

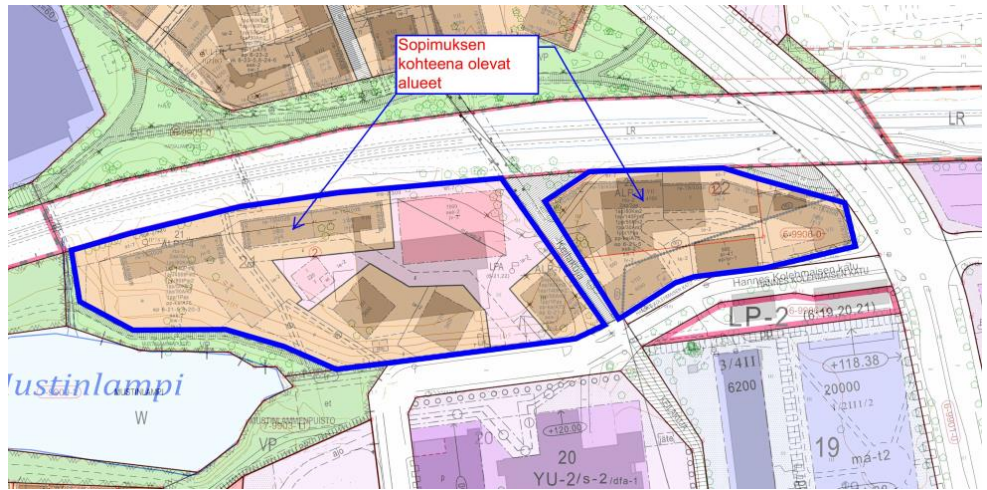
**Esisopimus Hatsalan korttelin 21 ja 22 tonttien vuokraamisesta / Health City Finland Oy****Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy  
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2016 § 30 tehdä yhteistoimintasopimuksen Health City Finland Oy:n kanssa Hatsalan vanhan uimahallin ja keilahallin alueista. Sopimuksen tarkoitus oli varata maa-alueet uudenlaisen hyvinvointipalveluita sisältävän asumiskonseptin suunnittelemiseksi ja kaavoittamiseksi alueelle. Sopimuksen tekemisen jälkeen alue on asemakaavoitettu. Vanha uimahalli on purettu ja keilahallin purkaminen tapahtuu toukokuussa. Yhteistoimintasopimus oli voimassa 31.12.2020 asti.

Health City Finland Oy:n (jäljempänä "HCF") on neuvoteltu esisopimus alueen tonttien vuokraamisesta. Kaupunkirakennelautakunnalle ja kaupunginhallitukselle esitetään esisopimuksen hyväksymistä. HCF:n kanssa on tarkoitus sopia mm. tonttien vaiheittaisesta vuokraamisesta, rakentamisen aikataulusta, säilytettävän rakennuksen myymisestä ja tonttien vuokrausehdoista. Sopimuksen kohteena olevat alueet on esitetty alla olevissa kartoissa.



Alueen sijainti opaskartalla (ks. asiakirja pdf-muodossa)



Esisopimuksen kohteena olevat alueet ajantasa-asemakaavan kartalla

### Konsepti

Alueelle sijoittuu HCF:n Kotikatu365-konsepti. Kotikatu365 on HCF:n kehittämä asumisen palvelu. Health City Finland Oy on osa suomalaista COR Group -konsernia. Konseptikuvauksen mukaan tämä kaupunkiasumisen muoto on suunnattu kaiken ikäisille erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille. Konseptiin kuuluu erilaisia asumismuotoja: omistus-, vuokra- ja palveluasumista. Lisäksi hankkeessa neuvotellaan kaupungin edellyttämänä valtion (ARA:n) tukeman asuntohankkeen sijoittumisesta alueelle. Neuvotteluita käydään ARA:n tukemien asumisoikeusasuntojen rakentamisesta TA-Asumisoikeus Oy:n toimesta.

