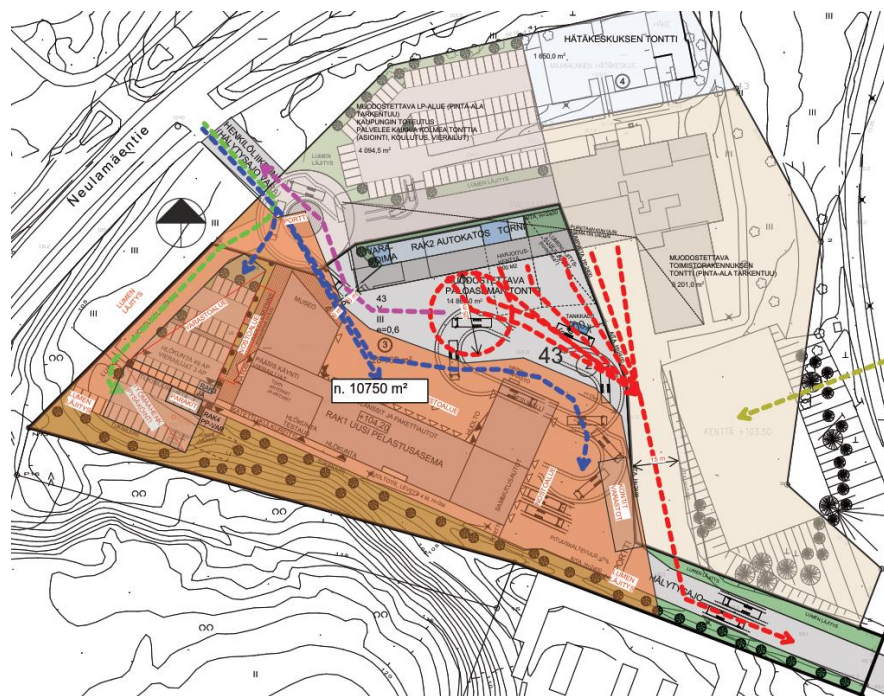


Tontin vuokraus Neulamäen uutta pelastusasemaa varten / Wasagroup Oy**Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunginhallitus on 14.3.2022 § 65 tehnyt päätöksen Neulamäen uuden pelastusaseman vuokrahankinnasta ja valinnut pelastusasemahankkeen toimittajaksi WasaGroup Oy:n. Tilojen vuokrahankinta tarkoittaa sitä, että pelastusaseman rakennukset omistaa yksityinen taho, joka vuokraa tilat pelastusaseman käyttäjälle.

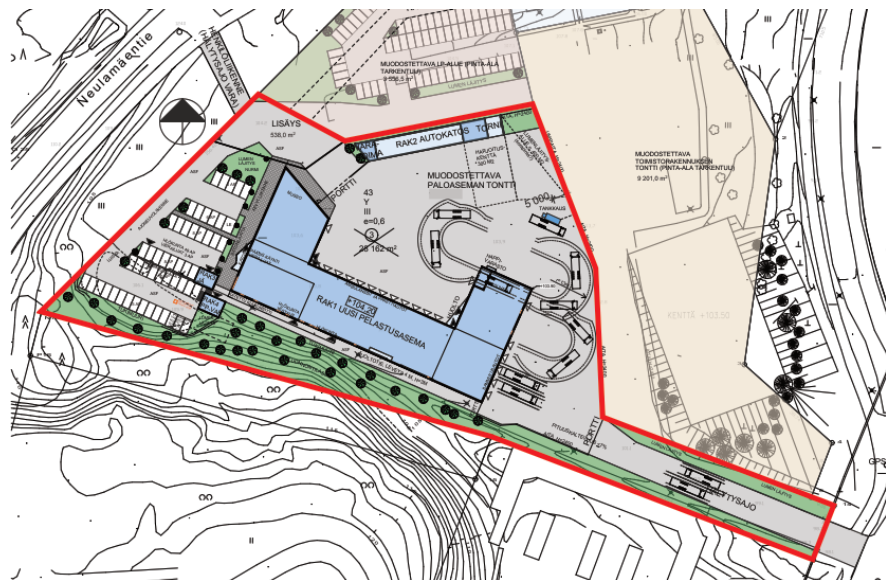
Koska pelastusasema tulee WasaGroup Oy:n tai sen nimeämän yhtiön omistukseen, on tontista tehtävä maanvuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraa maa-alueen pelastusaseman toteuttamista varten. Maanvuokraus on tässä tapauksessa kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa vuokrataan tontista 297-26-43-3 alue, jolle varsinainen pelastusasemarakennus rakennetaan. Sen valmistuttua voidaan nykyinen pelastusasemarakennus purkaa kokonaan, jonka jälkeen vuokra-aluetta laajennetaan siten, että loput pelastusaseman käyttöön tulevat piha-alueet ja katokset voidaan rakentaa.

Vuokra-alueiden pinta-alat eivät vielä täsmällisesti ole selvillä, vaan ne tarkentuvat jatkoneuvotteluissa. Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueen koko on noin 10 750 m² ja se käsittää uuden pelastusaseman rakentamiseksi tarvittavan työmaa-alueen. Vanha pelastusasemarakennus on tässä vaiheessa vielä käytössä purettavaa siipiosaa lukuun ottamatta. Rakennusvaiheen vuokra-alue on osoitettu ohjeellisesti kuvassa 1.



