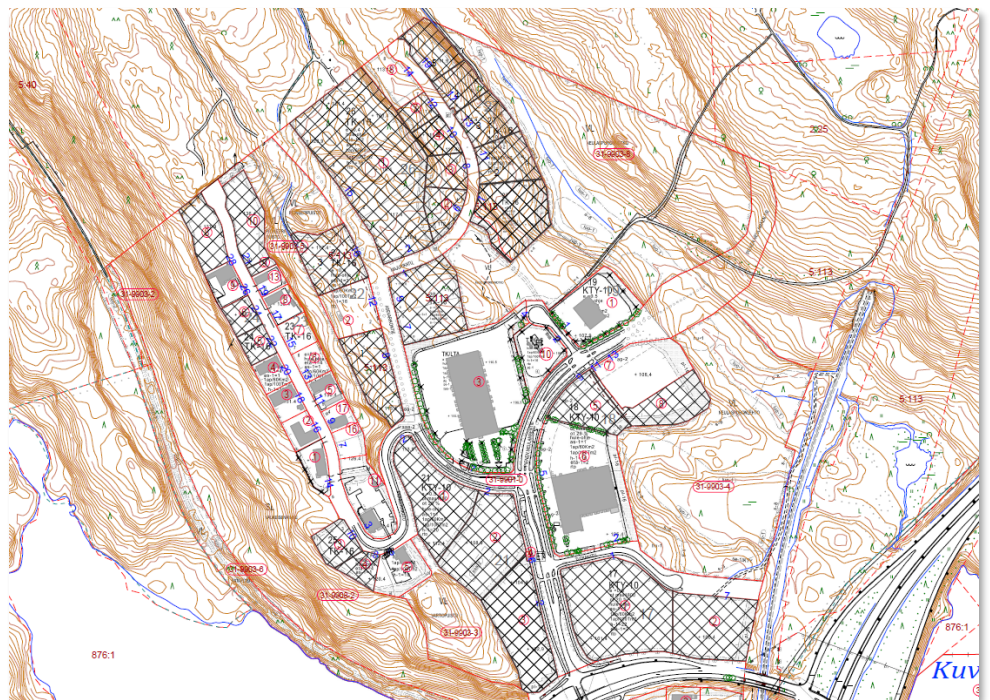


Pienen Neulamäen tonttien hinnoittelu**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupungilla on vuokrattavia yritystontteja Pienen Neulamäen alueella valmiin kunnallistekniikan piirissä. Alueella on 48 tonttia, joista 17 tonttia on vuokrattu ja 3 varattu. Suurin osa tonteista on esirakennettu kaupungin toimesta. Ensimmäiset rakennushankkeet alueelle lähti käyntiin 2011, jolloin Mikko Savolainen Ky ja Kiinteistö Oy Kuopion Pioneerinkatu 11 rakensivat Pioneerikadulle ensimmäiset hallit. Pioneerinkadun alkupäähän rakentui vuosina 2012 - 2013 toimisto- ja tuotantotilat lääketeollisuuden yhtiöille, Medikrolle ja Mega Electronicsille. Pioneerinkadun varrelle rakentaminen on ollut tasaista. Isoja hankkeita on rakentunut Pienen Neulamäentien varrelle kortteleihin 20 ja 18 (Inex ja Heinon tukku). Lisäksi alueelle on rakennettu Gasumin jakeluasema. Majurinkadun ja Asevarikontien tonttien esirakentaminen valmistui 2020.

Pienen Neulamäen ensimmäisen kaava-alueen tonttien hinnoittelu on hyväksytty teknisen lautakunnan 7.7.2010 § 220 päätöksellä. Majurinkadun ja Asevarikontien tonttien hinnoittelua on tarkistettu kaupunkirakennelautakunnan 26.2.2014 § 39 päätöksellä.