Kotikatu365-konseptikuvauksen mukaan asukkaiden käytössä on korkealaatuiset yhteisöllisyyttä tukevat yhteistilat, hyvinvointia ja arkea tukevia lähipalveluita sekä yhteiskäyttöisiä kulku- ja työvälineitä. Lisäksi konseptiin kuuluu liiketiloja erilaisille palveluntuottajille. Konseptiin kuuluu, että yhteistiloista peritään kaikilta alueen asukkailta asuntokohtainen kuukausivastike.

### Asemakaava

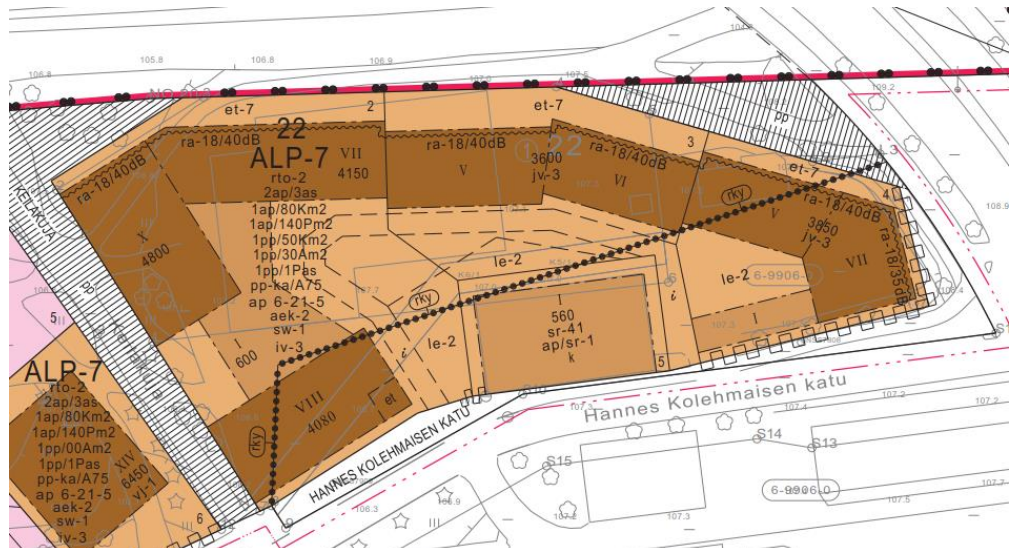
Alueen asemakaava on tullut voimaan 26.3.2020. Kaupunki omistaa kortteleiden 21 ja 22 maa-alueet. Korttelissa 21 on osoitettu tontteja asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumusrakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 6 450 k-m<sup>2</sup> (kaavamerkintä ALP-7) ja asuin-, liike-, toimisto-, palveluasumis- ja yleisten rakennusten korttelialueiksi, joiden rakennusoikeus on 18 620 k-m<sup>2</sup>. Kortteleiden 21 ja 22 pysäköintipaikat keskitetään kortteliin 21 muodostettavalle LPA-tontille, jolle rakennetaan pysäköintitalo. LPA-tontilla on rakennusoikeutta 7 220 k-m<sup>2</sup>.



Asemakaava korttelin 21 kohdalta

Korttelin 21 rakentaminen on tarkoitus käynnistää vuonna 2021 korttelin länsiosassa olevasta tontista no 3, jolle rakennetaan asuntoja ja tehostetun hoivan tiloja. Lisäksi tontille rakennetaan HCF:n toimesta mm. päiväkotitilat, jotka kaupunki vuokraa käyttöönsä erillisellä vuokrasopimuksella.

Korttelissa 22 on asemakaavassa osoitettu tontteja asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten korttelialueiksi (ALP-7). Kortteliin muodostettavalle tontille 5 sijoittuu asemakaavan mukaan säilytettävä rakennus, joka on tarkoitus myydä HCF:lle. Kortteleiden 21 ja 22 rakennusten yhteiset tilat rakennetaan korttelin länsiosan tontille no 2, jonka rakentaminen jaetaan kolmeen vaiheeseen. Yhteistilat rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa.



