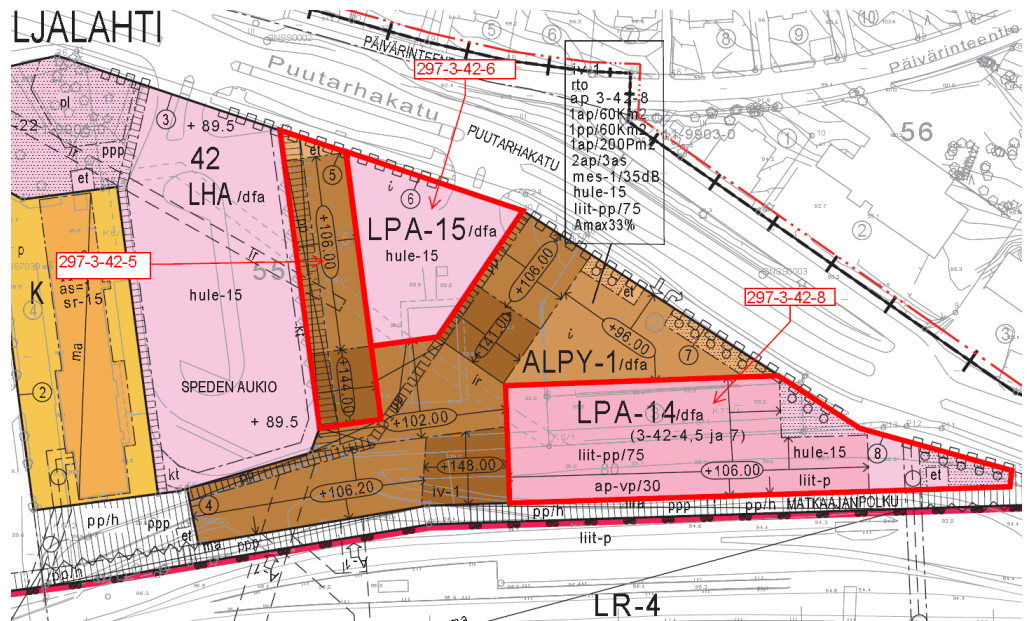


**Tonttien 297-3-42-5, 297-3-42-6 ja 297-3-42-8 vuokraaminen Asemanseudulta**

**Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupungin ja Rakennusliike Lapti Oy:n välillä allekirjoitettiin 10.5.2017 esisopimus, joka koskee Kuopion Matkakakeskusalueen toteuttamista, maanvuokrausta, tonttien alueille perustettavia kulkuoikeuksia ja muita rasitteita sekä tonttien mahdollista tulevaisuudessa tapahtuvaa myyntiä. Esisopimuksen mukaan ensimmäisessä rakennusvaiheessa rakennettavista tonteista 297-3-42-5, 297-3-42-6 ja 297-3-42-8 tehdään maanvuokrasopimukset 31.12.2017 mennessä. Tonttien sijainti ilmenee alla olevasta kartasta.



**Tontin 297-3-42-5 vuokraus**

Tontti 297-3-42-5 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-1). Tontin pinta-ala on 1804 m<sup>2</sup>. Tontille on tarkoitus rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennus, jonka laajuus saadun laskelman mukaan on noin 11 000 k-m<sup>2</sup>. Vuokran määrittelyssä otetaan esisopimuksen mukaisesti huomioon 250 mm seinäpaksuuden mukaan laskettu kerrosala, joka on 10 118 k-m<sup>2</sup>. Kyseisestä kerrosalasta asumisen osuus on 4 708 k-m<sup>2</sup> ja toimitilojen 5 410 k-m<sup>2</sup>. Esisopimuksessa asuinkerrosalan hinnaksi sovittiin 350 e/k-m<sup>2</sup> ja toimitilojen rakennusoikeuden hinnaksi 250 e/k-m<sup>2</sup>. Vuosittain maksettava vuokra on neljä prosenttia tontin arvosta, jolloin tontin vuosivuokraksi saadaan 120 012 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1906. Hankkeen laajuus ja siten vuokra ovat hieman kasvaneet esisopimuksen laatimishetken tilanteesta.

