

Tonttien 297-34-61-11 (Pirtinkaari 4-8) ja 297-34-61-8 (Pirtinkaari 2) vuokraaminen/ Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 4-8**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Tonttipäällikön varauspäätöksellä 18.2.2021 § 33 on Avain Yhtiöt Oy:lle varattu Pirtin kaupunginosassa olevat tontit 297-34-61-5, 6 ja 7. Tontit ovat varauspäätöksen jälkeen varaajan pyynnöstä yhdistetty yhdeksi tontiksi 297-34-61-11. Asemakaavassa on osoitettu autopaikkatontti em. tontin käyttöön, joka vuokrataan yhtenä kokonaisuutena asuinkerrostalontin kanssa.

Avain Yhtiöt Oy on pyytänyt asuinkerrostalo- ja pysäköintitontin lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä perustamansa Asunto Oy Kuopion Pirtinkaari 4-8 lukuun.

Tontille nro 11 on tarkoitus rakentaa asumisoikeusasuntoja, joiden rahoitukseen käytetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainaa. Tonttien vuokraus on tehtävä kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä ARA:n hyväksymiä tontin vuokrausehtoja noudattaen.

Tontti 297-34-61-11 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK). Tontin pinta-ala on 8 579 m² ja rakennusoikeus 5 147 k-m².

Tontin 297-34-61-8 pinta-ala on 2 782 m² ja rakennusoikeus 556 k-m². Tontti on asemakaavassa merkitty autopaikkojen korttelialueeksi. Alue on jaettava istutuskaistoilla tarkoituksenmukaisiin osiin ja alueella olevat huomattavat puut on säilytettävä (kaavamerkintä LPA-7).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päätöksellään 29.11.2021 (ARA-03.05-2021-77) hyväksynyt asuinkerrostalontin enimmäishinnaksi 60 € / k-m². Päätöksen mukaan LPA-tontista ei voi periä vuokraa. Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 % kerrostalontin arvosta.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$5\,147\text{ k-m}^2 \cdot 60\text{ €/k-m}^2 \cdot 0,05 = 15\,441\text{ euroa}$. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.

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. Lisäksi päätös tukee kasvu- ja asuntotuotantotavoitteen toteutumista niin määrällisesti kuin laadullisesti (monipuolisuus) ja on strategiavaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Asunto Oy Kuopioin Pirtinkaari 4-8:lle (3228660-5) vuokrataan tontit 297-34-61-11 ja 297-34-61-8 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 16.12.2021 ja päättyy 31.12.2070.
2. Tonttien perusvuokra on 15 441 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020).
3. Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 297-34-61-11 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 80 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava neljän vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rahoittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
6. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (ARA) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon Kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
7. Vuokralaisella on oikeus 18 kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta purkaa vuokrasopimus, mikäli hankkeelle ei saada tarvittavia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituspäätöksiä. Tarvittaessa osapuolet neuvottelevat määräajan jatkamisesta, jos vuokralaisesta riippumattomista syistä ARA:n rahoituspäätöksiä ei saada em. määräajassa. Sopimuksen purkauduttua tulee vuokralaisen kustannuksellaan ennallistaa tontti.
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.

Liitteet

44 11602/2021 Kartat

Valmistelija

Katja Hartikainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

15.12.2021

101 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

15.12.2021

18/2021 4 (4)

101 §