

Maanvuokrausta koskeva esisopimus / Savonka Oy ja Huippupaikat Oy**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

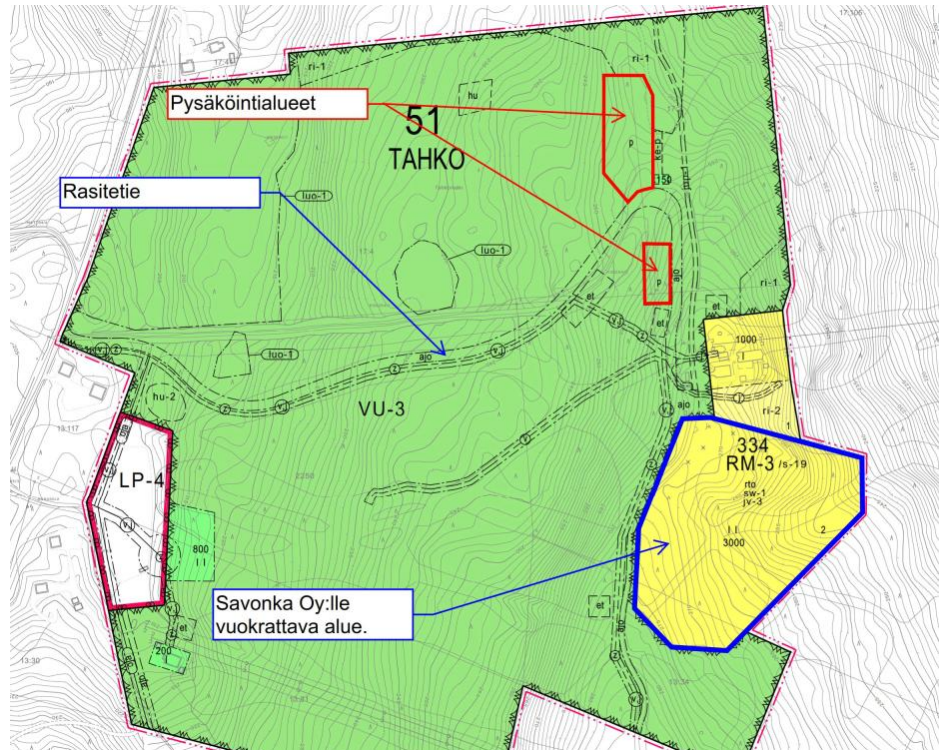
Kuopion kaupungilla on ollut asemakaavoitusohjelmassaan Tahkovuori, Panorama Sky -niminen asemakaavatyö, joka sijoittuu Tahkon laelle. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi 22.5.2019 § 83 kaupungin, Savonka Oy:n ja Huippupaikat Oy:n kesken tehdyn esisopimuksen, jossa sovittiin pääpiirteittäin Savonka Oy:lle asemakaavan voimaantulon jälkeen vuokrattavista maa-alueista sekä Huippupaikkojen nykyisten vuokra-alueiden supistamisesta. Esisopimus allekirjoitettiin 29.5.2019.

Kaupunki on laatinut aluetta koskevan asemakaavaehdotuksen, jonka pohjalta osapuolten kesken on neuvoteltu uusi kolmikantainen esisopimus. Uuden sopimuksen tarkoituksena on sitovasti sopia ja täydentää 29.5.2019 allekirjoitettua esisopimusta maanvuokran, vuokra-alueen ja vuokrauksen vaiheistuksen osalta.

Sopimuksen kohteena oleva alue on esitetty alla olevissa kartoissa.



Kohde opaskartalla.



Kohde asemakaavaehdotuskartassa.

Panorama Sky -hanketta varten on asemakaavaehdotuksessa osoitettu rakennusmaata asemakaavamerkinnällä RM-3 eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on tarkoitus osoittaa 3 000 k-m². Kyseinen alue on tällä hetkellä vuokrattu Huippupaikat Oy:lle.

