

Tontin 297-6-22-7 (Hannes Kolehmainen katu 7) vuokraaminen / TA-Asumisoikeus Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunginhallitus on hyväksynyt 7.6.2021 § 220 (4967/2021) Hatsalan kaupunginosan kortteleiden 21 ja 22 tonttien vuokraamista koskevan Health City Finland Oy:n kanssa solmitun esisopimuksen.

Alueelle sijoittuu HCF:n Kotikatu365-konsepti. Kotikatu365 on HCF:n kehittämä asumisen palvelu. Health City Finland Oy on osa suomalaista COR Group -konsernia. Konseptikuvauksen mukaan tämä kaupunkiasumisen muoto on suunnattu kaiken ikäisille erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Konseptiin kuuluu erilaisia asumismuotoja: omistus-, vuokra- ja palveluasumista.

Esisopimuksella kortteleiden 21 ja 22 tontit on varattu Health City Finlandille sopimuksen voimassaoloajan eli 31.12.2035 loppuun. Esisopimuksen mukaan alueelle tulee sijoittua myös valtion tukemaa asuntotuotantoa, jonka toteuttamisesta on neuvoteltu tontille 297-6-22-7 TA-Asumisoikeus Oy:n kanssa. Yhtiö rakentaa kyseiselle tontille asumisoikeusasuntoja sisältävän kerrostalon ja on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) kohteen rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksynnän.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päätöksellään 31.5.2021 (ARA-03.05-2021-53) hyväksynyt asuinkerrostalotontin enimmäishinnaksi 250 € / k-m². Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 % kerrostalotontin arvosta.

Vuokrattavan tontin pinta-ala on 982 m² ja rakennusoikeus 4 150 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueeksi (ALP-7).

Edellä mainituin perustein tontin 297-6-22-7 perusvuokra on 50 041 euroa. Vuokrassa on huomioitu TA-asumisoikeus Oy:n osuus pysäköintilaitoksen tontin 297-6-21-5 vuokrasta, jotta hankkeen kokonaisvuokrakustannukset eivät ylitä ARA:n hyväksymää enimmäiskustannusta.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.

Päätösvalta valtion (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) tukeman asuntotuotannon tonttien luovutuksessa on kaupunkirakennelautakunnalla.

kaupunkirakenteen tiivistämistä, joten ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen. Lisäksi päätös tukee kasvu- ja asuntotuotantotavoitteen toteutumista niin määrällisesti kuin laadullisesti (monipuolisuus) ja on strategiavaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Kaupunginhallituksen päätökseen 7.6.2021 § 220 ja allekirjoitettuun esisopimukseen perustuen esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että TA-Asumisoikeus Oy:lle (0813688-5) vuokrataan tontti 297-6-22-7 seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.2.2022 ja päättyy 31.12.2081.
2. Tontin perusvuokra on 50 041 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 297-22-2-7 asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen, joka on vähintään 90 % kaavanmukaisesta rakennusoikeudesta. Rakentaminen on aloitettava vuoden ja saatettava kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
5. Vuokra-alue on osa Kotikatu365-asumiskonseptin mukaista asuinalueita. Tämä tarkoittaa sitä, että asuinrakennusten yhteistilat järjestetään keskitetysti ja yhteistilojen läheisyydessä on saatavilla asumiseen ja hyvinvointiin liittyviä palveluita, joita tuottavat yksityiset yritykset. Vuokranantaja ei vastaa kyseisten palveluiden tuottamisesta.
6. Yhteistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet ARA:n hyväksymällä tavalla.
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. Kaupunki vastaa maaperästä löytyvien haitta-aineiden ja jätteiden puhdistamisen aiheuttamasta ylimääräisistä kustannuksista vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.
10. Muut tarkemmat vuokraehdot ovat kaupunginhallituksen 7.6.2021 § 220 tekemän päätöksen mukaisia vuokraehtoja, jotka määritellään tarkemmin vuokrasopimuksessa kansliatoimenpitein.
11. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Valmistelija

Katja Hartikainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5537

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

26.01.2022

1/2022

4 (4)

8 §