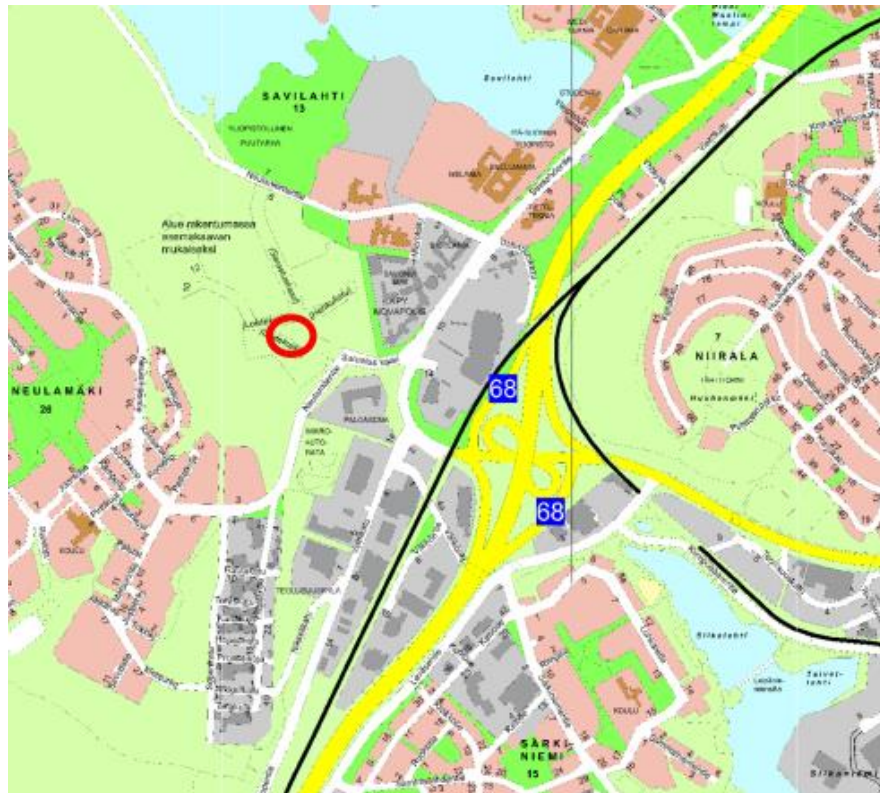


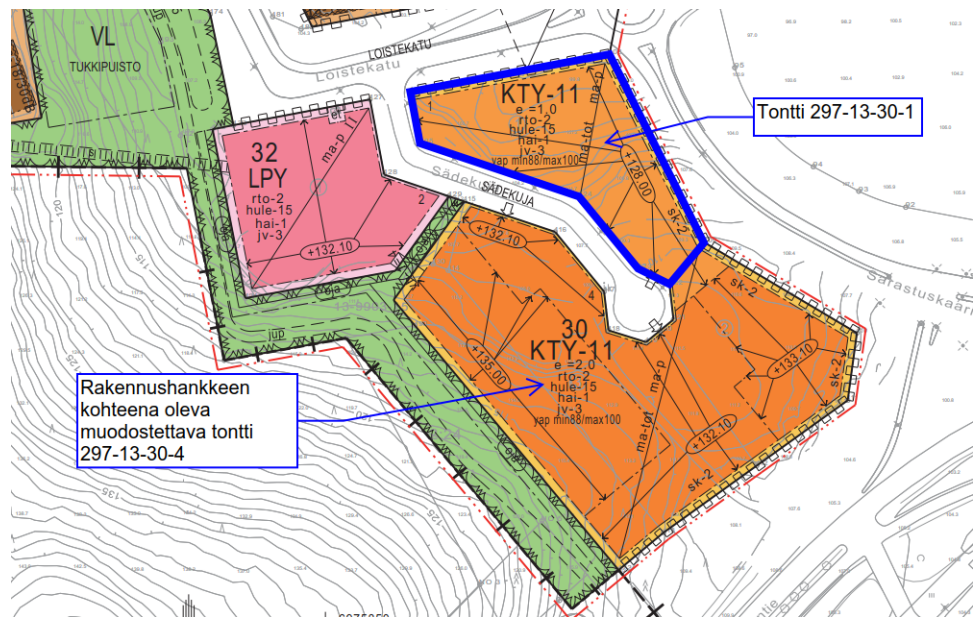
Yritystontin 297-13-30-1 (Sädekuja) varaaminen / FinVector Oy**Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

FinVector Oy:llä on käynnissä toimitilojensa rakennushanke Savilahdessa. Rakennushanke sijoittuu 3.8.2022 voimaan tulleen Vanhan varikon pohjoisosan asemakaavan mukaisesti muodostettavalle tontille 297-13-30-4. Rakennushanketta varten vuokrattiin aiemmin tontit 297-13-30-2, 297-13-30-3 ja osa asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta, joista uuden asemakaavan mukainen tontti muodostetaan.

