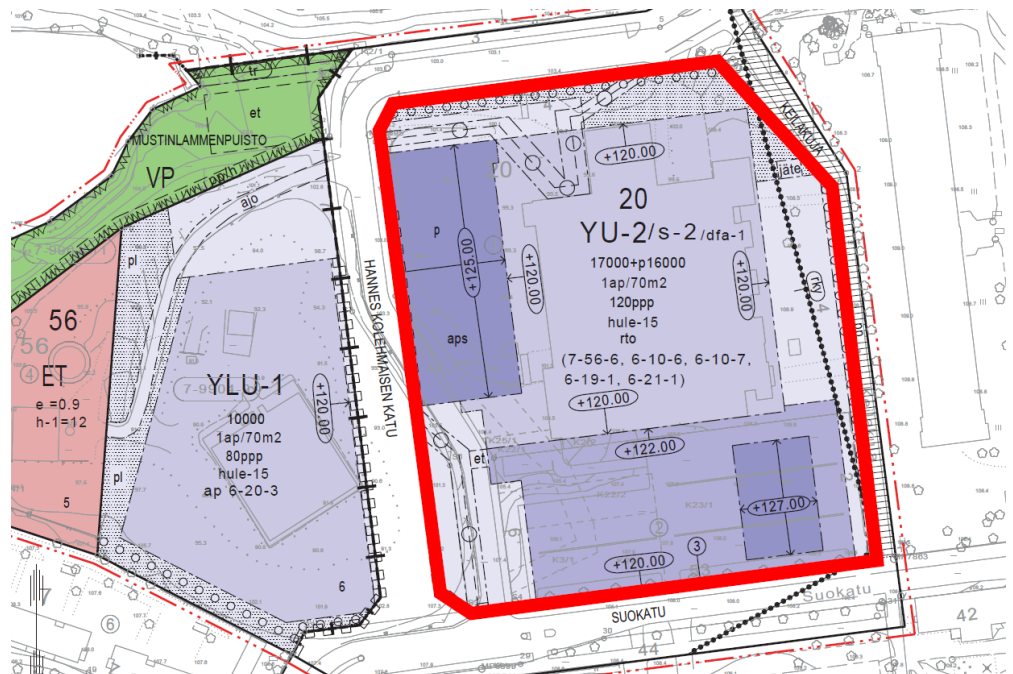


Kuntolaakso-hankkeen maanvuokrausta koskeva sopimus

Kiinteistöjohtaja Jari Kyllönen Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kuntolaakso-hankkeen toteuttamista koskeva sopimuskokonaisuus on allekirjoitettu 21.12.2017. Hankkeen tarkoituksena on, että rakennettava uudisrakennus ja jäähalli tulevat hankkeen leasingrahoittajan SEB Leasing Oy:n nimiin. Kaupunki vuokraa rakennukset itselleen leasingsopimuksella. Rakennuksia varten kaavoitettava tontti on tarkoitus vuokrata rakennusten tulevan omistajan nimiin, joten SEB Leasing Oy:n kanssa on neuvoteltu maanvuokrausta koskeva esisopimus, jota esitetään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi.

Kaupunki on asemakaavoittamassa Kuntolaakso-hanketta varten tonttia. Asemakaavoituksen ja maanvuokrauksen kohteena oleva tontti on esitetty alla olevassa kartassa.



Asemakaavaehdotuksen mukaisen muodostettavan tontin 297-6-20-3 pinta-ala on noin 24 680 m². Tontti on tarkoitus osoittaa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-2). Rakennusoikeus on asemakaavaehdotuksen mukaan 17 000 k-m² ja lisäksi pysäköintitiloille on tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta 16 000 k-m².

SEB Leasing Oy:n kanssa neuvoteltu maanvuokrausta koskeva esisopimus on esityslistan liitteenä. Esisopimuksella on tarkoitus sopia ehdoista, joilla kaupunki antaa SEB Leasing Oy:lle vuokralle maa-alueen, jolle Kuntolaakso-

07.02.2018

hanke on tarkoitus toteuttaa. Lisäksi sopimuksessa sovitaan lopullisen maanvuokrasopimuksen tekemisen edellytyksistä.

Kuntolaakso-hankkeen toteuttaminen edellyttää Hannes Kolehmaisen kadun osittaista siirtämistä uudessa asemakaavassa osoitettavaan paikkaan. Lisäksi vesihuoltojohtoja on siirrettävä. Kuntolaakso-hankkeen kiireellisen käynnistämistarpeen vuoksi esisopimuksessa on tarkoitus mahdollistaa Kuntolaakso-hankkeen rakentamisen käynnistämistä varten tarpeellisten viranomaislupien hakeminen jo ennen uuden asemakaavan voimaantuloa siltä osin, kuin viranomaisluvut ovat saatavissa. Lisäksi esisopimus mahdollistaisi saatavien viranomaislupien mukaisten rakennustoimenpiteiden käynnistämisen. Tällä pyritään siihen, että Hannes Kolehmaisen kadun siirto, vesihuoltojohtojen siirto ja Kuntolaakso-hankkeen rakennustoimenpiteet saataisiin aloitettua mahdollisimman aikaisin keväällä ja vietyä mahdollisimman pitkälle ennen seuraavan talven tuloa.

Lopullinen maanvuokrasopimus on tarkoitus tehdä esisopimuksen liitteenä olevan luonnoksen mukaisesti sen jälkeen, kun Kuntolaakso-hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaava on tullut voimaan ja tontti on lohkottu uuden asemakaavan mukaisesti. Lopullisessa sopimuksessa vuokra-aika on 25 vuotta.

Maanvuokraa peritään uima- ja jäähallin sekä niiden oheistilojen kerrosalasta 2,40 euroa/k-m² ja pysäköintilaitoksesta 1,60 euroa/k-m² vuodessa. Nämä yksikkövuokrat on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 871 (joulukuu 2012). Maanvuokraa peritään rakennushankkeessa käytettävän kerrosalan määrän perusteella. Kokonaismaanvuokraksi muodostuu tämän hetkisillä laajuustiedoilla 56 340 euroa vuodessa vuoden 2018 hintatasossa. Maanvuokruksen määräytymisperusteet ovat linjassa tontin arvosta hankitun ulkopuolisen arviolausunnon kanssa ottaen huomioon sen tarkkuusraajat. Maanvuokra tulee lopulta kaupungin itsensä maksettavaksi leasingsopimuksen kautta.

Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä jaettavasta esisopimuksesta ja sen liitteistä.

Vaikutusten arviointi

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia. Kuntolaakso-hankkeen käynnistymisellä on positiivisia yritysvaikutuksia mm. rahoitus- ja rakennusalan yrityksille ja rakennusalan teollisuudelle.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevan SEB Leasing Oy:n kanssa tehtävän maanvuokrausta koskevan esisopimuksen.
2. Esisopimukseen ja lopulliseen maanvuokrasopimukseen voidaan tehdä tarpeelliset teknisluonteiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.
3. Lopullinen maanvuokrasopimus saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen nojalla.
4. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

07.02.2018

- 6 929/2018 liite 1 kartta vuokra-alueesta
- 7 929/2018 liite 2 pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Valmistelija
Jarkko Meriläinen puh. +358 44 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen
Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

