

## Tontin 297-11-4-1 (Gottlundinkatu 9) maanvuokran muuttaminen / Niiralan Kulma Oy

Kaupunkirakennelautakunta 15.11.2023 § 176  
6216/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:  
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy puh. 044 718 5505  
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen puh. 044 718 5531  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

### Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää:

- a) Niiralan Kulma Oy:n oikaisuvaatimusta ei tutkita, koska se on saapunut myöhässä. Niiralan Kulma Oy:n kirje tulkitaan vuokran muuttamista koskevaksi hakemukseksi.
- b) Kaupunkirakennelautakunta päättää, että tontin 297-11-4-1 vuokrasopimus uusitaan seuraavin ehdoin:
  1. Vuokra-aika on 1.1.2024–31.12.2071.
  2. Vuosivuokra on 15 312 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
  3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia vähintään 2 500 k-m<sup>2</sup> kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
  4. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
  5. 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.
  6. Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.
  7. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman. Sopimus tulee kaupunkia sitovaksi sitten, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

### Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

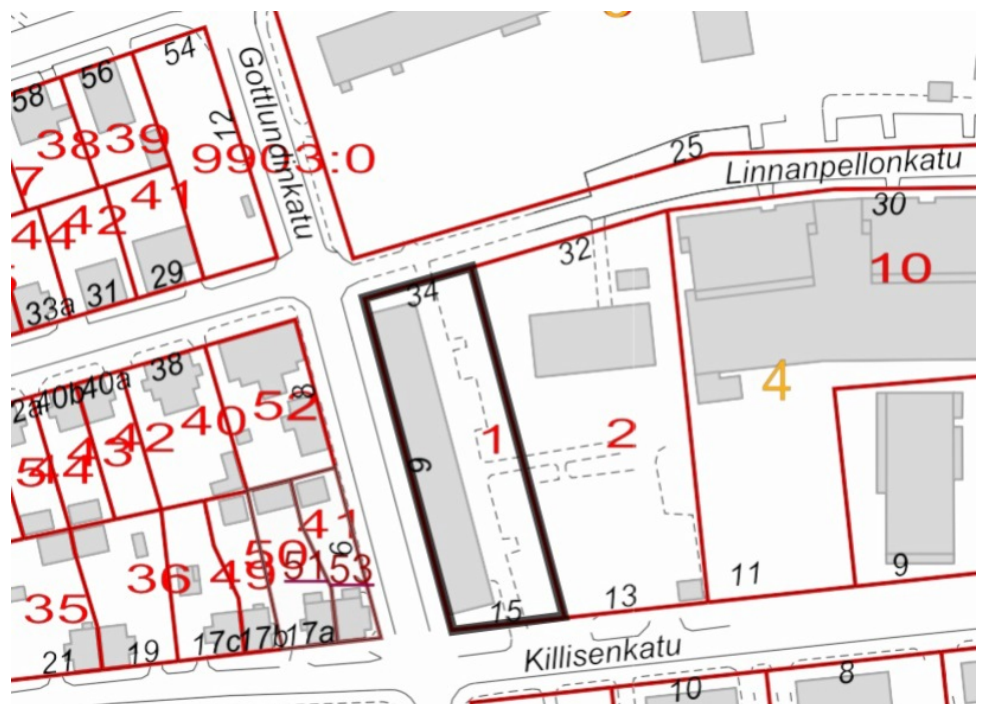
### Selostus

Niiralan Kulma Oy hallitsee maanvuokrasopimuksten nojalla Linnanpellolla korttelissa no 4 olevia kerrostalotontteja. Niiralan Kulma Oy:n kerrostalojen rakennushankkeita varten korttelin asemakaava uusittiin 2010-luvulla ja nykyinen asemakaava tuli voimaan 10.3.2014.

Korttelin tonttien maanvuokrasopimuksia on uusittu sitä mukaa, kun Niiralan Kulma Oy:n rakennushankkeet ovat edellyttäneet. Yhtiö on rahoittanut hankkeita Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n myöntämällä korkotukilainoilla. ARA:n tukemissa hankkeissa tonttihinnalle täytyy saada siltä

hyväksyntä. ARA hyväksyi korttelin tonttihinnan vuonna 2015 ja hinta on indeksitarkistettuna 234,14 euroa/k-m<sup>2</sup>. ARA:n ehtojen mukaan ARA-hankkeiden tonteista voidaan periä maanvuokraa 5 % tontin arvosta. Myös kaupunkirakennelautakunta hyväksyi tämän vuokramääräytymisperusteen 16.9.2015 § 162.

