

**Savilahden alueen yritystonttien luovutusehdot****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Savilahden alueelle on laadittu asemakaava (Vanhan varikon itäosa 842), joka on menossa valtuuston käsittelyyn. Kaava-alue sijoittuu kiinteistöjen 297-407-2-22, 297-407-2-24, 297-401-1-53, 297-401-1-59 alueelle. Asemakaavassa on osoitettu korttelimaata opetustointia, pysäköintilaitoksia ja yritystoimintaa varten. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen alkaa keväällä 2019. Saras-tuskaari ja Hehkukatu -nimiset kadut ovat murskepintaisena vesihuoltojärjestelmineen valmiina syksyllä 2021, jolloin tonteille pääsee rakentamaan.

Asemakaava-alueella korttelissa 24 oleva Y-tontti vuokrataan Savon koulutuskuntayhtymälle erillisellä kaupunkirakennelautakunnalle valmisteltavalla päätöksellä. Asemakaava-alueella on kortteleissa 24 ja 30 toimitilarakennusten, yleisten rakennusten sekä tutkimusrakennusten korttelialuetta (KTY-11). Korttelissa 30 on rakennusoikeutta yhteensä noin 16 639 k-m<sup>2</sup> ja korttelissa 24 olevalla KTY-tontilla on rakennusoikeutta noin 10 983 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien pysäköinti on tarkoitus järjestää pysäköintilaitoksissa kortteleissa 29 ja 32 asemakaavassa osoitetuilla yleisten pysäköintilaitosten korttelialueella (LPY). Korttelissa 29 olevassa LPY-tontissa on 7 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta liike- ja toimistorakennuksia varten.

Yleisten pysäköintilaitosten toteuttajatahosta kaupunkiorganisaatiossa päätetään erikseen myöhemmin.

Alueen yritystonteista on jo ollut kyselyjä ja tonttien luovuttaminen alueelta tulee ajankohtaiseksi.

Alueen tonteista on pyydetty ulkopuoliselta kiinteistöarvioitsijalta arviolausunto markkinavuokrasta sekä markkinahinnasta (Suomen toimitiliasiantuntijat Oy 4.4.2019).

Arviolausunnon mukaan kortteleiden markkinavuokriksi määräytyy alla olevassa taulukon mukaisesti:

Muodostettava tontti	Pinta-ala	Rakennusoikeus	€/k-m <sup>2</sup>	Vuosivuokra (elinkustannusindeksi 1958)	Käyttötarkoitus
297-13-24-10	7322	10983	6,25 €	68 643,75 €	KTY-11
297-13-29-1	5156	22000	2,95 €	64 900,00 €	LPY
297-13-30-1	4166	4166	6,25 €	26 037,50 €	KTY-11
297-13-30-2	3355	6710	6,25 €	41 937,50 €	KTY-11
297-13-30-3	5284	5284	6,25 €	33 025,00 €	KTY-11
297-13-32-1	4215	13000	2,00 €	26 000,00 €	LPY

Savilahden alueelle on laadittu erillinen Savilahti-ohje, joka hyväksytetään kaupunkirakennelautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Ohjeessa annetaan veloitteet, suositukset sekä ohjeistus erilaisten rakentamisen suunnitte-

lua ja toteutusta ohjaavien keinojen käyttöön. Ohje sisältää kaupunkikuvalliset tavoitteet, joita tulee noudattaa rakennuksissa sekä yleisillä alueilla. Savilahti-ohje sisältää myös:

- liikenne- ja pysäköintiratkaisut
- hulevesien hallinta
- talvikunnossapito ja lumitilat
- jätehuoltoratkaisut
- energiaratkaisut
- älykkäät järjestelmät
- väestönsuojeluratkaisut
- taide ja muotoilu
- rakentaminen

Savilahden alueelle on laadittu lisäksi erillinen Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelma.

Tonttien vuokralaiset/ostajat sitoutetaan osallistumaan valon kaavan kustannuksiin, ICT-putkitusjärjestelmän tekemiseen sekä lunastamaan yleisistä pysäköintilaitoksista rakennusluvassa määritetyn määrän autopaikkavelvoitteita.



Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yrityspoliittisesti positiivinen. Asemakaavassa on tutkittu muut vaikutukset.

**Esitys**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi, että Savilahden yritystonttien luovutuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

12.06.2019

1. Vuokra-aika päättyy 31.12.2059.
2. Tonttien vuosivuokrat määräytyvät seuraavasti:  
Korttelissa 24 ja 30 olevien KTY-tonttien markkinavuokraksi määräytyy 6,25 €/k-m<sup>2</sup>.  
Korttelissa 29 oleva LPY-tontin markkinavuokraksi määräytyy 2,95 €/k-m<sup>2</sup>.  
Korttelissa 32 oleva LPY-tontin markkinavuokraksi määräytyy 2,00 €/k-m<sup>2</sup>.  
Hinnat on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1 958 (joulukuu 2018).
3. Rakentaminen tontille on aloitettava puolen vuoden kuluessa tontin vuokrakauden alusta ja saatettava valmiiksi 2 vuoden kuluessa vuokrakauden alusta.
4. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 90%.
5. Tontit varataan aluksi puoleksi vuodeksi, jonka aikana on pidettävä suunnittelun aloituskokous.
6. Rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin osalta sopimussakkona peritään tontista kaksinkertaista maanvuokraa siltä määräajan ylittävältä ajalta, kun rakennus on toteuttamatta rakentamisvelvoitteen mukaiseen valmiuteen.
7. Vuokaralainen sitoutuu osaltaan kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksymien Savilahti ohjeen sekä Valon kaavan valaistus-, muotoilu-, kulttuuri- ja taideohjelman mukaisiin velvoitteisiin ja ohjeisiin sekä maksaa kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista seuraavat maksut:
  - Valon kaava -maksun
  - alueellisen yhteisväestösuojan suojapaikkamaksut
  - yleisten pysäköintilaitosten velvoitepaikkamaksut
  - Kaupunki rakentaa alueelle ” ICT-putkitusjärjestelmän”. Vuokralaisen tulee toteuttaa omalla kustannuksellaan rakennukseen riittävän kokoinen tekninen tila, kaapelireitti katolle sekä 1-2 suojaputkilinjaa teknisistä tiloista tontin rajalle.

Maksut täsmennetään kaupunkirakennelautakunnan ja kaupunginhallituksen maksuja koskevien päätösten mukaisiksi.

8. Vuokralainen sitoutetaan noudattamaan Savilahti-ohjetta ja sitä täydentävää ja kokoavaa liitettä.
9. Muut ehdot ovat normaaleja yritystonttiehtoja. Maanvuokraehdot ja niiden lopulliset muotoilut määritellään kansliatoimenpitein.

Valmistelija  
Pirkko Laaksonen  
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Merkitään, että hankejohtaja Antti Niskanen oli kokouksessa läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Merkitään, että Markku Söderström (yhteisöjäävi) poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

