

Alueen vuokraaminen kiinteistöstä 297-3-9906-1 saunamaailmaa varten / Kiinteistöyhtiö Kuuma Kuopio Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy**
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kuopion kaupunki on varannut ns. saunamaailmaa varten alueen Matkustajasatamasta kaupunkirakennelautakunnan 29.6.2016 § 104 päätöksellä. Varausaikaa on jatkettu siten, että varausaika on päättynyt 30.3.2019. Alueen vuokrauksesta ja vuokrasopimuksen ehdoista on neuvoteltu varaajan kanssa ja varaaja on hakenut alueen vuokrausta.

Hakemuksen mukaan vuokrattavalle alueelle on tarkoituksena rakentaa kansainvälisessäkin mittakaavassa näyttävä rakennus, joka kestää aikaa ja jossa on konseptin mukaiset toiminnot. Rakennuslupasuunnitelmien laadinta voidaan aloittaa heti, kun on tehty maanvuokrasopimus.

Kauppakadun jatkeeksi rakennettavalle aallonmurtajalle on tarkoituksena rakentaa saunamaailma, joka käsittää kahden saunan lisäksi kahvila-ravintolatilat ympärivuotiseen käyttöön. Sisätiloissa on noin 70 - 90 asiakaspaikkaa sekä ulkoterrassilla noin 400 asiakaspaikkaa. Tilat sijoittuvat kahteen kerrokseen. Saunat ovat puulämmitteisiä. Olemassa olevissa kohteissa on tehty pienhiukkaspäästöjen minimointia pidemmälle kuin nykyiset lait ja säädökset vaativat. Esimerkiksi Tampereen vastaavassa kokonaisuudessa on kehitetty erikoisratkaisuja taaten kuitenkin aidot puu- ja savusaunaelämykset.

Rakennuksien terassien suuntaamisella huomioidaan, ettei melutasosta normaalikäytöstä tule naapureille haittoja. Saunamaailman palvelut ovat ympärivuotisesti auki kaikille ja rajoituksina voivat olla yksittäiset tapahtumat, joihin on joko erillinen sisäänpääsy tai yksityinen järjestäjä.

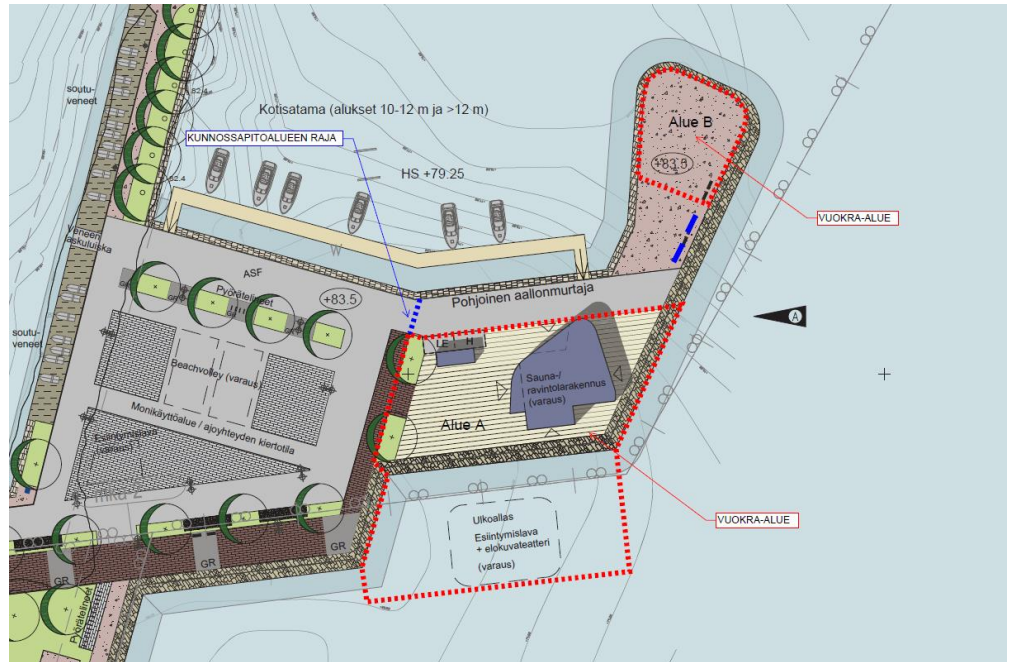
Rakennuksen eteläpuolelle vesialueelle kiinteistön 297-407-2-0 (Koljolanieniemi) alueelle tulee ulkoallas sekä kelluva lava, joka mahdollistaa elokuvaseenien sijoittamisen.

