

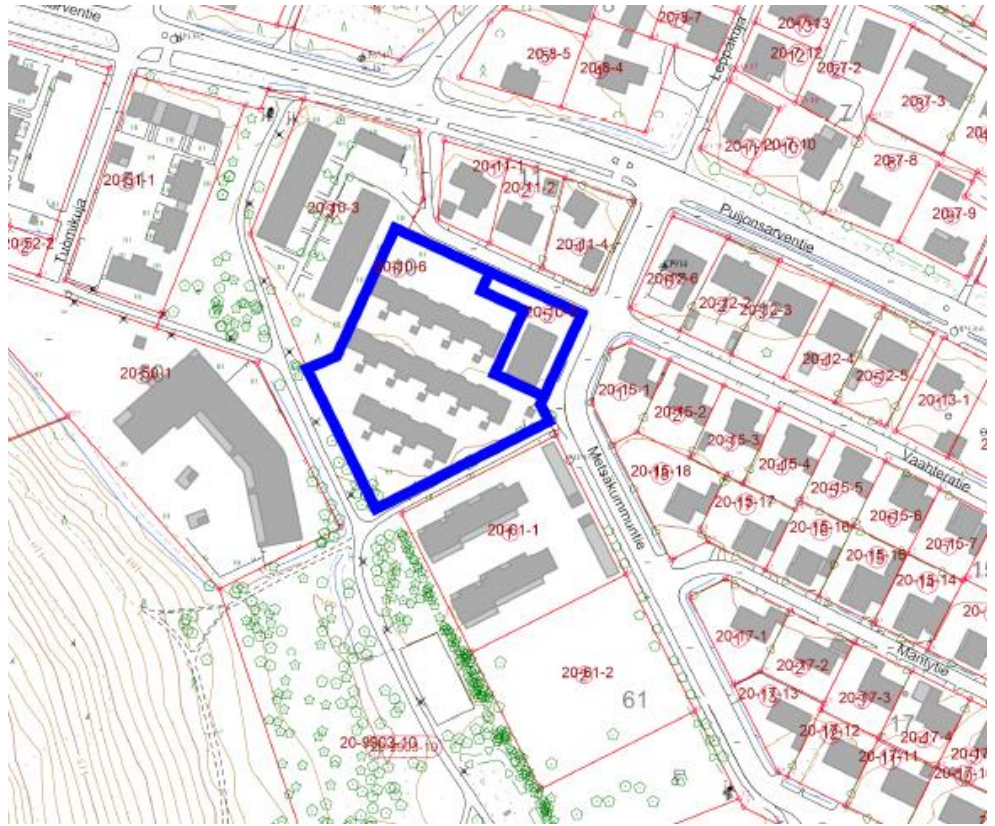
Esisopimus tonttien 297-20-10-5 ja 297-20-10-6 vuokrasopimusten uudistamisesta / Kiinteistö Oy M2-Kodit**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kiinteistö Oy M2- Kodit hallitsee tontteja 297-20-10-5 ja 297-20-10-6 maanvuokrasopimusten nojalla, jotka ovat allekirjoitettu 27.5.1996 ja 6.10.1986.

Kuopion kaupunki on vuokralaisen aloitteesta käynnistänyt Päivärannan kaupunginosassa Metsäkummuntielle sijaitsevia tontteja 297-20-10-5 ja 297-20-10-6 koskevan asemakaavanmuutoksen. Asemakaavan muutoksella tähdätään tonttien käyttötarkoituksen muuttamiseen ja rakennusoikeuden lisäämiseen. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä ja on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn.

Tonttien sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.





Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 6 527 m² ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 690 k-m². Kiinteistö Oy M2-Kodit omistaa tonteilla sijaitsevat kolme rivitaloa ja myymälähallin.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontit on tarkoitus osoittaa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (AKR). Tonteista 297-20-10-5 ja 297-20-10-6 muodostuisi asemakaavan muutosehdotuksen mukaan tontti 297-20-10-7. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan alueen rakennusoikeus kasvaisi voimassa olevasta 1 690 k-m²:stä asemakaavan muutosehdotuksen mukaiseen 2 700 k-m²:iin.

Mikäli asemakaavan muutos tulee voimaan, niin tonttien käyttömahdollisuudet paranevat rakennusoikeuden lisäyksen ja käyttötarkoituksen muuttumisen seurauksena. Asemakaavan muutos aiheuttaa maanvuokrasopimuksen uusimistarpeen.

Tontin vuokralaisen kanssa on neuvoteltu voimassa olevien maanvuokrasopimusten purkamista ja uuden vuokrasopimuksen tekemistä koskeva esisopimus. Sopimuksen tarkoituksena on ennen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä sitovasti sopia kaupungin ja tontin vuokraoikeuden haltijan kesken asemakaavan muutoksen voimaantulon jälkeen tapahtuvasta vuokrasopimuksen uusimisesta, edellyttäen, että asemakaavan muutos tulee voimaan. Sopimusluonnokset ovat esityslistan liitteinä. Esisopimus on ehdollinen eli se sisältää purkavan ehdon siltä varalta, ettei asemakaavan muutosehdotusta hyväksytä tai asemakaavan hyväksymispäätös mahdollisen muutoksenhaun johdosta kumotaan.

Kiinteistö Oy M2- Kodit rakentaa tontille vuokra-asuntoja, joiden rahoittamiseen käytetään ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen)

korkotukilainaa, joten tontin vuokrauksen tulee tapahtua ARA:n hyväksymiä tontinvuokrausehtoja noudattaen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ilmoittanut, että se hyväksyy muodostuvan tontin 297-20-10-7 enimmäishinnaksi 93,54 €/k-m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019). Tontin vuosivuokra on 5 % tontin hinnasta. Näillä perusteilla tontin hinnaksi saadaan 252 558 euroa ja vuosivuokraksi 12 628 euroa. Hinta on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).

Vaikutusten arviointi

Ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on kaupungin ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen, koska tontin käytön tehostuminen tiivistää kaupunkirakennetta. Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakentaminen vaikuttaa rakennusalan ja rakennusteollisuuden kysyntään.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

- 10 Kaupungin ja Kiinteistö Oy M2- Kodin välillä laaditaan liitteenä olevan luonnoksen mukainen maanvuokrasopimuksen esisopimus, jolla sovitetaan asemakaavan muutosehdotuksen voimaantulon jälkeisestä tontin 297-20-10-7 vuokraamisesta.
- 11 Maanvuokrasopimuksen esisopimukseen ja lopulliseen maanvuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat tekniset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
- 12 Lopullinen maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.

Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 41 3460/2020 Esisopimusluonnos liitteineen
- 42 3460/2020 Kartat

Valmistelija

Jarkko Tossavainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5534

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

