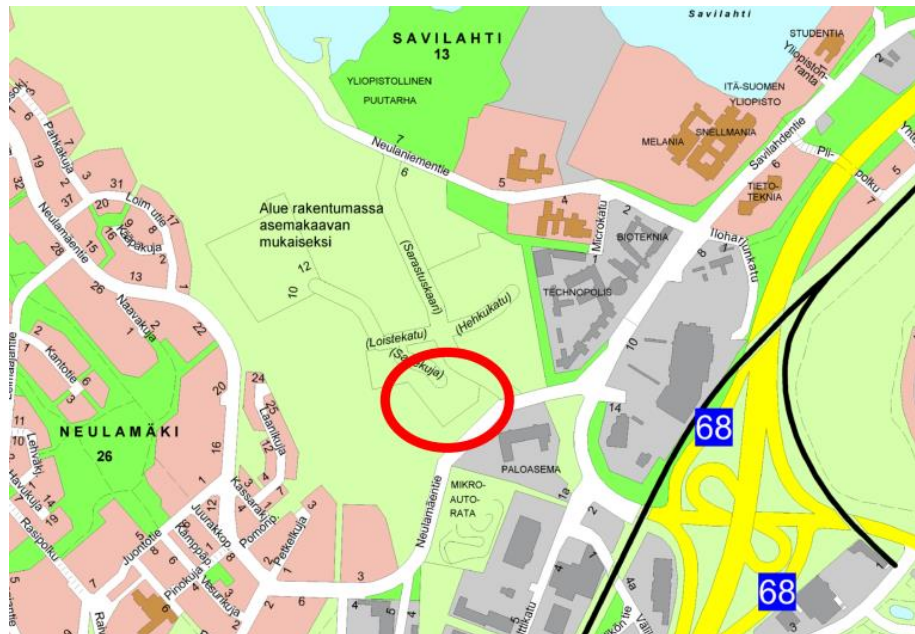
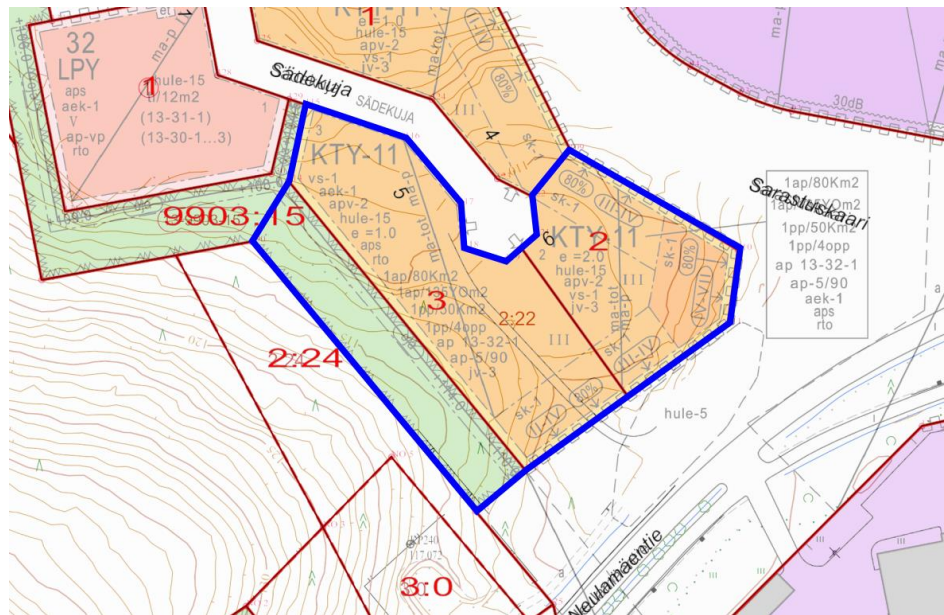


**Yritystonttien 297-13-30-2 ja 3 (Sädekuja 5 ja 6) sekä lähivirkistysalueen osan varaaminen / FinVector Oy****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut**

FinVector Oy on lähettänyt tontinvaraushakemuksen Savilahden kaupunginosassa Sädekujan varressa sijaitsevista yritystonteista 297-13-30-2 ja 3. Lisäksi yritys haluaa varata osan tontin 3 viereisestä asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta. Hakemuksen kohteiden sijainti on esitetty alla olevissa kartoissa.