Esisopimusluonnoksessa sovitaan menettely RM-3 -alueesta muodostettavien kiinteistöjen vuokraamiseksi Savonka Oy:lle. Ennen hankkeen käynnistämistä Savonka Oy perustaa uuden kiinteistöyhtiön. Tälle yhtiölle vuokrattavan kiinteistön alue poistetaan ensin Huippupaikat Oy:n maanvuokrasopimuksen piiristä kaupungin ja Huippupaikat Oy:n välisellä maanvuokrasopimuksen muutossopimuksella. Sen jälkeen kaupunki ja Savonka Oy:n perustama yhtiö solmivat maanvuokrasopimuksen Panorama Sky -hanketta varten vuokrattavasta maa-alueesta.

Maata vuokrataan rakennushanketta varten vaiheittain. Ensimmäisen vaiheen vuokrauksessa maanvuokran määrä on 12,70 euroa/k-m² vuodessa. Maanvuokran määrä perustuu hankittuun ulkopuoliseen arviolausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 28.2.2021). Maanvuokra määräytyy siten hankkeelle muodostettavan kiinteistön rakennusoikeuden mukaan. Koko Panorama Sky -hankkeen alueen maanvuokran määrä vuoden 2021 hintatasossa on 38 100 euroa vuodessa. Toisessa vaiheessa maanvuokrasopimusta varten yksikkövuokra kuitenkin tarkistetaan ulkopuolisen arviolausunnon avulla.

Ensimmäisen vaiheen sopimukset solmitaan sitten, kun sopimusten tekemistä varten tarvittavat esisopimuksessa luetellut edellytykset ovat täyttyneet. Edellytysten on täyttyvä 31.12.2023 mennessä, muuten sopimus raukeaa. Toisen vaiheen sopimukset tehdään, kun toisen vaiheen rakentaminen tulee ajankohtaiseksi. Hankkeen toinen vaihe on kuitenkin toteutettava siten, että rakentaminen toisen

vaiheen alueella on saatettava valmiiksi seitsemän vuoden kuluessa ensimmäisen vaiheen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Maanvuokrasopimukset tehdään esisopimusluonnoksen liitteenä olevaa maanvuokrasopimusmallia käyttäen.

Maanvuokrasopimuksen yhteydessä osapuolet tekevät tarvittavat rasitesopimukset, joista esisopimus sisältää maininnat. Rasitteisiin liittyy Tahkomäentietä Tahkon huipulle johtavan rasitetien rakentaminen ja ylläpito, joiden kustannukset jakautuvat Huippupaikat Oy:n (25 %) ja Savonka Oy:n (75 %) kesken. Lisäksi rasitesopimuksissa sovitaan autopaikoituksesta ja muista tarvittavista rasitteista. Lopulliset rasitesopimukset neuvotellaan vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen. Toteutuessaan hanke lisää yritystoimintaa ja työpaikkoja Tahkon alueelle.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

1. Kaupunki tekee Huippupaikat Oy:n ja Savonka Oy:n kanssa esityslistan liitteenä olevan maanvuokrausta koskevan esisopimuksen.
2. Sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset muutokset kansliatoimenpitein.
3. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan esisopimus.
4. Lopullinen vuokrauspäätös ensimmäisessä vaiheessa vuokrattavasta maa-alueesta ja päätökset Huippupaikat Oy:n maanvuokrasopimuksen muuttamisesta esisopimuksen mukaisella tavalla voidaan tehdä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön perusteella viranhaltijapäätöksentekona.
5. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan tekemään päätös toisessa vaiheessa määriteltävästä maanvuokran määrästä ulkopuolisen arviolausunnon perusteella ja vuokraamaan toisessa vaiheessa vuokrattava maa-alue.
6. Kuntalain 143 §:n perusteella tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Liitteet

- 13 3731/2021 esisopimus maanvuokrauksesta
- 14 3731/2021 esisopimuksen liite 1 / asemakaavaehdotuksen kartta
- 15 3731/2021 esisopimuksen liite 2 / kartta esisopimuksen kohteena olevasta alueesta
- 16 3731/2021 esisopimuksen liite 3 / maanvuokrasopimusmalli

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

puh. +358 44 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

21.04.2021

86 §

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.