

Tontin 297-6-21-10 (Hannes Kolehmainen katu 17b) vuokraaminen

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 174
6476/10.00.02/2024

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

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-6-21-10 Asunto Oy Hatsalan Krooli, Kuopio -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 3266070-8, myöhemmin Asumisoikeus Oy Kuopion Hannes Kolehmainen katu 17) seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-ajan alkaminen määritellään kansliatoimenpitein. Vuokra-aika päättyy 31.12.2081.
2. Tontin perusvuokra on 40 900 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille 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).
4. 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.
5. Yhteistilojen rakentamisesta ja ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Vuokralaisen on sitouduttava alueen Kotikatu365-palvelusopimukseen ja maksettava siitä aiheutuvat kustannukset ja vastikkeet ARA:n hyväksymällä tavalla.
6. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomisen tai purkamisen 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. Kaupunki vastaa maaperästä mahdollisesti löytyvien haitta-aineiden ja jätteiden puhdistamisen aiheuttamasta ylimääräisistä kustannuksista vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.
9. Muut tarkemmat vuokraehdot ovat kaupunginhallituksen 7.6.2021 § 220 tekemän päätöksen mukaisia vuokraehtoja, jotka määritellään tarkemmin vuokrasopimuksessa kansliatoimenpitein.

10. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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

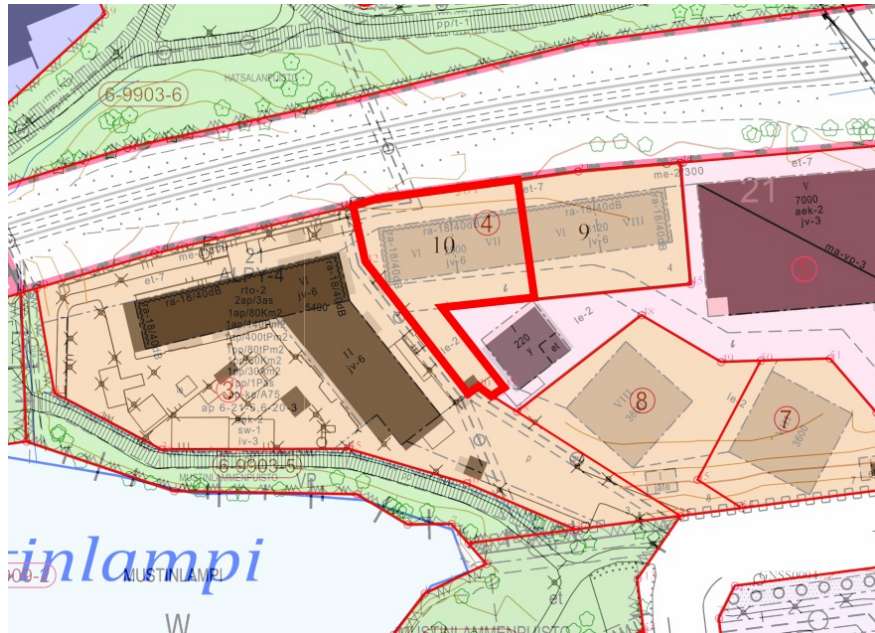
Alueelle sijoittuu Health City Finland Oy:n Kotikatu365-konsepti, jonka rakentaminen on alkanut päiväkotij- ja palveluasuntorakennuksen ja pysäköintirakennuksen rakentamisella kortteliin 21 sekä asuinrakentamisella kortteliin 22. Esisopimuksella kortteleiden 21 ja 22 tontit on varattu Health City Finlandille sopimuksen voimassaoloajan eli 31.12.2035 loppuun.

Esisopimuksen mukaan alueelle tulee sijoittua myös valtion tukemaa asuntotuotantoa. Ensimmäinen valtion tukema asumisoikeuskerrostalo on rakennettu korttelin 22 tontille no 7. Seuraavasta valtion tukeman asumisoikeuskerrostalon rakentamisesta tontille 297-6-21-10 on neuvoteltu Kotikatu365 Oy:n ja TA-Asumisoikeus Oy:n edustajien kanssa. TA-Asumisoikeus Oy:llä on tarkoitus rakennuttaa kyseiselle tontille asumisoikeusasuntoja sisältävä kerrostalo ja on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) ehdollisen varauspäätöksen asumisoikeustalon rakentamisen korkotukilainaksi hyväksymiseen. Varauksen määrä on 6 315 840 euroa.

Tontin sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on päätöksellään 31.5.2021 (ARA-03.05-2021-53) hyväksynyt asuin- ja kehittämiskeskus tontin enimmäishinnaksi 250 € / k-m². Indeksitarkistettuna vuoden 2024 tasoon hinta on 292,42 e/k-m². ARA-kohteessa maanvuokrasopimuksen vuosivuokra on 5 % kerrostalotontin arvosta.

Vuokrattavan tontin pinta-ala on 1 490 m² ja rakennusoikeus 2 900 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALPY-4).

Edellä mainituin perustein tontin 297-6-21-10 perusvuokraksi muodostuu 42 400 euroa vuodessa. Vuokrasta täytyy vähentää tontin 297-6-21-10 osuus pysäköintilaitoksen tontin 297-6-21-5 vuokrasta, jotta hankkeen kokonaismaanvuokrakustannukset eivät ylitä ARA:n hyväksymää enimmäiskustannusta. Tontin osuus pysäköintilaitostontin vuokrasta on 1 498,79 euroa, jonka vähentämällä ja pyöristämällä tontin 297-6-21-10 vuokraksi muodostuu 40 900 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).

Tontti 297-6-21-10 esitetään vuokrattavaksi asumisoikeusasuntojen rakentamista varten Asunto Oy Hatsalan Krooli, Kuopio -nimiselle yhtiölle. Yhtiön nimen muuttaminen on vireillä ja uusi nimi tulee olemaan Asumisoikeus Oy Kuopion Hannes Kolehmainen katu 17.

Päätösvalta valtion 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 ilmasto- ja ympäristövaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen. Lisäksi päätös tukee kasvu- ja asuntotuotantotavoitteen toteutumista niin määrällisesti kuin laadullisesti (monipuolisuus) ja on strategiavaikutuksiltaan positiivinen.

Litteet