

Rakennuspaikan 174-401-4-37 (Puutarhatie 8) maanvuokrasopimuksen uusiminen

Kaupunkirakennelautakunta 02.10.2024 § 176
987/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Katja Hartikainen, puh. 044 718 5537
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

a)

Kaupunkirakennelautakunta päättää uusia Kuopion kaupungin ja Asunto Oy Juankosken RMV (0170631-2) välisen kiinteistön 174-401-4-37 Masuuninsavu (os. Puutarhatie 8) maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.11.2024–31.12.2050.
2. Rakennuspaikan perusvuokra on 864 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).
Vuokra määräytyy vuokra-alueen pinta-alaan perustuen seuraavasti:
 $4605 \text{ m}^2 * 4,69 \text{ €/m}^2 * 0,04 = 864 \text{ €}$.
3. Vuokran korotus porrastetaan ja vuokrasta annetaan kaupunginvaltuuston päätöksen (17.5.2021 § 32) mukaisesti 50 %:n alennus neljäksi vuodeksi, ajalle 1.11.2024–31.12.2028, ja sen jälkeen annetaan 25 %:n alennus kolmeksi vuodeksi, ajalle 1.1.2029–31.12.2031.
4. Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja.
5. Kuntalain (410/2015) 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen tämän päätöksen lainvoimaantuloa.

b)

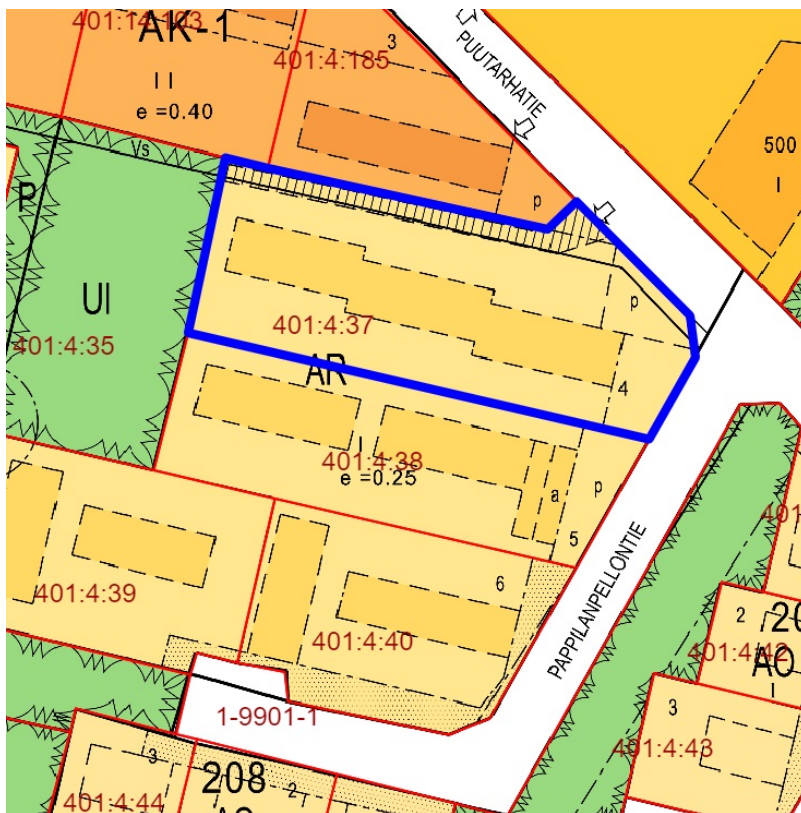
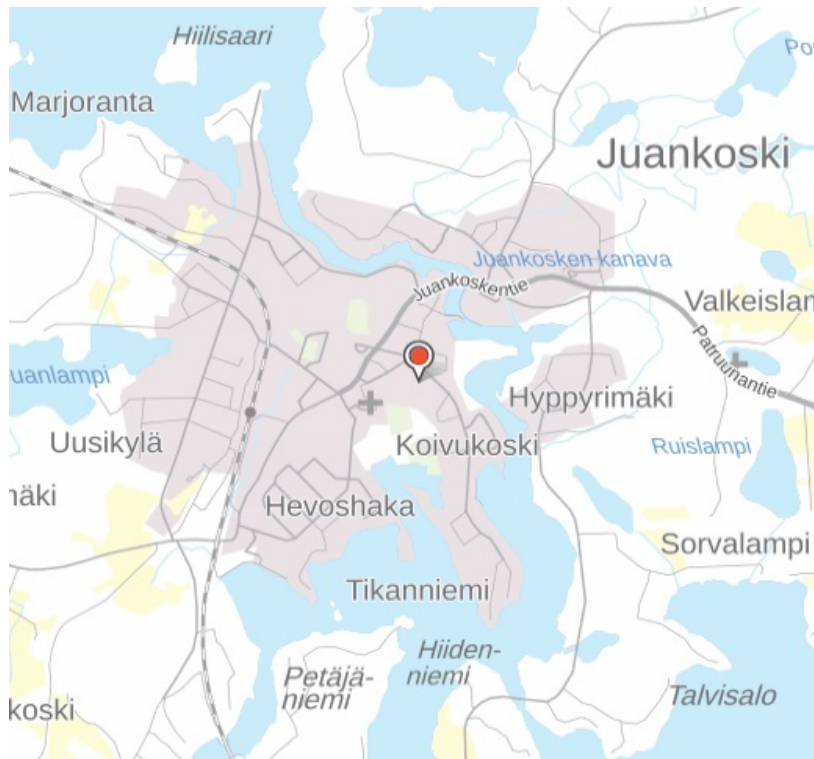
Kaupunkirakennelautakunta päättää, että Juankosken keskustaajamassa asemakaavoitetuilta alueilta luovutettavien kerros- ja rivitalorakennuspaikkojen vuokranmääräytymis- ja myyntihinnan perusteena käytetään maapohjan hintaa 4,69 €/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Kaupunkirakennelautakunta myöntää viranhaltijoille (kiinteistöjohtaja, tonttipäällikkö ja maankäyttöinsinööri) oikeuden päättää tonttien ja rakennuspaikkojen vuokraamisesta ja myymisestä em. perusteiden lautakunnan päätösvallan rajoissa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asunto Oy Juankosken RMV (0170631-2) -nimiselle yhtiö on vuokrattuna Kuopion kaupungin omistama kiinteistö 174-401-4-37. Vuokra-alue sijaitsee Juankosken kirkonkylän asemakaavan (kaavatunnus 7035) mukaisella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueella (kaavamerkintä AR) ja muodostaa rakennuspaikan 4 korttelissa 66.



