

**Y-tontin 297-24-40-2 (Kotokuja 2) vuokraaminen / Niiralan Kulma Oy****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunginhallitus on 8.2.2021 § 68 päätöksellä hyväksynyt Leväsen palvelu- ja toimintakeskuksen hankesuunnitelman ja aiesopimuksen. Kuopion kaupunki ja Niiralan Kulma Oy on allekirjoittanut aiesopimuksen palveluasuntojen rakentamisesta ja maanvuokrauksesta 4.4.2021. Aiesopimuksen mukaan tontti on varattuna Niiralan Kulma Oy:lle 31.12.2023 saakka.

Sopimuksen mukaan Leväsen palvelutalon tontille laaditaan tonttijaon muutos ja tontti jaetaan kahdeksi. Toiselle tontille jää Leväsen palvelutalo kaupungin omistukseen ja hallintaan ja toinen tontti vuokrataan Niiralan Kulma Oy:lle. Vuokrattavalle tontille toteutetaan tehostettua palveluasumista. Tontit on lohkottu omiksi kiinteistöiksi 2.3.2021 rekisteröidyssä lohkomisessa.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää nk. Kivelän ja Osasto 3 rakennusten purkamista. Rakennuslupa purkamiselle saatu 25.11.2020.

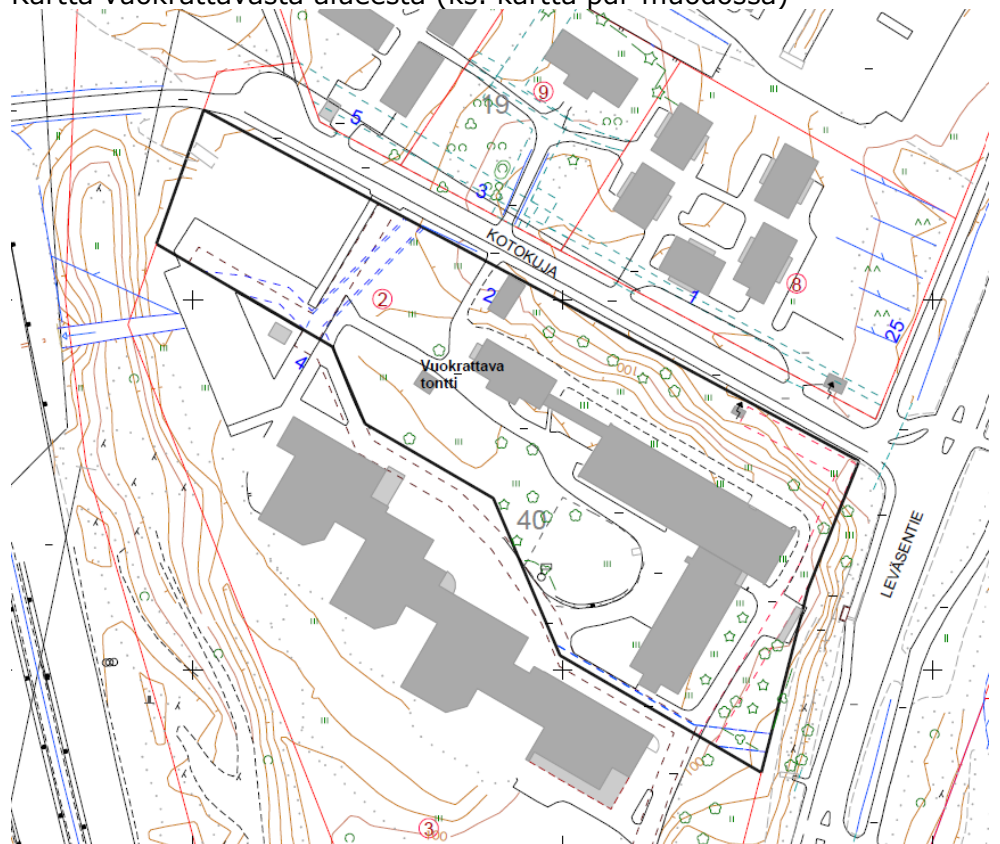
Niiralan Kulma Oy on vastannut rakennusten purkamisesta, purkutyön suunnittelusta, kunnallisteknisten järjestelmien siirtämisestä sekä valvontaan liittyvistä konsulttikustannuksista kustannuksellaan. Niiralan Kulma Oy on purkanut rakennukset kesällä 2021 Kuopion kaupungin lukuun. Rakennusten purkamisen kustannukset ja kunnallisteknisten järjestelmien siirtokustannukset otetaan huomioon tontin vuokrassa. Tontin vuokraa ei peritä niin kauan, kunnes purkukulut ja liittymien siirtokulut tulevat kompensoitua. Rakennusten purkukulut ovat kokonaisuudessaan 483 704 euroa.

Tontilla säilyvät rakennukset (kerhotalo, kellari, pumppukoppi, grillikota) Niiralan Kulma Oy:n omistukseen.

Lähestymiskartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Kartta vuokrattavasta alueesta (ks. kartta pdf-muodossa)



Tontin 297-24-40-2 pinta-ala on 12 353 m<sup>2</sup>, jossa on rakennusoikeutta 3 705 m<sup>2</sup> (e=0-30). Tontti on asemakaavassa osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Tontilla sijaitsee suojeltu rakennus.

ARA:n ehtojen mukaan tontin vuokra on määriteltävä käytettävän kerrosalan mukaan, jos tontin rakennusoikeudesta jää käyttämättä yli 5 %. Niiralan Kulma Oy:n hankkeessa tontin rakennusoikeudesta tulee käytettyä Niiralan Kulma Oy:lle siirtyvät vanhat rakennukset huomioon ottaen yhteensä 3 394,5 k-m<sup>2</sup>. Vuokrasopimuksen mukaiseksi perusvuokraksi tulee siten 15 275 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).

**Vaikutusten arviointi**

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen. Tehostetun palveluasumisen paikkojen lisääminen on kaupungin tavoitteiden mukainen.

**Esitys**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että Y-tontti 297-24-40-2 vuokrataan Niiralan Kulma Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.4.2022 ja päättyy 31.12.2067.
2. Vuosivuokra on 15 275 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).
3. Maanvuokraa ei peritä ajalla 1.4.2022 - 31.12.2054.
4. Muut ehdot ovat liitteenä olevassa sopimuksessa.
5. Sopimukseen voidaan tehdä teknisluonteisia korjauksia kansliatoimenpitein.

**Liitteet**

51 1612/2022 Maanvuokrasopimusluonnos

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkirakennelautakunta

**Pöytäkirja**

02.03.2022

3/2022

4 (4)

34 §