

Tonttien 297-25-21-7 (Varsanpolku 1a) ja 297-25-21-2 (Varsanpolku 3) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

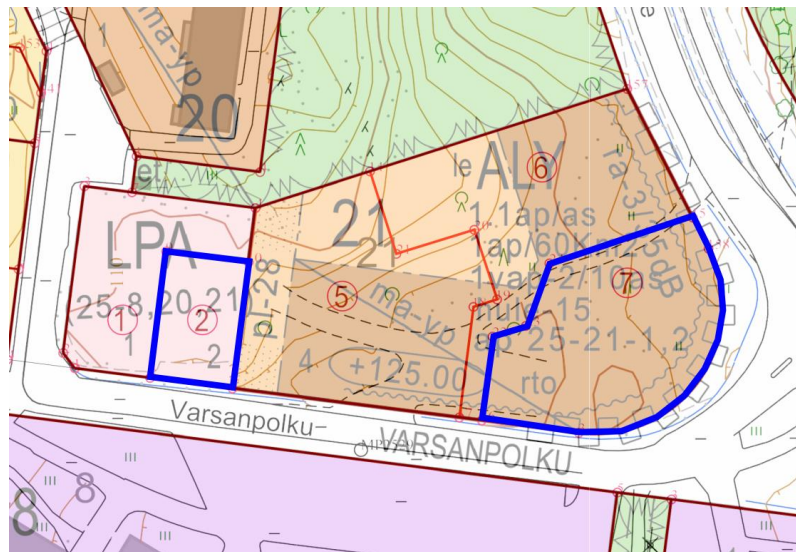
Pohjola Rakennus Oy:llä ja TA-Asumisoikeus Oy:llä on ollut varaus Jynkän kaupunginosassa olevasta tontista 297-25-21-4, joka varauspäätöksen jälkeen on lohkottu kolmeen osaan eli tonteiksi 297-25-21-5, 297-25-21-6 ja 297-25-21-7. Yhtiöt ovat pyytäneet lopullisten maanvuokrasopimuksen tekemistä. Tonteille on tarkoitus rakentaa kaksi vapaarahoitteista asuin-kerrostaloa ja yksi asumisoikeusasuntoja sisältävä kerrostalo.

TA-Asumisoikeus Oy:lle on tarkoitus vuokrata tontti 297-25-21-7. Tontille rakennetaan asumisoikeusasuntoja, joiden rahoitukseen käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ARA:n korkotukilainaa. Tontin vuokraus on tehtävä kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontin vuokrausehtoja noudattaen.

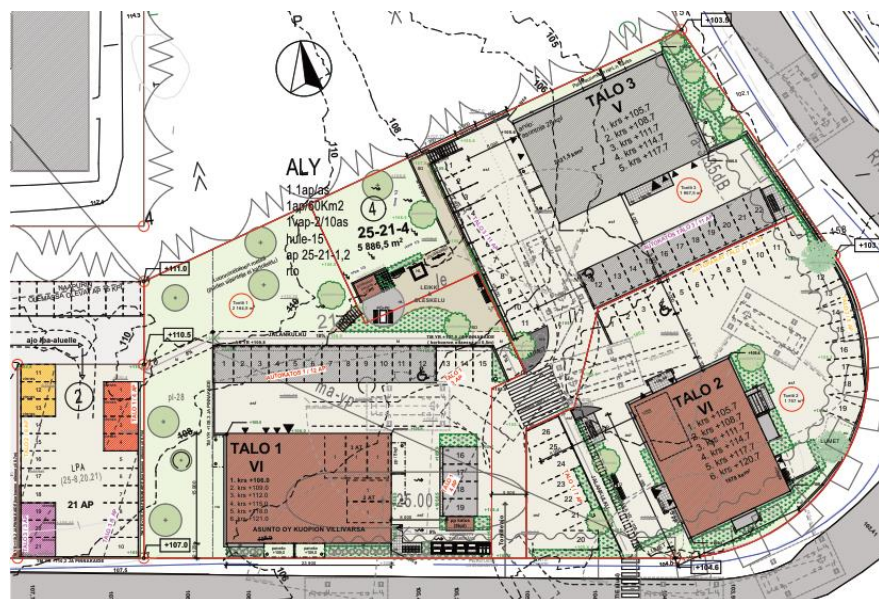
Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tonttien sijainti opaskartalla (ks. asiakirja pdf-muodossa)



Tontit esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla



Ote alustavasta asemapiirroksesta

Tontti 297-25-21-7 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY). Tontin pinta-ala on 1 757 m². Rakennusoikeuden määrää ei asemakaavassa ole erikseen osoitettu, vaan rakentamista ohjataan asemakaavassa rakennusalan rajaamisella ja ylimmällä kattokorolla. Tontille rakennettavien rakennusten laajuus on 1 824 k-m², jota siten käytetään vuokran määräytymisperusteena olevana rakennusoikeutena.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on ilmoittanut, että se hyväksyy tontin enimmäishinnaksi 90 €/k-m². Tontin vuosivuokra on 5 % tontin arvosta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla las-
kentakaavalla:

$1\ 824\ \text{k-m}^2 \cdot 90\ \text{€/k-m}^2 \cdot 0,05 = 8\ 208\ \text{euroa}$. Vuokra sidotaan elinkustanusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Jos vuokran määrän pe-

rustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.

Korttelin 21 tonttien kesken on tarkoitus tehdä yhteisiä järjestelyjä mm. pysäköinnin ja pihatoimintojen suhteen. Tontin 297-25-21-7 maanvuokrasopimukseen liitetään LPA-tontti 297-25-21-2, jonka pinta-ala on 512 m². LPA-tontille sijoitetaan osa korttelin 21 kerrostalotonttien autopaikoista. Maanvuokrasopimuksessa vuokralainen sitoutetaan tekemään LPA-tontille sijoitettavista autopaikoista rasite- tai yhteisjärjestelysopimus korttelin 21 muiden kerrostalotonttien vuokralaisiksi tulevien asunto-osakeyhtiöiden kanssa. Vuokrauspäätökset korttelin muista kerrostalotonteista tehdään viranhaltijapäätöksinä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakennushanke työllistää rakennusalan ja rakennusteollisuuden yrityksiä. Tonttien vuokraaminen edesauttaa asemakaavan mukaista täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että TA-Asumisoikeus Oy:lle vuokrataan tontit 297-25-21-7 ja 297-25-21-2 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokra-aika päättyy 31.12.2081.
2. Tonttien perusvuokra on 8 208 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-25-21-7 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen siten, että vähintään 1 800 k-m² rakennusoikeutta tulee käytettyä, kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Vuokralaisella on oikeus hakea tällä päätöksellä rakentamista varten tarvittavat viranomaisluvut. Rakennuslupa voidaan kuitenkin myöntää vasta kun maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
6. Tonttien hallintaoikeuden edellytyksenä on allekirjoitettu maanvuokrasopimus.
7. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rahoittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
8. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitettulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
9. Vuokralainen sitoutuu tekemään rasite- tai yhteisjärjestelysopimuksen LPA-tontille 297-25-21-2 tulevasta tonttien 297-21-25-5...7 autopaikoista.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

05.05.2021

96 §

10. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
11. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet 2 4534/2019 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

05.05.2021

7/2021

5 (5)

96 §