FinVector Oy:lle on ollut varattuna myös tontti 297-13-30-1 tulevaisuuden laajenemistarpeita varten. Varausaika päättyy 31.10.2022. Yritys on tehnyt tontista jatkovaraushakemuksen. Varaushakemuksen kohteena olevan tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tonttineuvotteluiden yhteydessä neuvoteltiin mahdollisuudesta myöntää yritykselle viiden vuoden pituinen varaus tonttiin 297-13-30-1 sen jälkeen, kun FinVector Oy:n rakennushanke on käynnistynyt. FinVector Oy näki tärkeäksi, että yrityksellä on myöhemmin mahdollisuus kasvaa ja laajentaa toimintaansa. Samoilla perusteilla FinVector Oy hakee tontin 297-13-30-1 varaamista viideksi vuodeksi 31.10.2027 saakka.

Tontti 297-13-30-1 on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten, yleisten rakennusten ja tutkimusrakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä KTY-11). Rakennusoikeutta tontilla on 4 174 k-m².

Tonttivarauksen myöntämiselle hakemuksen mukaisesti ei ole estettä. Tontin varaamisesta peritään varausmaksu, joka kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaisesti on 30 % tontin laskennallisesta vuokrasta varausajalta. Kaupunkirakennelautakunnan 12.6.2019 § 103 hyväksymien Savilahden yritystonttien vuokrausehtojen mukaan tontin vuokra on 6,54 euroa/k-m²/vuosi. Varausmaksu vuoden ajalta muodostuu seuraavasti:

$$4174 \text{ k-m}^2 \cdot 6,54 \text{ e/k-m}^2/\text{v} \cdot 0,3 = 8\ 190 \text{ euroa.}$$

Varausmaksu esitetään perittäväksi vuosittain. Marras-joulukuulta 2022 varausmaksu on 1 365 euroa. Varausmaksu seuraavilta vuosilta on 8 190 euroa vuodessa ja se laskutetaan vuosittain tammikuun loppuun mennessä. Varausmaksu vuosilta 2023 - 2027 sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuonna 2027 varausmaksu lasketaan ja peritään varausajan loppuun eli lokakuun loppuun asti.

Mahdollisen tontin vuokrauksen tai myynnin varalta esitetään, että varausmaksua ei makseta enää tontin vuokraamista tai kiinteistökauppaa seuraavasta kalenterivuodesta lukien. Tällä vältetään yrityksen kannalta kohtuuton tilanne, jossa suuri määrä varausmaksuja tulisi maksetuksi päällekkäin tontin vuokran tai kauppahinnan kanssa. Maksettuja varausmaksuja ei hyvitetä eikä palauteta.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

24.08.2022

113 §

Vaikutusten arviointi Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska hakijayritys voi varausaikana harkita laajentumistarpeitaan varattavalle tontille. Ilmasto-vaikutuksiltaan päätösesitys on neutraali.

Esitys

Esitän, että kaupunkirakennelautakunta varaa yritystontin 297-13-30-1 FinVector Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Tontin varaus on voimassa 31.10.2027 saakka edellyttäen, että varauksen saaja maksaa varausmaksut erillisten laskujen eräpäiviin mennessä.
2. Varausmaksu marras-joulukuulta 2022 on 1 365 euroa.
3. Varausmaksu seuraavilta vuosilta on 8 190 euroa vuodessa ja se laskutetaan vuosittain tammikuun loppuun mennessä. Varausmaksun määrä sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 049 siten, että perusindeksinä on vuoden 2021 joulukuun indeksiluku, joka on 2 049. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun indeksiluku. Varausmaksun määrää tarkistetaan vuosittain tammikuussa. Indeksitarkistettu varausmaksu/vuosi saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja varausmaksu 8 190 euroa kerrotaan saadulla indeksilukujen osamäärällä.
4. Vuonna 2027 varausmaksu lasketaan ja peritään varausajan loppuun eli lokakuun loppuun asti.
5. Varausmaksua ei peritä enää tontin vuokraamista tai kiinteistökauppaa seuraavasta kalenterivuodesta lukien.
6. Maksettuja varausmaksuja ei hyvitetä eikä palauteta.
7. Varauksen saajan on varausaikana esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä.
8. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous. Kokouksen järjestämiseksi on otettava yhteys yrityspalveluihin.

Liitteet

2 106/2021 Kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KUOPIO

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta

Pöytäkirja

24.08.2022

10/2022 4 (4)

113 §