

§ 184

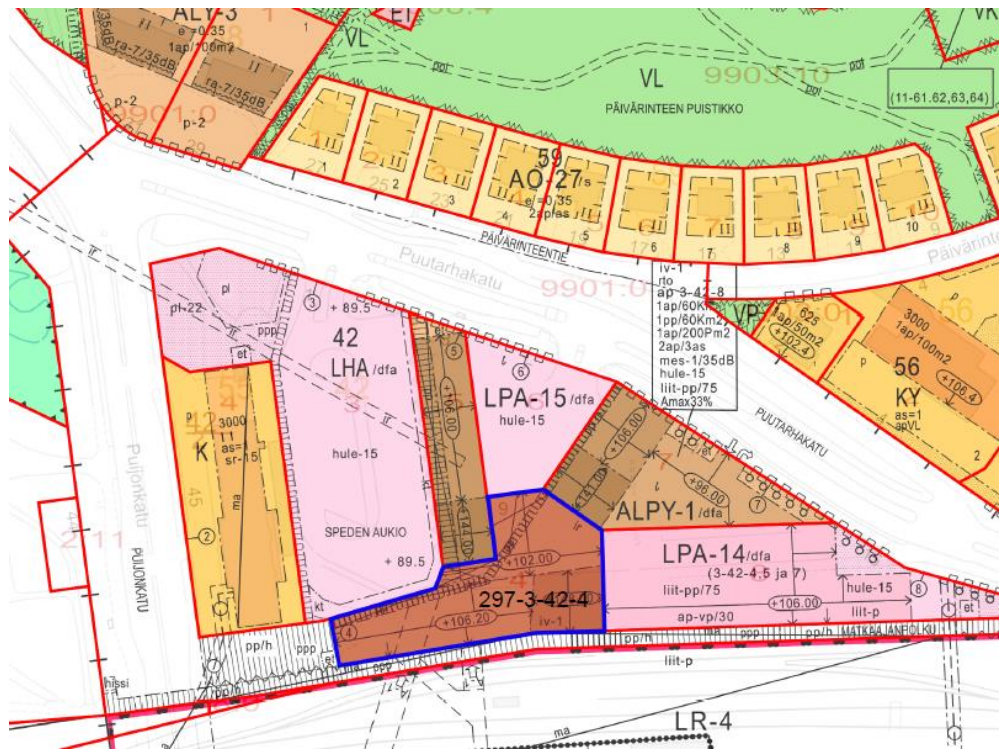
Asianro 6685/10.00.02.01/2018

Tontin 297-3-42-4 vuokraaminen Asemanseudulta

**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
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 tonttia 297-3-42-4 koskeva maanvuokrasopimus allekirjoitetaan 31.12.2018 mennessä.

Tontin sijainti ilmenee alla olevasta kartasta.



Tontti 297-3-42-4 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-1). Tontin pinta-ala on 3 478 m².

Tontille on tarkoitus rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennus, jonka laajuus saadun laskelman mukaan on noin 13 407 k-m². Vuokran määrittelyssä otetaan esisopimuksen mukaisesti huomioon 250mm seinäpaksuuden mukaan laskettu kerrosala, joka on 12 692 k-m². Kerrosalasta asuntojen osuus on 5 756 k-m² ja liike- ja toimistotilojen osuus on 6 936 k-m². Esisopimuksessa asuinkerrosalan hinnaksi on sovittu 350 €/k-m² ja liike- sekä toimistotilojen hinnaksi 250 €/k-m². Vuosittain maksettava vuokra on neljä prosenttia ton-

19.09.2018

tin arvosta, jolloin vuosivuokraksi saadaan 149 944 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 906 (joulukuu 2015).

Hankkeen laajuus ja siten vuokra ovat hieman kasvaneet esisopimuksen laatimishetken tilanteesta. Mikäli hankkeen laajuus vielä muuttuu, niin vuokraa tarkistetaan sopimusehtojen mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksessa vuokralaiselle annetaan valtuutus hakea kiinteistölle rakennuslupaa jo ennen vuokra-ajan alkamista.

Sopimusteksteihin tehdyt muutokset esisopimukseen verraten

Lopulliseen maanvuokrasopimusluonnokseen on tehty joitain muutoksia esisopimuksen liitteenä olleeseen sopimusmalliin verrattuna.

Maanvuokrasopimuksessa sovitaan vuokralaisen rakentamisvelvoitteesta, joka pitää sisällään mm. määräajan, jonka puitteissa tontille rakennettava rakennus on rakennettava valmiiksi. Tontin 297-3-42-4 rakentamisvelvoiteaikaa sopimuksen kohtaan 5.3.1 on pidennetty 18 kuukaudesta 30 kuukauteen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Neuvotteluissa 18 kuukautta todettiin liian lyhyeksi rakentamisajaksi tontin 4 rakentamisen mittaluokan kokoiselle hankkeelle.

Vuokralaisen rakentamisvelvollisuutta vahingon sattuessa (sopimuksen kohta 7.2) on pidennetty kahdesta vuodesta neljään vuoteen, koska neuvotteluissa kahden vuoden aika on todettu liian lyhyeksi rakentamisajaksi.

Aiemmin allekirjoitettu esisopimus tontin 297-3-42-4 vuokraamista koskevilta osiltaan ja kaupunkirakennelautakunnalle nyt hyväksyttäväksi esitettävät maanvuokrasopimukset ovat esityslistan liitteenä.

Maanvuokrasopimuksen yhteydessä tehdään esisopimuksen mukainen rasitesopimus tontille 297-3-42-4 kaupunkia varten perustettavista oikeuksista yleistä jalankulkua varten. Rasitesopimus hyväksytään kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksensä.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska tontin 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 tontin 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:

19.09.2018

184 §

1. Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-3-42-4 liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
2. Vuokra-aika alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2067.
3. Maanvuokrasopimuksella Rakennusliike Lapti Oy valtuutetaan hakemaan kustannuksellaan kiinteistölle rakennuslupaa jo ennen vuokra-ajan alkamista.
4. Maanvuokrasopimukseen saadaan kansliatoimenpitein tehdä teknisluonteisia lisäyksiä ja korjauksia.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös saadaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 10 6685/2018 Esisopimus
11 6685/2018 Tontin 297-3-42-4 vuokrasopimusluonnos

Valmistelija
Jarkko Tossavainen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen
Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