22.11.2017

Hankkeen laajuus saattaa vielä muuttua. Vuokraa tarkistetaan sopimusehtojen mukaisesti, mikäli kerrosalan määrä tai käyttötarkoituksen muuttuvat.

### **Tontin 297-3-42-6 vuokraus**

Tontti 6 on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-15). Tontin pinta-ala on 2 071 m<sup>2</sup>. Tontille rakennetaan alueen asiakas- ja saatto-liikennettä palvelevia pysäköintipaikkoja. Esisopimuksessa tontin vuokraksi on sovittu 100 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 906. Tontin vuokralainen vastaa autopaikkojen ja ajoyhteyksien rakentamisesta ja ylläpidosta.

### **Tontin 297-3-42-8 vuokraus**

Tontti 8 on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-14). Tontin pinta-ala on 4 653 m<sup>2</sup>. Esisopimuksessa tontin vuokraksi on sovittu 900 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 906. Tontille rakennetaan aluetta palveleva pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksesta vähintään 100 autopaikkaa on pidettävä yleisessä pysäköinnissä alueen saatto-liikennettä ja joukkoliikenteen asiakkaiden pysäköintitarpeita varten.

### **Sopimusteksteihin tehdyt muutokset esisopimukseen verraten**

Lopullisiin maanvuokrasopimusluonnoksiin on tehty joitain muutoksia esisopimuksen liitteinä olleisiin sopimusmalleihin verrattuna.

Maanvuokrasopimuksessa sovitaan vuokralaisen rakentamisvelvoitteesta, joka pitää sisällään mm. määräajan, jonka puitteissa tontille rakennettava rakennus on rakennettava valmiiksi. Tontin 297-3-42-5 rakentamisvelvoiteaikaa sopimuksen kohtaan 5.3.1 on pidennetty 18 kuukaudesta 24 kuukauteen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Neuvotteluissa 18 kuukautta todettiin liian lyhyeksi rakentamisajaksi tontin 5 rakentamisen mittaluokan kokoiselle hankkeelle. Vuokralaisen rakentamisvelvollisuutta tonteilla 5 ja 8 mahdollisen vahingon tapahtuessa (sopimusten kohta 7.2) on myös samasta syystä pidennetty kahdesta vuodesta neljään vuoteen. Näillä näkymin koko matkakeskusalueen valmistumisajankohta ei kuitenkaan ole muuttumassa aiemmin arvioidusta vuodesta 2022.

Vuokrasopimuksissa sovitaan mahdollisen sopimusrikkomuksen varalle asetettavasta sopimussakosta. LPA-tonttien osalta sopimussakkojen määrää on sopimusten kohtaan 7.10 alennettu tonttikohtaisesta 500 000 eurosta siten, että saattoliikenneaukion tontin no 6 osalta vuokrasopimuksen mukainen sopimussakon määrä on 100 000 euroa ja pysäköintilaitostontin no 8 osalta 300 000 euroa. LPA-tonttien maanvuokrasopimusten sopimussakkojen määrä on suhteutettu varsinaisten rakennustonttien sopimussakkoheitojen ja investointien suuruuteen.

Saattoliikenneaukion LPA-tontin numero 6 esisopimuksen mukaisissa maanvuokraehdoissa on mainittu, että Rakennusliike Lapti Oy purkaa rakennushankkeensa yhteydessä tonttien 4, 6 ja 7 alueilla olevan vanhan rahtitermiinalin. Esisopimuksen liitteenä olevassa tontin 5 vuokrasopimusmallissa todetaan, että Rakennusliike Lapti Oy pyrkii neuvottelemaan sopimuksen rakennuksessa nykyään vuokralla olevan Matkahuollon siirtymisestä uusiin tiloihin. Tontin 6 vuokrasopimusmallissa todetaan, että kaupunki osallistuu purkukustannuksiin esisopimuksen ehtojen mukaisesti enintään 100 000 eurolla (alv 0 %) ja maksaa oman osuutensa purkukustannuksista Rakennusliike