Pohjoisen aallonmurtajan itäosaan on suunnitelmissa kappeli. Kappeli toimisi yhteisenä kokoontumistilana eri uskontokunnille mahdollistaen myös isommat tapahtumat. Kappeli olisi 80 - 100 paikkainen, jossa on myös ulkoterrassi. Kappeli on tässä vaiheessa optiona ja varmentuu operaattorikeskusteluissa sekä lopullisen investoinnin ollessa selvillä.

Aallonmurtajan, laitureiden ja muun infran rakentaminen on alkanut syksyllä 2018 ollen aikataulussaan. Tämän hetkisen tiedon mukaan vuokrattavalle alueelle pääsisi rakentamaan syksyllä 2019. Vuokralaisen tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuoden 2020 aikana.

Perustettavalle yritykselle vuokrataan karttaan merkityt alueet A ja B aallonmurtajan pohjoisosasta. Alueelle A sijoittuu saunat ravintoineen ja alueelle B kappeli. B-aluetta ei saa aidata eikä kulkua estää aallonmurtajan päähän.

Aallonmurtajan pohjoisosaa ei ole tarkoituksena ottaa kaupungin talvikunnossapidon piiriin, joten siltä osin väylän kunnossapito kuuluu vuokralaiselle. Saunamaailman pohjoispuolisella kotisatama-alueella on Kuopion kaupungin hallinnoimia kotisataman venepaikkoja. Vuokralaisen on mahdollista vuokrata Kuopion kaupungilta venepaikkoja erillisellä vuokrasopimuksella kulloinkin voimassa olevien vuokraehtojen sekä taksojen mukaisesti.



Alueesta on pyydetty arviolausunto käyvästä markkinavuokrasta. Vuokrattavan alueen vuokra edustaa käypää markkinavuokraa arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Alueen A vuosivuokraksi määräytyy 7 000 € ja alueen B vuosivuokraksi 1 000 € sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).

Rakennuspaikkoja on pudotustiivistetty matkustajasataman laajennusurakan yhteydessä. Pudotustiivistyksestä on syntynyt kaupungille kustannuksia yhteensä noin 248 000 euroa (alv 0 %). Vuokralainen maksaa kaupungille sopimusluonnoksen mukaisesti vuokra-alueille A ja B jyvitetty pudotustiivistyksen kustannukset yhteensä 188 200 euroa ja arvonnalisäveron.

Vaikutusten arviointi

Esitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle päätettäväksi alueiden A (noin 2 920 m²) ja B (noin 490 m²) vuokraamista kiinteistöistä 297-3-9906-1 ja 297-407-2-0 Kiinteistöyhtiö Kuuma Kuopio Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa ja vuokralainen saa vuokra-alueet hallintaansa sitten, kun vuokra-alueelle haettava rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman ja pudotustiivistyksen kustannusten ensimmäinen maksuerä on maksettu kaupungille. Vuokra-aika päättyy 31.12.2059.
2. Vuokrattavien alueiden vuosivuokra on yhteensä 8 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017). Vuosivuokraan lisätään arvonnalisäverolain mukainen vero.

25.09.2019

3. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous.
4. Muut ehdot ovat liitteenä olevassa sopimuksessa.
5. Sopimukseen voidaan tehdä teknisluonteisia muutoksia kansliatoimenpitein.

Liitteet

- 2 4743/2019 Vuokrasopimusluonnos
- 3 4743/2019 Vuokra-alueet

Valmistelija

Pirkko Laaksonen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5511

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkittään, että kaupunginhallituksen edustaja Allu Koskinen poistui esteellisenä (yleisjäävi) kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

