

Pohjois-Keskustan (7) kaupunginosan kortteliin 2 sijoitettavan kerrostalorakennuksen vuokrasopimuksen sopimusehtojen täydentäminen

693/10.00.02.02/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 14.04.2021 § 59

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066

EsittelijäKaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginvaltuusto hyväksyi [10.11.2020 §:ssä 98](#) perusehdot tulevalle kaupungin ja Kaarinan yrityspalveluiden väliselle vuokrasopimukselle, joka koski tulevaa kerrostalotonttia Pohjois-Keskustan Norra Famnen -asemakaavamuutosalueella. Yritys on sittemmin saanut hyväksytyt ennakkopäätöksen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) tontin hankkimiseksi vuokra- tai asumisoikeustalojen rakentamista varten. ARA on hyväksynyt, että hankintakustannukset ovat 120 euroa/k-m² ja että vuosivuokra on 5 prosenttia tästä hinnoittelusta. Vuokra on sopimuksen mukaan ollut 135 euroa/k-m².

Hakija anoo nyt vuokrasopimuksen korjaamista siltä osin kuin se koskee korkeintaan 50 prosenttia rakennusoikeudesta. Toivottu korjaus on se, että siltä osin kuin rakennusoikeus toteutetaan ARA-rahoituksella, luovutushinta lasketaan 135 eurosta/k-m² 120 euroon/k-m². Vuosivuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta. Vastineena sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite nostettaisiin 40 prosentista 80 prosenttiin kaavan mukaisesta enimmäisrakennusoikeudesta. Velvoite alueen nykyisten rakennusten purkamisesta jäisi edelleen hakijalle riippumatta siitä, missä muodossa rakennusoikeus toteutetaan.

Anomuksen mukaan vähintään 50 prosenttia rakennusoikeudesta käytettäisiin vapaiden markkinoiden asuntojen rakentamiseen. ARA-asuntotuotanto koskisi vanhusten palveluasumista, jossa asiakas vuokraa asunnon ja ostaa palveluja, jotka mahdollistavat kotona asumisen. Tämän lisäksi ARA-tuotanto koskisi myös vuokra-asuntotuotantoa, mikä johtaisi edullisiin vuokra-asuntoihin.

Hakija painottaa, että rakentaminen vähentäisi kaupungin kotipalveluun kohdistuvaa painetta ja lisäisi korttelin monipuolisuutta. ARA-rakentamisen laatu pidettäisiin samana kuin vapaita markkinoita varten rakennettavien asuntojen kohdalla. Kaupunkikuvallisesti ARA-rahoitus mahdollistaisi sen, että hakija voisi toteuttaa tulevan tontin nopeasti kaavan mukaisena uusista kerrostaloista ja niiden pihoista muodostuvana kokonaisuutena.

Mikäli osa tontista toteutetaan ARA-tuotantona, osa vuokrasopimuksen ehdoista on muutettava. Vuokrasopimusta koskevat vaatimukset ARA-tuotantoa varten löytyvät valtioneuvoston vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta antamasta asetuksesta (666/2001). Vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta, sopimus on voitava maanomistajaa kuulematta siirtää kolmannelle

henkilölle ja vuokrasopimusta ei saa irtisanoa vuokra-aikana. Jo hyväksytty vuokrasopimus on voimassa 50 vuotta ja siinä on lauseke sopimuksen siirtämisestä, mutta sitä on täydennettävä sopimuksen purkamisen osalta. Tämä merkitsee sitä, ettei kaupunki voi purkaa sopimusta, jos rakentamisvelvoitetta ei täytetä, mutta että kaupungilla säilyy mahdollisuus asettaa sopimussakko samasta laiminlyönnistä.

Jos luovutushintaa muutetaan, se vaikuttaa vuosivuokraan, joka on sidottu kaavan mukaiseen mahdolliseen rakennusoikeuteen. [Rakennus- ja ympäristölautakunnassa 3.2.2021 §:ssä 13](#) käsitellyn asemakaavaehdotuksen mukaan tulevan tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m². Hintamuutos 135 eurosta/k-m² 120 euroon/k-m² korkeintaan 50 prosentista rakennusoikeudesta merkitsisi sitä, että tontin luovutushinta muuttuisi korkeintaan 30 000 eurolla 540 000 eurosta 510 000 euroon. Vuosivuokra on 5 prosenttia luovutushinnasta ja se merkitsisi korkeintaan 2 500 euron muutosta 27 000 eurosta 25 500 euroon.

Vuokrasopimus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa [10.11.2020 §:ssä 98](#), minkä yhteydessä selitettiin, miten kuntalain 130 § on huomioitu tulevan tontin luovutuksessa. Purkamisvelvoitteen säilyessä tontin hinta pysyy edelleen riippumattoman AKA-arvioijan vahvistamaan arvioituun markkinahintaan suoritettavan luovutuksen puitteissa.

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto täydentää Kaarinan yrityspalvelut Oy:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen ehtoja kohdissa 3.3, 4.1 ja 6.3 seuraavin lisäyksin:

3.3. Rakentamisvelvoite

Mikäli osa kokonaisrakennusoikeudesta toteutetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta saatavalla rahoituksella, yllä mainittu rakentamisvelvoite on 80 prosenttia kaavan mukaisesta korkeimmasta sallitusta rakennusoikeudesta.

4.1 Vuokra

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) saatavalla rahoituksella toteutettavan rakennusoikeuden hinta on 120 euroa/k-m². Osuus voi olla korkeintaan 50 prosenttia kaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudesta. Vuokraaja on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle, kuinka suuri osuus hyväksytyn rakennusluvan mukaisesta rakennusoikeudesta käytetään ARA-asuntotuotantoon. Vuokraa korjataan vasta, kun vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukainen korkotukilainan laina-aika on alkanut. Vuokran korjaus on sidottu ARA-rajoitusten voimassaoloaikaan. Mikäli asunnot vapautetaan ARA-rajoituksista, vuokra määräytyy alueen senhetkisen markkinahinnan mukaan.

6.3 Sopimuksen purkaminen

Sopimusta ei voi purkaa tai irtisanoa korkotukilainan laina-ajan aikana valtioneuvoston vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta antaman asetuksen (666/2001) 18 §:n mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

**Tiedoksianto lopullisen
päätöksen jälkeen**

Kaupungeingeodeetti, sopimussihteeri, hakija