Asemakaava korttelin 22 kohdalta

### Esisopimus

HCF:n kanssa neuvoteltu esisopimus on esityslistan liitteenä. Esisopimuksella kortteleiden 21 ja 22 tontit varataan HCF:lle sopimuksen voimaoloajan eli 31.12.2035 loppuun saakka. HCF maksaa kaupungille varausmaksua 20 000 euroa vuodessa siihen saakka, kunnes kaikki tontit on vuokrattu tai esisopimus on päättynyt.

Hankkeeseen kuuluu esisopimusluonnoksen mukaan 12 rakennusvaihetta. Esisopimuksessa sovitaan rakennusvaiheita varten tehtävästä vaiheittaisesta tontinvuokrauksesta. Esisopimus sisältää tonttien vuokrausajataulun ja rakentamisen aloitusajankohdat vuoden tarkkuudella. Siten raken-

tamiselle muodostuu vuokrasopimukseen tulevan rakentamisvelvoitteen ja sen määräajan muodostamana rakentamisaikataulu, jonka mukaan rakentaminen käynnistyy vuonna 2021 ja kaikkien tonttien on oltava rakennettuja vuoden 2035 loppuun mennessä. Suhdannevaihtelut voivat vaikuttaa tonttien rakentamisaikatauluihin. Tonttien vuokraus- ja rakentamisaikataulu on sopimusluonnoksen mukaan sitova. Aikataulusta voidaan poiketa, jos sopimuksen osapuolet kirjallisesti sopivat aikataulumuutoksesta.

Esisopimusluonnos sisältää mallit lopullisista sopimuksista. Esisopimuksen liitteenä ovat sopimusmallit asuntotonttien, pysäköintitontin ja säilytettävän rakennuksen tontista tehtäviä maanvuokrasopimuksia varten. Lisäksi sopimuksen liitteenä on kauppakirjamalli säilytettävästä rakennuksesta, joka myydään HCF:lle.

Esisopimusluonnos sisältää ehtoja, joilla pyritään varmistamaan suunnitellun laatu. Rakennussuunnittelujoille on sopimusluonnoksen mukaan saatava kaupungin hyväksyntä. Ennen kunkin tontin vuokrausta HCF:n on laadittava tontista käyttösuunnitelma ja saatava sille kaupungin hyväksyntä. Sopimukseen sisällytetään liitteeksi käyttösunnitelman laadintaohje.

Vanhan keilahallin ympäristöstä on maaperätutkimuksissa löytynyt maasta haitta-aineita ja jätelöydöksiä. Tutkimuksia tarkennetaan vielä keilahallin purkamisen yhteydessä. Rakennussuunnittelun yhteydessä laaditaan maaperän kunnostussuunnitelma, jonka mukaisesti kaupunki kunnostaa tonttien maaperän asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Mikäli kunnostuksen jälkeen tonttien maaperästä vielä löytyy uusia haitta-aine- tai jätelöydöksiä, on HCF:llä esisopimusluonnoksen mukaan aluetta koskeva 50 000 euron (alv 0 %) omavastuu maaperän kunnostamisesta. Mahdolliset omavastuun ylittävät kunnostuskulut tulevat sopimuksen mukaan kaupungin vastuulle.

### Hinnoittelu

Kaupunki on hankkinut tonttien vuokran ja säilytettävän rakennuksen kauppahinnan määrittelyä varten ulkopuolisen kiinteistöarviolausannon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 30.12.2019), johon esisopimusluonnoksen mukaiset vuokrat ja hinta pohjautuvat. Esisopimusluonnoksen mukaan asuntotonteista peritään vuokraa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella 17 euroa/k-m<sup>2</sup>/vuosi. Korttelin 21 tontista 3 peritään vuokraa 15 euroa/k-m<sup>2</sup>/vuosi käytettävän kerrosalan perusteella, koska tontille tulee kaupungin vuokraama päiväkotitoimitus. Pysäköintitontin maanvuokraksi esitetään 17 740 euroa vuodessa eli noin 2,46 e/k-m<sup>2</sup>/vuosi.

