

Yritystontin 297-13-9-10 (Volltikatu 3) vuokrasopimuksen uusiminen / Oy Carlson

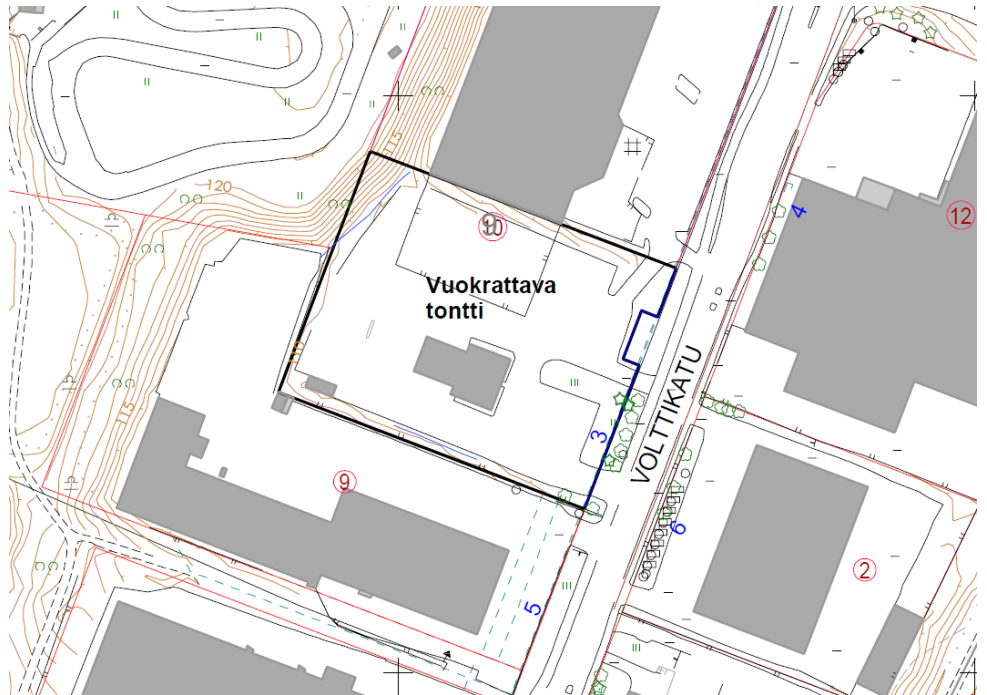
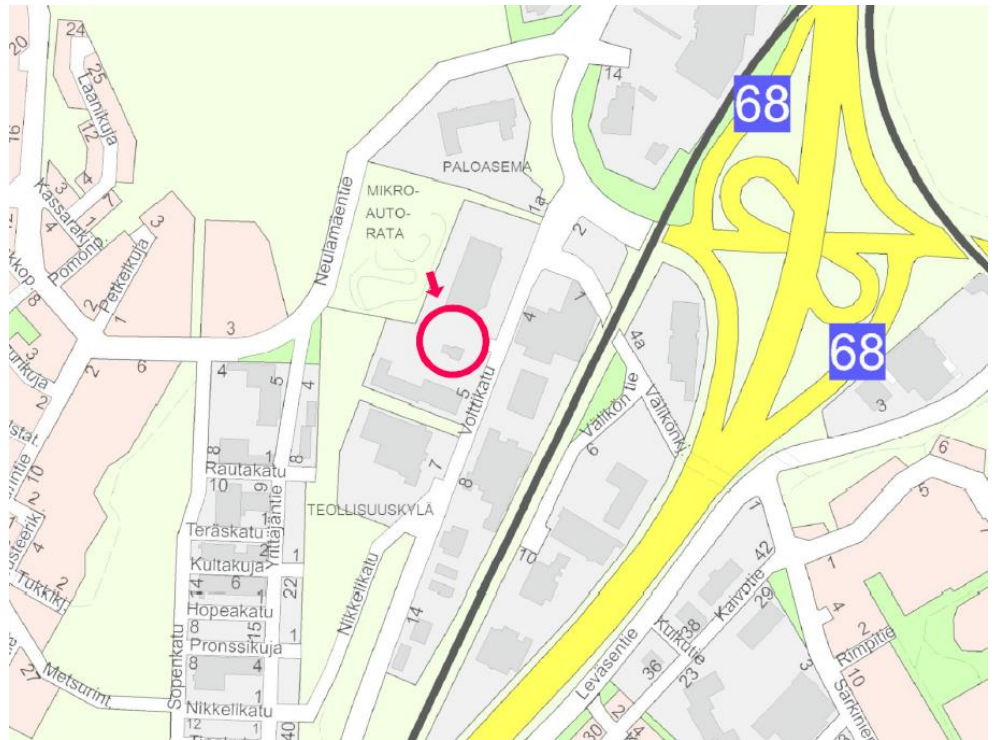
Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Oy Carlson hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Volltikadun varressa olevaa tonttia 297-13-9-10. Vuokrasopimus päättyy 31.7.2019. Oy Carlsonilla on hallinnassaan myös viereinen tontti 297-13-9-11, jolla sijaitsee Carlsonin rautakauppa.