Viimeisin korttelissa tehty vuokrauspäätös koski tonttia 297-11-4-1, jonka nykyinen maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2023. Niiralan Kulma Oy:llä on tontilla käynnissä uuden asuinrakennuksen rakentaminen. Tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tontti on kerrostalotontti ja asemakaavassa se on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kerrostalotonteilla vuokra perustuu yleensä tontilla olevaan rakennusoikeuteen. Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa ei kuitenkaan ole osoitettu rakennusoikeuden määrää

tehokkuusluvulla eikä numeroilla, vaan vuokran määrittelyssä käytetään tontilla käytettävän rakennusoikeuden määrää.

ARA:n ja kaupunkirakennelautakunnan hyväksymiä vuokramääräytymisperusteita noudattaen vuokra määräytyi seuraavan laskukaavan mukaisesti:  $2\,552\text{ k-m}^2 \cdot 234,14\text{ e/k-m}^2 \cdot 0,05 = 29\,876$  euroa vuodessa. Tonttipäällikkö päätti siten 4.9.2023 § 218, että tontin 297-11-4-1 vuokrasopimus uusitaan seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2024–31.12.2071.
2. Vuosivuokra on 29 876 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisia uudisrakennuksia vähintään 2 500 k-m<sup>2</sup> kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen voi siinä suorittaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (rakentamisvelvoite).
4. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
5. 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.
6. Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.

Uutta maanvuokrasopimusta tontista ei ole vielä allekirjoitettu. Niiralan Kulma Oy on lähettänyt kaupungille kirjeen, jossa se hakee oikaisua koskien tonttipäällikön päätöksen 4.9.2023 § 218 mukaista maanvuokraa. Asiakirjassa vedotaan kaupunkirakennelautakunnan asuntotonttihintojen päivitystä koskevassa asiassa (asianro 802/2021, kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.4.2021 § 71) liitteenä olleeseen kerrostalotonttien hinnoittelukarttaan, jonka mukaisesti tontti 297-11-4-1 sijoittuu vyöhykkeelle, jossa kerrostalotonttihinnaksi on merkitty 190 e/k-m<sup>2</sup>. Kyseinen kaupunkirakennelautakunnan hyväksymä tonttihinta koski vapaarahoitteisten rakennushankkeiden ja asunto-osakeyhtiöiden tontteja. Päätös ei koskenut tontteja, joilla rakentamisessa tai peruskorjaamisessa käytetään ARA:n rahoitusta.

Niiralan Kulma Oy:n hakemus on saapunut kaupungille 10.10.2023. Määräaika oikaisuvaatimuksen jättämiselle päättyi 29.9.2023, joten oikaisuvaatimuksena se on jätetty myöhässä eikä oikaisuvaatimusta siten tutkita. Niiralan Kulma Oy:n kirje tulkitaan vuokran muuttamista koskevaksi hakemukseksi ja kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin 297-11-4-1 vuokran muuttamista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokran huojentamista, koska kyseessä on valtion tukema sosiaalinen asuntotuotanto eikä tontin vuokran sellaisissa tapauksissa pidä ylittää vapaarahoitteisille rakennushankkeille määriteltyä tontin vuokraa. Sopiva tonttihintataso valtion tukemille asuntohankkeille on 70 % vapaarahoitteisen tontin hintatasosta.

Kaupunkirakennelautakunnan päätöksen 7.4.2021 § 71 mukainen kerrostalotonttihinta Linnanpellon kaupunginosassa kyseisen tontin kohdalla on indeksitarkistettuna 214,57 e/k-m<sup>2</sup>. Tonttihinta valtion tukeman asuntohankkeen tontilla on siten 70 %:n mukaan määriteltynä 150 e/k-m<sup>2</sup>. Maanvuokraksi esitetään aiemmin käytetyn 5 %:n sijasta 4 % tontin arvosta, jotta vuokratprosentti olisi sama kuin vapaarahoitteisten kohteiden tonteilla ja maanvuokra olisi sitäkin kautta matalampi sosiaalisen asuntotuotannon tarkoituksen mukaisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi.

Asemakaavassa ei ole esitetty rakennusoikeuden määrää tehokkuusluvulla eikä numeroin, joten vuokra määritellään käytettävän rakennusoikeuden 2 552 k-m<sup>2</sup> mukaan. Tontin 297-11-4-1 vuokra määräytyy siten seuraavan laskukaavan mukaisesti:  $2\,552\text{ k-m}^2 \cdot 150\text{ e/k-m}^2 \cdot 0,04 = 15\,312$  euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Uuteen maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite uudisrakennuksen tekemiseksi. Tontin vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta, jotta ARA voi myöntää hankkeelle korkotukilainan.

Vaikutusten arviointi -

## **Liitteet**