

Tonttien 297-32-69-4 (Blominkatu 8) ja 297-32-69-5 (Pyörönkatu 2) varauksen jatkaminen/ Peab Oy ja vuokraaminen/Asumisoikeus Oy Kuopion Blominkatu

Kaupunkirakennelautakunta 31.05.2023 § 85

4040/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Katja Hartikainen
puh. 044 718 5537
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys

Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen esittää, että tonttien 297-32-69-4 ja 5 varausta Peab Oy:lle (y-tunnus 1509374-8) jatketaan ajalla 1.1.2022-31.5.2023, ja tontit 297-32-69-4 ja 5 vuokrataan Asumisoikeus Oy Kuopion Blominkatu yhtiölle (y-tunnus 3187863-3) seuraavin ehdoin:

1. Varausajalta 1.1.2022–31.5.2023 peritään tonttien 297-32-69-4 ja 5 varausmaksuna 6 448 €, joka on 30 % ARA:n hyväksymän rakennusoikeuden hinnan perusteella määritetystä vuokrasta:
 $0,3 * 3751 \text{ k-m}^2 * 80,89 \text{ €/k-m}^2 * 0,05 * (17 \text{ kk}/12 \text{ kk}) = 6 448 \text{ €}$
2. Vuokra-aika alkaa 1.6.2023 ja päättyy 31.12.2069.
3. Tonttien 297-32-69-4 ja 5 perusvuokra yhteensä on 15 171 €. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuun 2022).
4. Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.
5. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tonteille 297-32-69-4 ja 5 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).
6. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
7. 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.
8. Muutoin käytetään tavanomaisia kerrostalotonttien vuokrausehtoja.
9. Tontinvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa ennen tämän päätöksen lainvoimaantuloa, sillä edellytyksellä, että sopimusehtoihin kirjataan, että vuokrasopimus purkautuu korvauksetta, mikäli tämä päätös mahdollisen

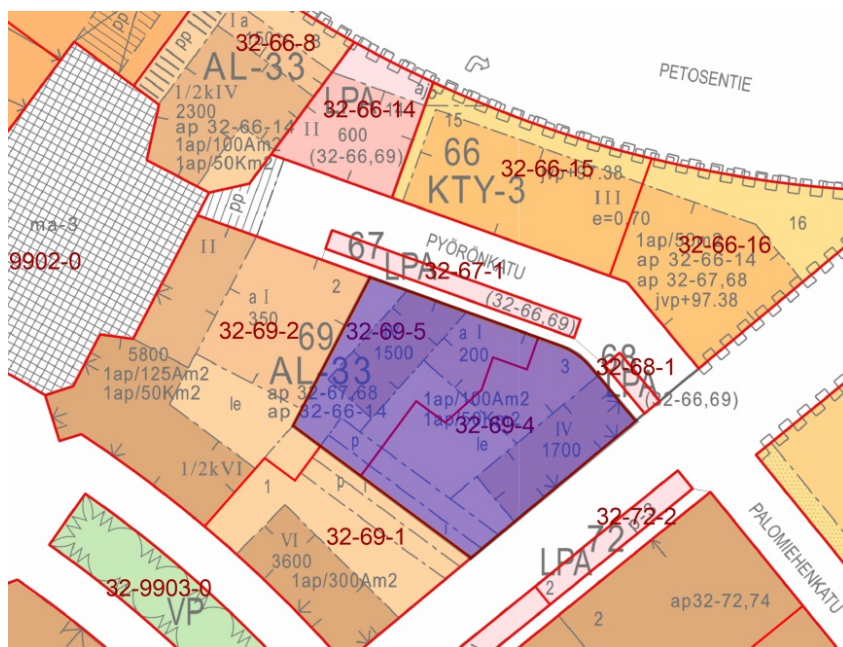
muutoksenhaun takia kumoutuu ja kumoava päätös tulee lainvoimaiseksi. Mikäli vuokrasopimus tästä syystä purkautuu, on vuokralainen kustannuksellaan velvollinen ennallistamaan vuokra-alueen.

Selostus

TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Peab Oy:lle on maankäyttöinsinöörin päätöksellä 7.7.2021 § 10 (asianro 24.12/2020) varattu Petoselta Pyörön alueelta tontit 297-32-69-4 ja 5. Varaus on ollut voimassa 31.12.2021 saakka. Tonttien sijainti on esitetty oheisilla kartoilla.