Kuva 1. Ohjeellinen kuva ensimmäisen vaiheen vuokra-alueesta. Vuokra-alue osoitettu punaisella rasterilla.

Vanhan pelastusaseman lopullisen purkamisen jälkeen vuokra-alue muutetaan noin 15 400 m²:n suuruiseksi. Tässä vaiheessa tehdään tonttijako ja lohkotaan uusi tontti pelastusasemarakennukselle ja sen pihatoiminnoille. Vuokrasopimus kohdennetaan uuteen tonttiin ja vuokraa tarkistetaan pinta-alan muutoksen suhteessa. Lopullinen pelastusaseman vuokratontti on osoitettu ohjeellisesti kuvassa 2.



Kuva 2. Ohjeellinen kuva lopullisesta pelastusaseman vuokratontista. Maanvuokran osalta kaupunkirakennelautakunnalle esitetään yksikkövuokran määrittelyä, koska pinta-alat vielä tarkentuvat. Lopulliset vuokrat määriteltäisiin vuokrasopimukseen lopullisten rajojen ja pinta-alojen mukaisesti. Vuokran määrittelyä varten on hankittu ulkopuolinen arviolausunto maanvuokran markkinatasosta (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 6.5.2021). Vuokran määräksi esitetään 1,88 euroa/m²/vuosi. Vuokra edustaa markkinavuokratasoa arviolausunnan mukaiset tarkkuusrajat huomioon ottaen. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa tutkitaan toimitilarakentamisen osoittamista nykyisestä paloasematontista jäljelle jäävään itäosaan. Uuden pelastusaseman ja myöhemmin rakennettavan toimitilarakennuksen käyttäminen aiheuttavat Neulamäentiehen suuntautuvalle tonttiliittymälle liikennemäärän lisääntymisen, jonka takia kaupungin on tehtävä katualueeseen liikenneturvallisuutta parantavia toimenpiteitä. Kaupungille aiheutuu kustannuksia kunnallisteknisestä suunnittelusta saadun tiedon mukaan noin 30 000 euroa (alv 0 %), josta pelastusasemahankkeen osuus on 10 000 euroa + alv. Tämä summa peritään vuokralaiselta vuokrasopimukseen tulevan ehdon perusteella. Loput 20 000 euroa + alv peritään kaavoitettavan toimitilatontin tulevalta ostajalta/vuokraajalta myöhemmin.

Tontin aluetta käytetään nykyiselle hätäkeskuksen tontille kulkemiseen. Vuokrasopimuksen kanssa samaan aikaan on tarkoitus tehdä rasitesopimus, jossa päivitetään kulkurasitteet uuden suunnitelman mukaiseksi. Rasitesopimus voidaan toimintasäännön perusteella hyväksyä viranhaltijapäätöksellä.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys on yritysvaikutuksiltaan positiivinen, koska tontti vuokrataan rakentamista varten. Rakentaminen työllistää rakennusalan ja -teollisuuden yrityksiä. Ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on neutraali.

Eesitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata WasaGroup Oy:lle, WasaGroup Oy:lle perustettavalle yhtiölle tai WasaGroup Oy:n määräämälle taholle tontista 297-26-43-3 maa-aluetta uuden pelastus-aseman rakentamista varten seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika päättyy 31.12.2049.
2. Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:
 - a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa.
 - b) vuokranantajalla on muutoinkin tarkoitus vuokrata alue vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
 - c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrasuhteen päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.
3. Vuokralainen on kustannuksellaan velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Tällöin vuokralainen vastaa tontilla mahdollisesti olevasta kolmannen osapuolen omaisuudesta kuten omastaan. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on Vuokranantajalla oikeus vuokralaisen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta vuokralaisen kustannuksella.
4. Vuokra on 1,88 e/m²/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2021).
5. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle uuden pelastus-asemarakennuksen kerrosalaltaan vähintään 4 000 k-m². Rakentaminen on aloitettava kuuden kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakennus on rakennettava valmiiksi kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien siten, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
6. Osapuolet sitoutuvat muuttamaan vuokra-aluetta, kun uusi pelastus-asemarakennus on rakennettu ja otettu käyttöön sekä vanha pelastus-asema on purettu. Tällöin tontilla tehdään tonttijaon muutos, jossa pelastusasemaa varten osoitetaan uusi tontti.
7. Tonttijaon laatimisen ja tontin lohkomisen kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokra-alueeksi tulee muodostettava uusi tontti. Tällöin vuokraa muutetaan vuokra-alueen pinta-alan muutoksen suhteessa. Vuokranantajalla on oikeus periä muutettua vuokraa tontin lohkomisen rekisteröintipäivästä lukien.
8. Vuokralainen sitoutuu maksamaan kaupungille Neulamäentien katualueella tapahtuvista kevyen liikenteen väylän muutoksista ja kääntymis-

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

29.06.2022

88 §

kaistajärjestelystä aiheutuvia kustannuksia 10 000 euroa lisättynä arvonlisäverolla.

9. Vuokra määritellään vuokrasopimukseen vuokra-alueen pinta-alan ja edellä kohdassa 4 päätetyn yksikkövuokran tulona kansliatoimenpitein.
10. Tonttipalvelut oikeutetaan määrittelemään muut tarkemmat vuokrasopimusehdot kansliatoimenpitein soveltamalla tavanomaisia yritystonttien vuokraehtoja.

Liitteet 4 5613/2022 Kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

29.06.2022

9/2022

5 (5)

88 §