22.11.2017

Lapti Oy:lle sitten, kun rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla purettu ja rakennuksessa tällä hetkellä toimivan Matkahuollon ja Rakennusliike Lapti Oy:n välillä on syntynyt sopimus Matkahuollon tilojen siirrosta uusiin tiloihin. Esisopimuksen liitteenä ollut tontin 6 vuokrasopimusmalli on ristiriidassa tontin 5 vuokrasopimusmallin kanssa siltä osin, että tontin 5 sopimuksessa matkatavaraterminaalin siirto on asetettu vain tavoitteeksi mutta tontin 6 sopimusmallissa se on asetettu sitovaksi edellytykseksi purkukustannuksen maksamiseksi.

Kaupunki ei kuitenkaan voi pakottaa kahta yksityistä yritystä tekemään sopimusta keskenään. Maanvuokrasopimusmallien mukaiset ristiriidat on tältä osin korjattu siten, että maanvuokrasopimusmalleissa esisopimusvaiheessa olleet ilmaiset sopimuksen tekemisestä Matkahuollon ja Rakennusliike Lapti Oy:n välille on lopullisissa maanvuokrasopimusluonnoksissa korvattu ilmaisuilla, joiden mukaisesti Rakennusliike Lapti Oy (tonttien vuokralaisiksi tulevien perustamiensa yhtiöiden kautta) pyrkii tekemään sopimuksen matkatavaraterminaalin tiloista. Lisäksi kaupungin täytyy kantaa oma vastuunsa omistamansa rakennuksen purkamisesta, joten tontin 6 lopulliseen maanvuokrasopimusluonnokseen on kirjattu, että kaupunki maksaa rakennuksen purkukulut enintään 100 000 (lisättyä arvonlisäverolla) euroa tontin 6 vuokralaisiksi tulevalle Rakennusliike Lapti Oy:n perustamalle yhtiölle sitten, kun rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymällä tavalla purettu.

Aiemmin allekirjoitettu esisopimus ensimmäisten tonttien vuokraamista koskevilta osiltaan ja kaupunkirakennelautakunnalle nyt hyväksyttäväksi esitettävät maanvuokrasopimukset ovat esityslistan liitteinä. Maanvuokrasopimusten yhteydessä tehdään esisopimuksen mukaisia rasitesopimuksia tonteille kaupunkia varten perustettavista oikeuksista mm. yleistä kevyttä liikennettä ja pysäköintiä varten. Rasitesopimukset hyväksytään kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksinä.

#### Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska tonttien vuokraamisella pyritään osaltaan käynnistämään rakennushanke, joka työllistää rakennusalan yritystä, aliurakoitsijoita ja rakennusalan teollisuutta. Lisäksi hankealueelle syntyy yrityksille uusia toimitiloja, joka osaltaan mahdollistaa uusien työpaikkojen synnyn.

Päätösesityksen mukaisella tonttien vuokraamisella pyritään osaltaan käynnistämään rakennushanke, jolla tehostetaan nykyään vajaakäytössä olevan alueen maankäyttöä ja tiivistetään kaupunkirakennetta tuomalla asumista ja toimitiloja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Päätösesitys on siten ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen.

Lisätietoja antavat hankepäällikkö Antti Niskanen puh. 044 718 5120 ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen puh. 044 718 5531.

#### Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle hyväksyttäväksi seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tontit 297-3-42-5, 297-3-42-6 ja 297-3-42-8 esityslistan liitteenä olevien maanvuokrasopimusluonnosten mukaisin ehdoin.

2. Maanvuokrasopimukseen saadaan kansliatoimenpitein tehdä teknisluonteisia lisäyksiä ja korjauksia.
3. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös saadaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

**Liitteet**

- 1 8533/2017 esisopimus
- 2 8533/2017 tontin 297-3-42-5 vuokrasopimus
- 3 8533/2017 tontin 297-3-42-6 vuokrasopimus
- 4 8533/2017 tontin 297-3-42-8 vuokrasopimus

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

**Päätösehdotus**

Palvelualuejohtaja Jarmo Pirhonen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