Vuokra-alueen sijainti opas- ja ajantasakaavakartalla

Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama rivitalo- ja talousrakennus. Voimassa oleva maanvuokrasopimus on solmittu Juankosken kaupungin ja vuokralaisen välillä ja sopimus on siirtynyt kuntaliitoksen myötä Kuopion kaupunkia sitovaksi. Vuokrasopimus päättyy 31.10.2024. Vuokralainen on ilmoittanut haluavansa uusia vuokrasopimuksen. Uusi vuokrasopimus solmitaan noudattaen Kuopion kaupungin tavanomaisia yhtiömuotoisten rivitalotonttien vuokrausehtoja ja vuokran korotuksen porrastamiseen sovelletaan kaupunginvaltuuston (17.5.2021 § 32) hyväksymiä periaatteita.

Rakennuspaikan ja vuokra-alueen pinta-ala on 4 605 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1 151 k-m² (e= 0,25). Rivi- ja kerrostalotonttien ja -rakennuspaikkojen vuokra perustuu Kuopion kaupungin käytäntöjen mukaan yleensä rakennusoikeuteen.

Kuopion kaupunki ja Juankosken kaupunki on Juankoskella uusintu rivitalorakennuspaikkojen vuokrasopimuksia perustuen rakennuspaikan pinta-alaan ja maapohjan arvoon (€/m²). Vuosivuokra on 4 % vuokra-alueen arvosta. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi on perusteltua käyttää yhteneväistä vuokran määräytymisperustetta.

Juankosken alueella ei ole voimassa kaupunkirakennelautakunnan vyöhykehintaa. Kuopion kaupunki on käyttänyt alueella uusituissa sopimuksissa vuokran määräytymisperusteena elinkustannusindeksin pistelukuun 2316 (joulukuu 2023) korjattua maapohjan arvoa 4,69 €/m². Arvo on perustunut Juankosken kaupungin aikanaan käyttämiin hinnoittelupäätöksiin ja Kuopion kaupungin tonttipalveluiden viranhaltijoiden käsitykseen entisten kuntakeskusten tonttihintojen kehityksestä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se päättää, että Juankosken taajamassa yhtiömuotoisten kerros- ja rivitaloasuinrakennuspaikkojen vuokraus- ja myyntiperusteena käytetään maapohjan arvoa 4,69 €/m² sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2316 (joulukuu 2023).

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on strategisilta vaikutuksilta neutraali ja vastaa olemassa olevan asuntorakenteen asukkaiden tarpeisiin. Päätösesityksellä on lievä myönteinen vaikutus kuntatalouteen.

Liitteet