Tontin 297-6-22-5 maanvuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä tehdään kauppakirja tontilla sijaitsevasta säilytettävästä rakennuksesta. Rakennus on tällä hetkellä kaupungin varastokäytössä. Kuopion Tilapalvelut on selvittämässä korvaavaa varastointipaikkaa.

Säilytettävän rakennuksen kauppahinnaksi esitetään 180 000 euroa. Rakennusta on HCF:n suunnitelman mukaan tarkoitus käyttää esimerkiksi polkupyörien säilytyspaikkana ja varastona tai muussa alueen asumista tai viihtyvyyttä palvelevassa käytössä. Tontin vuokra on esisopimusluonnoksen mukaan 1 250 euroa vuodessa.

Esisopimuksen mukaiset vuokrat ja kauppahinta on esitetty vuoden 2021 hintatasossa. Maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1980 (joulukuu 2020).

Esisopimuksessa sovittavat vuokrat ja rakennuksen kauppahinta ovat kaupunkia sitovia 31.12.2023 saakka. Vuoden 2023 jälkeen tapahtuvia tonttien vuokrauksia varten kaupunki hankkii vuoden 2023 aikana harkitsemansa määrän ulkopuolisia arviolausuntoja kuntalain 130 §:n tarkoittamalla tavalla. Arvion tai arvioiden perusteella Kaupunki määrittelee vuokrat tällä tavalla aina kahdeksi vuodeksi kerrallaan tonttien vuokrauksia varten. Tällä tavalla saadaan säilytettyä esisopimuskaudella laadittavien maanvuokrasopimusten markkinahintainen taso.

Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään esisopimuksen hyväksymistä. Tarkemmat neuvotellut sopimusehdot ilmenevät liitteenä olevasta esisopimusluonnoksesta ja sen liitteistä.

#### Vaikutusten arviointi

Päätösesitys tähtää asemakaavan mukaiseen täydennysrakentamiseen, jonka toteutuessa kaupunkirakenne tiivistyy. Päätösesitys on siten kaupungin ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen. Asuntojen myynti ja vuokraus lisää kilpailua asuntomarkkinoilla. Rakentaminen työllistää rakennusalan yrityksiä ja alan teollisuutta. Alueelle sijoittuu yritystoimintaa, joka lisää työpaikkoja. Päätösesitys on siten yritysvaikutuksiltaan positiivinen.

#### Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään seuraavaa:

1. Kuopion kaupunki tekee Health City Finland Oy:n kanssa esityslistan liitteenä olevan esisopimuksen, joka koskee Hatsalan kaupunginosassa kortteleissa 21 ja 22 olevien tonttien vuokraamista ja rakennuksen myymistä.
2. Tonttien vuokrasopimusten tekemistä koskevat päätökset voidaan tehdä esisopimuksessa olevien ehtojen mukaisesti kaupunkiympäristön toimintasäännön 12 §:ssä myönnettyin toimivaltuuksin kiinteistöjohtajan, tonttipäällikön, kiinteistöasiamiehen tai maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksillä.
3. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan päättämään esisopimuksessa tarkoitettua säilytettävän rakennuksen myynnistä.
4. Esisopimukseen saadaan tehdä teknisluonteisia korjauksia ja lisäyksiä kansliatoimenpitein.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

#### Liitteet

- 5 4967/2021 Kartat
- 6 4697/2021 Esisopimusluonnos
- 7 4697/2021 Esisopimuksen liite 1 kartta sopimusalueesta
- 8 4697/2021 Esisopimuksen liite 2 maanvuokrasopimusmalli
- 9 4697/2021 Esisopimuksen liite 3 ohje käyttösuunnitelman laatimisesta
- 10 4697/2021 Esisopimuksen liite 4 rakennuksen kauppakirjamalli
- 11 4697/2021 Esisopimuksen liite 5 pysäköintitontin maanvuokrasopimusmalli
- 12 4697/2021 Esisopimuksen liite 6 säilytettävän rakennuksen tontin vuokrasopimusmalli

13 4697/2021 Esisopimuksen liite 7 Kotikatu 365-konseptin kuvaus

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**

26.05.2021

8/2021

7 (7)

103 §