

Asuntotontin 297-8-45-10 (Tasavallankatu 19) vuokrasopimuksen uusiminen / Niiralan Kulma Oy

Kaupunkirakennelautakunta 23.04.2025 § 82
2462/10.00.02/2025

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, että Kuopion kaupungin ja Niiralan Kulma Oy:n (0171260-8) välinen tontin 297-8-45-10 maanvuokrasopimus uusitaan seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-ajan alkaminen määritellään kansliatoimenpitein. Vuokra-aika päättyy 31.12.2074.
2. Vuosivuokra on 36 325 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).
3. Vuokra on määritelty tontilla käytettävän rakennusoikeuden perusteella. Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu tai tontille rakennetaan myöhemmin lisää, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset uudisrakennukset, joka ovat kerrosalaltaan 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).
5. Kaupungilla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen niin kauan kuin vuokraoikeutta ja sillä olevia rakennuksia rasittaa valtion asuntolaina tai korkotukilaina.
6. Mikäli tontti otetaan muuhun kuin valtion (Varke) tukemaan asuntotuotantoon, määritellään vuokra sillä hetkellä käyvän markkinahinnan tasoon kuntalain (410/2015) 130 §:ssä tarkoitetulla tavalla Kuopion kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätöksen mukaisesti.
7. Muutoin noudatetaan tavanomaisia tontin vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavia asuntotonttien vuokrausehtoja.
8. Uuden vuokrasopimuksen allekirjoituksin päätetään nykyinen 17.2.1983 allekirjoitettu tonttia 297-8-45-10 koskeva maanvuokrasopimus päättymään.
9. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Niiralan Kulma Oy hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Haapaniemellä osoitteessa Tasavallankatu 19, sijaitsevaa kerrostalotonttia numero 297-8-45-10.

Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2042 saakka. Niiralan Kulma Oy on hakenut tontin vuokra-ajan jatkamista 31.12.2074 asti.

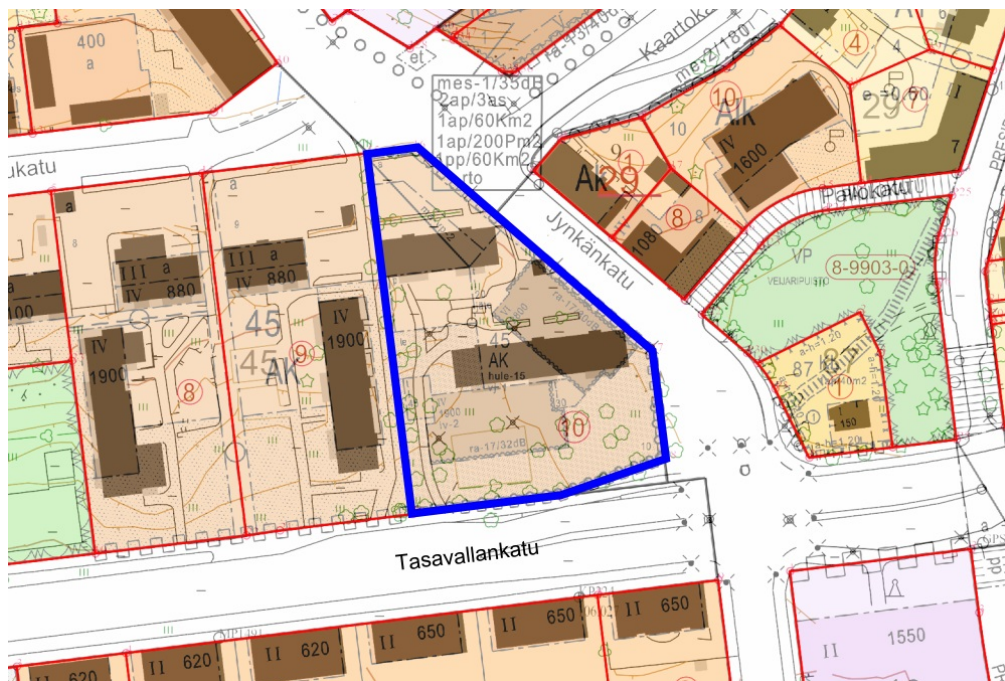
Kaupunki on laatinut tontille uuden asemakaavan, joka on tullut voimaan 10.7.2024. Hakemuksensa mukaan Niiralan Kulma Oy:llä on tarkoitus purkaa tontilta nykyiset rakennukset ja rakentaa tilalle kaksi uutta asuinkerrostaloa asemakaavan mukaisesti. Niiralan Kulma Oy rahoittaa rakennushankkeen hakemalla korkotukilainaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta (Varke, ent. ARA). Varke edellyttää lainaehdoissa, että maanvuokrasopimuksen tulee olla voimassa vähintään 45 vuotta ja vuokrasopimusta ei voida irtisanoa laina-aikana. Nykyinen vuokrasopimus päättyy 30.6.2042, eikä sen jäljellä oleva vuokra-aika täytä Varken edellyttämiä lainaehtoja.