Sijainti opaskartalla.



Sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla.

Hakemuksen mukaan FinVector Oy:n toimiala on geenilääkevalmistus. Yhtiö tutkii uusien toimitilojen rakentamista varaushakemuksen kohteena olevalle alueelle. Neuvottelujen mukaan toimitiloihin tulisi mm. lääkevalmistusta.

Hakemuksen mukaan aikataulua on suunniteltu siten, että rakentaminen käynnistyisi 2021. Ensimmäisessä vaiheessa on tarkoitus rakentaa noin 6 700 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennuksen valmistuessa 2022 alueelle varaushakemuksen mukaan syntyisi 100 uutta työpaikkaa.

Tontin 297-13-30-2 pinta-ala on 3 356 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 6 712 k-m<sup>2</sup>. Tontin 297-13-30-3 pinta-ala on 5 284 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 5 284 k-m<sup>2</sup>. Tonteilla on siten rakennusoikeutta yhteensä 11 996 k-m<sup>2</sup>. Tontit on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (asemakaavamerkintä KTY-11).

Alustavan suunnitelman mukaan FinVector Oy:n rakennus ulottuisi tontin rajan yli asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Tämän vuoksi yritys haluaa varata hankettaan varten myös noin 2 630 m<sup>2</sup>:n suuruisen lähivirkistysalueeksi osoitetun alueen. Lähivirkistysalueeksi määritellyn alueen osoittaminen rakennustoimintaan edellyttää poikkeamislupaa asemakaavasta ja myöhemmin asemakaavan muuttamista.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi kortteliin tontinvuokrausehdot 12.6.2019 § 103 tekemällään päätöksellä. Päätöksen mukainen tontin vuokra korttelissa 30 on 6,31 euroa/k-m<sup>2</sup>/vuosi elinkustannusindeksin pisteluvun 1 976 tasossa. Kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan tonttien varausmaksu on 30 % varausaikaa vastaavasta tonttien vuokrasta. Varausmaksuksi muodostuu tässä tapauksessa vuoden varausajalta  $0,3 \cdot 11\,996 \text{ k-m}^2 \cdot 6,31 \text{ e/k-m}^2/\text{v} = 22\,700 \text{ euroa}$ .

Tonttien varausaikana FinVector Oy hakee hankettaan varten tarvittavaa poikkeamislupaa. Lisäksi varausaikana neuvotellaan tarvittavat erikseen päätöksentekoon valmisteltavat sopimukset, joita ovat mm. sopimus tont-

tien luovuttamisesta, sopimus autopaikkojen sijoittamisesta yleiseen pysäköintilaitokseen ja sopimus väestönsuojapaikkojen sijoittamisesta yhteisväestönsuojaan.

**Vaikutusten arviointi**

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska toteutuessaan hanke työllistää rakennusalaan ja -teollisuutta sekä mahdollistaa yritykselle uudet toimitilat. Päätösesitys on kaupungin ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen, koska esitys tähtää asemakaavan toteuttamiseen ja siten kaupunkirakenteen tiivistämiseen.

**Esitys**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että tontit 297-13-30-2 ja 297-13-30-3 sekä noin 2 630 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta varataan FinVector Oy:lle seuraavin ehdoin:

- 1 Varaus on voimassa 31.10.2021 saakka edellyttäen, että FinVector Oy maksaa varausmaksun eräpäivään mennessä. Muutoin varaus raukeaa.
- 2 Varausmaksu varausajalta on 22 700 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
- 3 Ennen suunnittelun aloittamista on järjestettävä suunnittelun aloituskokous.
- 4 Tällä päätöksellä FinVector Oy on kustannuksellaan oikeutettu hakemaan varattavalle alueelle poikkeamislupaa asemakaavasta.

**Liitteet**

36 7749/2020 Kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

**Päätösehdotus**

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**KUOPIO**

**Kuopion kaupunki**  
Kaupunkirakennelautakunta

**Pöytäkirja**

28.10.2020

15/2020 4 (4)

222 §