Vapaat tontit rasteroitu

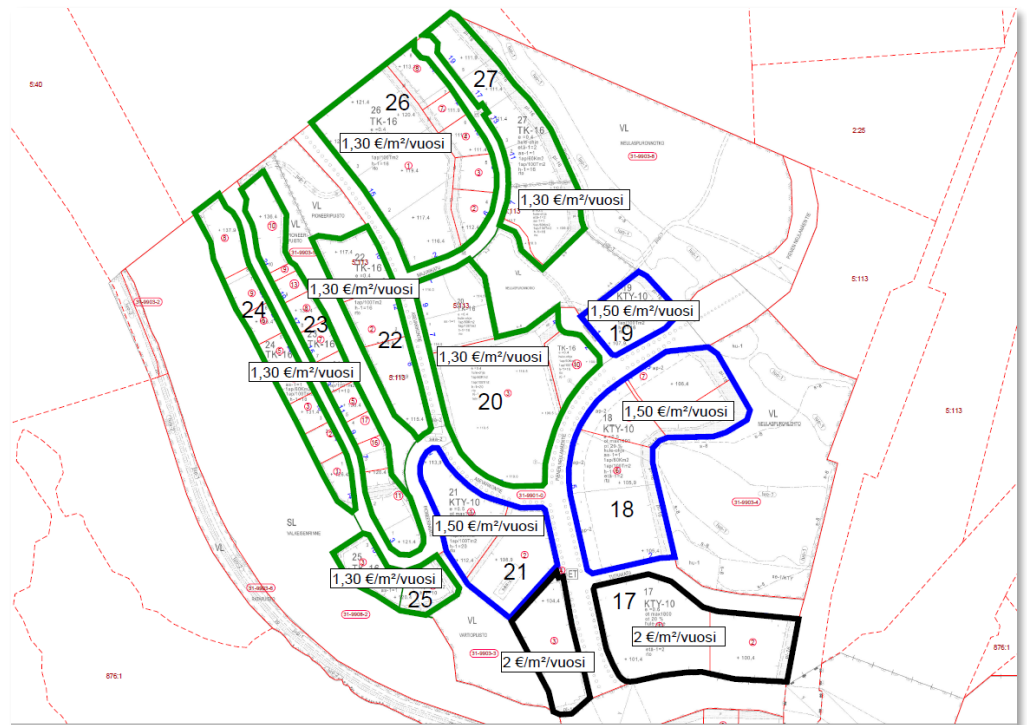
Pioneerinkadun (korttelit 23, 24 ja 25), Asevarikontien (kortteli 22) ja Majurinkadun tonttien (korttelit 20, 26 ja 27) asemakaavan mukainen käyttö-

tarkoitus on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-16). Tonttitehokkuus on $e=0.40$.

Pienen Neulamäentien (korttelit 18 ja 21) tonttien käyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi toimisto- ja yleiseen käyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (KTY-10). Tonttitehokkuus on $e=0.50$.

Tutkakadulla korttelissa 17 tonttien käyttötarkoitus on toimitilarakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi toimisto- ja yleiseen käyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (KTY-10). Tonttitehokkuus on $e=0.60$.

Alueen tonttien käyvästä markkinavuokrasta on pyydetty ulkopuoliselta arvioitsijalta arviolausunto (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 27.3.2020).



Tonttien hinnoittelu

TK-16 tonttien maanvuokraksi esitetään 1,30 €/m²/ vuosi. Karttulantiehen rajoittuvien KTY-10 tonttien maanvuokraksi esitetään 2,00 €/m²/vuosi ja muille KTY-10 tonteille 1,5 €/m²/vuosi.

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).

Vaikutusten arviointi

-

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi Pienen Neulamäen yritystonttien hinnoitteluksi seuraavaa:

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

28.10.2020

219 §

- 1 TK-16 tonttien vuosivuokra on 1,30 €/m². Karttulantiehen rajoittuvien KTY-10 tonttien vuosivuokra 2,00 €/m² ja muiden KTY-10 tonttien vuosivuokra 1,50 €/m².
- 2 Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).
- 3 Esirakennettujen tonttien vuosivuokriin lisätään arvonlisävero.
- 4 Tonttien rakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 50 %, ellei ole perusteltavaa syytä tontin tehottomampaan käyttöön.

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

