattaminen ja vuokraaminen vaativat vielä erilaisia toimenpiteitä eri tahoilta. Alueella osittain olevat vanhat autotallit pitää purkaa autotallitontin vuokralaisen toimesta. Taivaanpankontie ja kunnallistekniset verkostot on kaupungin ja johtoyhtiöiden toimesta osittain rakennettava uuteen paikkaan. Asemakaavassa on osalle kyseistä katuä osoitettu uusi linjaus. Vanha linjaus kulkee muodostettavan tontin alueella ja kadun on sillä oltava käytössä niin kauan, kunnes uusi katulinjaus on otettu käyttöön. Muodostettavien tonttien alueilla oleva vanha liikerakennus on YIT Suomi Oy:n toimesta purettava ennen kuin uudet kerrostalotontit voidaan lohkoa. Tonttien vuokralaisten kesken on tehtävä yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä, kuten pysäköinnistä, teknisestä huollosta ja johtojen sijoittamisesta tonteille, jätehuollosta, kulkuoikeuksista sekä yhteisten järjestelyiden kustannuksista.

Maanvuokrasopimukset on tarkoitus neuvotella ja tehdä sitä mukaa, kun tonteista tulee vuokrauskelpoisia. Sopimukset on tarkoitus tehdä kaupungin yleisesti noudattamia asuinkerrostalotonttien vuokrausehtoja soveltaen lisäämällä niihin tapauskohtaiset erityisehdot. Vuokrasopimukseen asetetaan neuvotteluiden perusteella tonttikohtaiset rakentamisvelvoitteet, joilla varmistetaan tonttien rakentuminen kohtuullisessa ajassa.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on selvitetty asemakaavan valmistelun yhteydessä. Päätösesityksellä on positiiviset yritysvaikutukset, koska rakentaminen työllistää rakennusalan yritystä, alihankkijoita ja rakennusalan teollisuutta. Uudet hankkeet lisäävät kilpailua asuntomarkkinoilla. Ilmastovaiikutuksiltaan päätösesitys tukee kaupungin tavoitteita, koska päätösesitys tähtää asemakaavan toteuttamiseen ja siten kaupunkirakenteen tiivistämiseen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

- 1 Edellä valmistelutekstissä selostetut kerrostalotontit luovutetaan vuokraamalla.
- 2 Vuokrattaessa edellä valmistelutekstissä selostetulta asemakaava-alueelta tontti vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon on tontista perittävä maanvuokra 11,25 euroa/k-m²/vuosi ja vuokra peritään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän perusteella.
- 3 Mikäli edellä valmistelutekstissä tarkoitettu päiväkoti ei toteudu tontille C, voidaan tontista C periä vuokra 3 300 k-m²:n perusteella.
- 4 Vuokrattaessa edellä valmistelutekstissä selostetulta asemakaava-alueelta tontti valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään tontin vuokra lopullisessa tontinvuokrauspäätöksessä ARA:n hyväksymän tonttivuokran mukaisesti.
- 5 Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).
- 6 Tonttien vuokra-aikojen alkaminen määritellään tonttien vuokrauspäätöksissä. Vuokra-ajat päättyvät 31.12.2075.
- 7 Tonttien vuokrauksista tehdään vuokrauspäätökset kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti. Vuokrasopimukset laaditaan kansliatoimenpitein ja sopimukseen sovelletaan kaupungin yleisesti käyttämiä asuinkerrostalotonttien vuokrausehtoja lisäten niihin tapauskohtaiset erityisehdot.
- 8 Vuokrasopimukset on tehtävä 31.12.2021 mennessä ellei toisin päätetä.
- 9 Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

23 3410/2020 kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

06.05.2020

7/2020

6 (6)

110 §