

Tontin 297-15-33-2 (Lohkaretie 22) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunkirakennelautakunta on päätöksellään 28.9.2016 § 150 myöntänyt Niiralan Kulma Oy:lle suunnitteluvarauksen Särkiniementien ja Lohkaretien risteysalueella sijaitsevan Sammallahden kentän alueelle. Aluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 18.1.2019 ja tontti 297-15-33-2 on rekisteröity 10.3.2020.

Niiralan Kulma Oy on pyytänyt lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä. Tontille tullaan rakentamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua Kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



kuva 1: opaskartta



kuva 2: asemakaava

Tontti 297-15-33-2 on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontin pinta-ala on 6 151 m².

Tontille ei ole asemakaavassa määritelty rakennusoikeutta numeroin tai tehokkuuslukuna vaan rakennusoikeutta on rajattu rakennusalan rajauksella sekä määrittelemällä rakennusten kerrosluku (II-I). Hakijan ilmoittamien tietojen perusteella käytettävä rakennusoikeus on 1 276 k-m².

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin 297-15-33-2 enimmäishinnaksi 95 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018). Tontin vuosivuokra on 5 % sen arvosta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla tavalla:

$$1\,276\text{ k-m}^2 \cdot 95\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,05 = 6\,061\text{ euroa.}$$

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraus edistää asemakaavan toteuttamista ja tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että tontti 297-15-33-2 vuokrataan Niiralan Kulma Oy:lle seuraavin ehdoin:

- 1 Tontin vuokra-aika alkaa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2070.
- 2 Tontin perusvuokra on 6 061 euroa. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018).
- 3 Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia siten, että vähintään 1 200 k-m² tontin asemakaavan mahdollistamasta kerrosalasta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että raken-

nusvalvontaviranomainen 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 maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
- 5 Tontin hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus. Rakennustyöt maastossa saa aloittaa vasta sitten kun tontin maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
- 6 Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rahoittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
- 7 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.
- 8 Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
- 9 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.