Lisäksi vuokralainen pyytää hakemuksessaan, että vuokraa kannettaisiin nykyisen sopimuksen mukaisena voimassaolevan vuokrasopimuksen päättymiseen eli 30.6.2042 saakka. Pyyntö perustuu siihen, että Niiralan Kulma Oy:n maanvuokrasopimuksia uudistettaessa on yhtiöltä aiemmin peritty entistä maanvuokraa siihen saakka, kunnes vanha sopimus olisi päätynyt. Tämä on käytännössä tehty siten, että uudesta maanvuokrasta on annettu alennusta. Tontin 297-8-45-10 vuokra vuonna 2024 oli on 8 740,39 euroa.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään kuitenkin uuden maanvuokran perimistä uuden sopimuksen alusta alkaen alkaen. Kyse on uusien rakennusten rakentamisesta, jolloin ei ole perusteluita antaa alennusta vuokrasta. Asiasta on neuvoteltu Niiralan Kulma Oy:n edustajien kanssa.

Tontin sijainti on osoitettu oheisilla kartoilla.





Tontti 297-8-45-10 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AK). Tontin pinta-ala on 4 692 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 765 k-m². Kerrostalotonteilla tontin vuokra määräytyy tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan.

Varke on päätöksellään 13.3.2025 hyväksynyt kyseessä olevan asuinkerrostalotontin enimmäishinnaksi 208 € / k-m². Kaupungin voimassa oleva kerrostalotonttihintaa alueella on 294,57 e/k-m².

Kuopion kaupunki on perinyt valtion tukemien asuntohankkeiden tonteilta vuokraa 5 % aiemmin ARA:n hyväksymän tonttihinnan perusteella määritetystä tontin arvosta. Vapaarahoitteisten kohteiden tonteilla vuokraprosentti on 4 %. Maanvuokraksi esitetään aiemmin käytetyn 5 %:n sijasta 4 % tontin arvosta, jotta vuokraprosentti olisi sama kuin vapaarahoitteisten kohteiden tonteilla ja maanvuokra olisi sitäkin kautta matalampi sosiaalisen asuntotuotannon tarkoituksen mukaisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta saadun tiedon mukaan tontin vuokra on määriteltävä tontilla käytettävän kerrosalan mukaisesti, jos asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta jää yli 5 % käyttämättä. Niiralan Kulma Oy:n hakeman rakennusluvan mukaan tontille on tarkoitus rakentaa kerrosalaa 4366 k-m², joka on n. 91,6 % asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Tontin vuokra on siten määriteltävä käytettävän kerrosalan mukaan.

Edellä mainituin perustein tontin perusvuokra määräytyy seuraavalla laskentakaavalla:

$4\,366 \text{ k-m}^2 \cdot 208 \text{ €/k-m}^2 \cdot 0,04 = 36\,325 \text{ euroa}$. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Jos vuokran määrän perustana oleva kerrosala muuttuu tai tontille rakennetaan myöhemmin lisää, muutetaan vuokraa kerrosalan muutosta vastaavasti.

Uuteen maanvuokrasopimukseen sisältyy rakentamisvelvoite uudisrakennusten tekemiseksi. Tontin vuokra-ajan on oltava vähintään 45 vuotta, jotta Varke voi myöntää hankkeelle korkotukilainan. Uusi solmittava vuokrasopimus korvaa nykyisen sopimuksen ja nykyinen sopimus päätetään uuden vuokrasopimuksen allekirjoituksin päättymään.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu uudessa asemakaavassa.

Liitteet