Sijainti opaskartalla



Ajantasa-asetuskaava

Kuopion kaupungin asuntotoimi on yhteistyössä varaajayritysten kanssa suunnitellut tonteille uutta ikäihmisille suunnattua asuntorakentamista. Hankkeen oli alunperin tarkoitus sisältää kaksi asuinkerrostaloa, joissa toisessa on ikäihmisille suunnattuja TA-Asumisoikeus Oy:n asuminen-asuntoja ja toisessa omistusasunnoiksi myytäviä asuntoja, joiden kohderyhmänä on varttuneet asukkaat. Kuopion kaupungin, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA), TA-Asumisoikeus Oy:n ja Peab Oy:n välisissä tonttien luovutukseen ja hankkeen toteutukseen liittyvissä neuvotteluissa hankkeen sisältö on kaupungin suostumuksella muuttunut siten, että tonteille toteutetaan ainoastaan asuminen-asuntoja.

Tonteille toteutetaan kaksi viisikerroksista, yksirappuista hissillistä asumisoikeuskerrostaloa, jossa toiseen rakennukseen tulee normaaleja asumisoikeusasuntoja (Talo A) ja toiseen yli 55-vuotiaille suunnattuja (seniori) asuntoja (Talo B). Molemmissa rakennuksissa on asuinkerroksien lisäksi kellarikerros. Rakennukset rakentuvat kahdelle eri tontille, mutta muodostavat kuitenkin yhden kokonaisuuden, jolla on yhteinen piha-alue leikki-, oleskelu- ja pysäköintialueineen. A-talo rakentuu korttelin 69 tontille 4 ja B-talo tontille 5. A-taloon tulee 29 asuntoa ja B-taloon tulee 25 asuntoa. Yhteensä asuntoja on 54.

Molempien rakennuksien kellarikerroksessa on yhteistiloja, kuivaushuone, siivouskomero, talovarasto, pyörävarasto, teknisiä tiloja ja huoneistokohtaiset irtainvarastot. B-talon kellarikerroksessa on lisäksi yhtiön kerho-, sauna- ja pesulatilat. Väestönsuojapaikat osoitetaan alueen yleiseen väestönsuojaan. Yhtiöllä on yhteensä 37 autopaikkaa, joista kaksi ovat le-autopaikkoja.

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskus (ARA) on hyväksynyt kohteen suunnitelmat ja korkotuettavat kustannukset 5.5.2023 antamallaan osapäätöksellä (ARA-03.00-2022-233). Peab Oy:n tavoite on käynnistää kohteen rakennustyöt kesäkuussa 2023 tai heti, kun rakennuslupa sen mahdollistaa. Kohteen lopullinen omistaja tulee olemaan TA-Asumisoikeus Oy.

Varauspäätöksen mukaan varausajan kuluessa hakijan on haettava kaupungilta vuokrauspäätöstä. Hankkeesta käytyjen neuvottelujen aikana yhtiöiden edustajat ovat pyytäneet varausajan jatkamista ajalla 1.1.2022 – 31.5.2023 Peab Oy:n nimiin ja lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemistä 1.6.2023 alkaen Peab Oy:n perustaman Asumisoikeus Oy Kuopion Blominkatu -yhtiön nimiin.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut toistaiseksi voimassa olevan hintailmoituksen, jolla se hyväksyy kohteen asuinkerrostalotontin enimmäishinnaksi 71,63 €/k-m² elinkustannusindeksin pisteluvun 1 980 tasossa. Pisteluvulla 2 236 (joulukuu 2022) tarkistettuna enimmäishinta on 80,89 €/k-m². Maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 % kerrostalotontin arvosta.

Tontit ovat asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-33). Tontin 297-32-69-4 pinta-ala on 1 957 m² ja tontin 297-32-69-5 pinta-ala on 1 526 m². Asemakaavapäällikkö on päätöksellään 18.8.2020 § 31 (asianumero 6273/2020) myöntänyt poikkeamisen asemakaavasta tonteilla 297-32-69-4 ja 5 (yhdessä ent. 297-32-69-3) seuraavasti:

- Kerrosluku on kaavan salliman neljän (IV) sijasta viisi (V) + kellarikerros.
- Kerrosala on 3 751 k-m² kaavan salliman 3 400 k-m²:n sijasta.

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

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. Päätöksellä on positiivinen vaikutus monipuoliseen asuntotuotannon ja ikäihmimisille suunnattujen asuntojen kautta myös eri ikäisen väestön asumisolosuhteisiin.

Litteet