Oy Carlson on hakenut vuokrasopimuksen uusimista. Hakemuksen mukaan Oy Carlsonilla on tavoitteena kehittää tonttia seuraavan viiden vuoden aikana. Tontin kehittäminen liittyy vahvasti keskustassa Kauppakadun varrella olevan kiinteistön 297-4-25-6 (ns. Kodin Carlson) samanaikaiseen kehittämiseen. Tontilla 10 oleva rakennus on tarkoituksena purkaa ja tilalle rakentaa liike- ja toimistotilaa omaan käyttöön sekä vuokralle. Oy Carlsonin pääkonttoritoiminnot siirtyisivät keskustan tontilta tontille 10, jolloin Oy Carlsonin keskustakiinteistöä olisi mahdollista kehittää hakemuksen mukaan kaupan ja asumisen kortteliksi, jossa tavaratalon yläpuolisissa kerroksissa olisi asumiseen liittyviä tiloja. Tämä palvelisi myös keskustan kehittämiseen liittyviä kaupungin tavoitteita mm. keskustan asukasmäärän kasvun kautta. Keskustakiinteistön kehittäminen edellyttää asemakaavan muutosta, jonka käynnistäminen on kaavoituskatsauksen mukaan vuoden 2019 työohjelmassa.

Oy Carlsonin kanssa on saavutettu tontin vuokraamisesta neuvottelutulos, jonka mukaisesti Oy Carlson rakentaa tontille 297-13-9-10 vähintään 5000 k-m²:n suuruisen rakennuksen. Rakentaminen aloitetaan vuoden kuluessa siitä, kun keskustatontin asemakaavamuutos on saanut lainvoiman ja saatetaan valmiiksi kahden vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta.

Tontille rakentamisessa huomioidaan viereisen tontin tarpeet siten, että sillä voidaan edesauttaa Oy Carlson liiketoimintaa viereisellä tontilla.



Oy Carlsonin hallinnassa olevan tontin (297-13-9-10) pinta-ala on 10 043 m², jossa on rakennusoikeutta 6528 k-m² (e=0.65). Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK).

Tontilla on rakennusrekisterin mukaan vuonna 1980 valmistunut 761 krs-m²:n suuruinen teollisuusrakennus sekä 1989 valmistunut 40 krs-m²:n suuruinen varistorakennus. Lisäksi tontilla on sijainnut aiemmin polttoaineen jakeluasema, joka on poistettu ja maaperä puhdistettu 1999.

24.04.2019

Vuokrattava tontti sijaitsee entisen kaatopaikan vieressä. Viereisellä tontilla on kesällä 1987 aloitetun rakennushankkeen yhteydessä tehty mittavat maaperän saneeraustoimet vanhasta kaatopaikasta johtuen. Myös vuokrattavan tontin länsilaidalla voi olla puhdistamistarpeita. Lisäksi tontin itäreunalla kulkee Fingrid Oyj:n ja Savon Voima Oyj:n voimalinja.

Tontin käyvästä markkinavuokrasta on pyydetty ulkopuoliselta arvioitsijalta arviolausunto (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 27.12.2018). Vuokrattavan tontin arvo edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Vaikutusten arviointi Esitys on yrityspoliittisesti positiivinen. Tontille rakentaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että tontti 297-13-9-10 vuokrataan Oy Carlsonille seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.8.2019-31.12.2045
2. Tontin vuosivuokra on 60 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1958 (joulukuu 2018).
3. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous.
4. Vuokralainen sitoutuu purkamaan tontilla olevan rakennuksen ja rakentamaan tontille hyväksytyjen piirustusten mukaiset kerrosalaltaan vähintään 5000 k-m² liike- ja toimistorakennukset kahden vuoden kuluessa siitä, kun tonttia 297-4-25-6 koskeva asemakaavamuutos on lainvoimainen. Mikäli tonttia koskevasta rakennuslupapäätöksestä haetaan muutosta, siirretään määräaikaa muutoksenhaun käsittelyä vastaavasti eteenpäin.
5. Mikäli asemakaavan muutos ei tule voimaan tai vuokralainen ei toteuta rakentamisvelvollisuuttaan, on kaupungilla oikeus purkaa vuokrasopimus korvauksetta.
6. Kaupunki vastaa entisestä kaatopaikasta mahdollisesti aiheutuvista tontin maaperän kunnostamiskustannuksista.
7. Mahdollisista entisen polttoaineiden jakelupisteen kohdalla olevasta ja muista pilaantuneista maa-aineksista tai maaperästä löytyvistä jätteistä vastaa vuokralainen kustannuksellaan.
8. Muut ehdot ovat normaaleja yritystonttien vuokrausehtoja ja sopimusehdot muotoillaan kansliatoimenpitein.
9. Vuokrasopimukseen voidaan tehdä teknisluonteisia korjauksia kansliatoimenpitein.

Liitteet 1 9476/2018 Vuokrasopimusluonnos

Viiteaineisto 2 9476/2018 Vaikutusten ennakoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa (ei julkaista Internetissä)

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.

