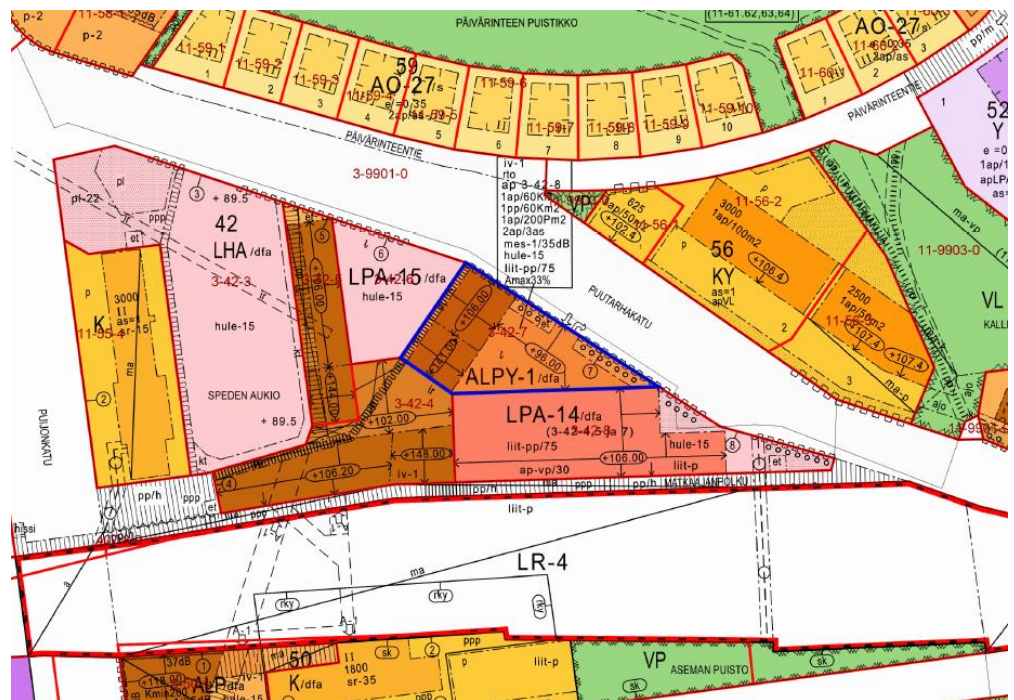


**Tontin 297-3-42-7 vuokraaminen asemansseudulta****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupungin ja Rakennusliike Lapti Oy:n välillä allekirjoitettiin 10.5.2017 esisopimus, joka koskee Kuopion Matkakeskusalueen toteuttamista, maanvuokrausta, tonttien alueille perustettavia kulkuoikeuksia ja muita rasitteita sekä tonttien mahdollista tulevaisuudessa tapahtuvaa myyntiä. Esisopimuksen mukaan tonttia 297-3-42-7 koskeva maanvuokrasopimus allekirjoitetaan 31.12.2020 mennessä.

Tontin sijainti ilmenee alla olevasta kartasta.



Tontti 297-3-42-7 on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALPY-1). Tontin pinta-ala on 3 087 m<sup>2</sup>.

Tontille on tarkoitettu rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennus, jonka laajuus saadun laskelman mukaan on noin 9 570,5 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalasta asuntojen osuus on 4 712,5 k-m<sup>2</sup>, päivittäistavarakaupan osuus 1 625,5 k-m<sup>2</sup> ja toimistotilojen osuus on 3 232,5 k-m<sup>2</sup>. Esisopimuksessa asuinkerrosalan hinnaksi on sovittu 350 €/k-m<sup>2</sup>, päivittäistavarakaupan kerrosalan hinnaksi 300 €/k-m<sup>2</sup> ja toimistotilojen kerrosalan hinnaksi 250 €/k-m<sup>2</sup>. Vuositainen maksettava vuokra on neljä prosenttia tontin arvosta, jolloin vuosivuokraksi saadaan 117 806 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin 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.

### **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 297-3-42-7 rakentamisvelvoiteaikaa sopimuksen kohtaan 5.3.1 on pidennetty 18 kuukaudesta 36 kuukauteen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Neuvotteluissa 18 kuukautta todettiin liian lyhyeksi rakentamisajaksi tontin 7 rakentamisen mittaluokan kokoiselle hankkeelle. Lisäksi lisättiin lauseke, jonka mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa.

Myös mahdollisen vahinkotapahtuman johdosta tapahtuvan uuden rakentamisen määräaikaa on pidennetty alkuperäisestä kahdesta vuodesta neljään vuoteen.

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 5.3.1 sovitaan vuokralaisen velvollisuudesta omalta osaltaan toteuttaa ja ylläpitää asemakaavan edellyttämät yleiseen käyttöön tulevat polkupyörien liityntäpysäköintipaikat. Alkuperäisessä sopimusmallissa olleet 150 paikkaa oli tarkoitettu koko Kuopion Matkakeskusalueen yleiseen käyttöön tulevien polkupyörien liityntäpysäköintipaikkojen määräksi. Velvoite pyöräpaikkojen toteuttamiseen on osoitettu asemakaavassa, joten maanvuokrasopimuksesta ehto voidaan poistaa.

Maanvuokrasopimuksen kohdassa 7.1 sovittavista matkustajien odotustilojen, yleiselle jalankululle varattujen alueiden ja yleisessä käytössä olevien tilojen vapaasta käytöstä on poistettu maininta maksuttomista wc- tiloista, koska matkustajien maksuttomaan käyttöön tarkoitetut wc- tilat eivät sijoitu tontin 297-3-42-7 alueelle.

Aiemmin allekirjoitettu esisopimus tontin 297-3-42-7 vuokraamista koskevilta osiltaan ja kaupunkirakennelautakunnalle nyt hyväksyttäväksi esitettyä maanvuokrasopimus ovat esityslistan liitteenä.

Maanvuokrasopimuksen yhteydessä tehdään esisopimuksen mukainen rasitesopimus tontille 297-3-42-7 kaupunkia varten perustettavista oikeuksista yleistä kevyttä liikennettä 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 asu-

mista ja toimitiloja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Päätösesitys on siten ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen.

**Esitys**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle hyväksyttäväksi seuraavaa:

- 1 Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-3-42-7 Kiinteistö Oy Kuopion Portti C1- ja Asunto Oy Kuopion Aseman Kärki -nimisille yhtiöille liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.
- 2 Vuokra-aika alkaa 1.6.2020 ja päättyy 31.12.2067.
- 3 Rakennusliike Lapti Oy valtuutetaan tämän päätöksen perusteella hakemaan kustannuksellaan rakennuslupaa tämän vuokrauksen kohteelle ja saamaan lupa-asiansa ratkaistuksi. Rakennustoimenpiteet tontilla saa aloittaa vasta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.
- 4 Maanvuokrasopimukseen saadaan kansliatoimenpitein tehdä teknisiä lisäyksiä ja korjauksia.
- 5 Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös saadaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

**Liitteet**

- 31 2333/2020 Esisopimus 2017
- 32 2333/2020 Tontin 297-3-42-7 vuokrasopimusluonnos
- 33 2333/2020 Kartta

Valmistelija

Jarkko Tossavainen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5534

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkirakennelautakunta

**Pöytäkirja**

01.04.2020

5/2020

4 (4)

89 §