

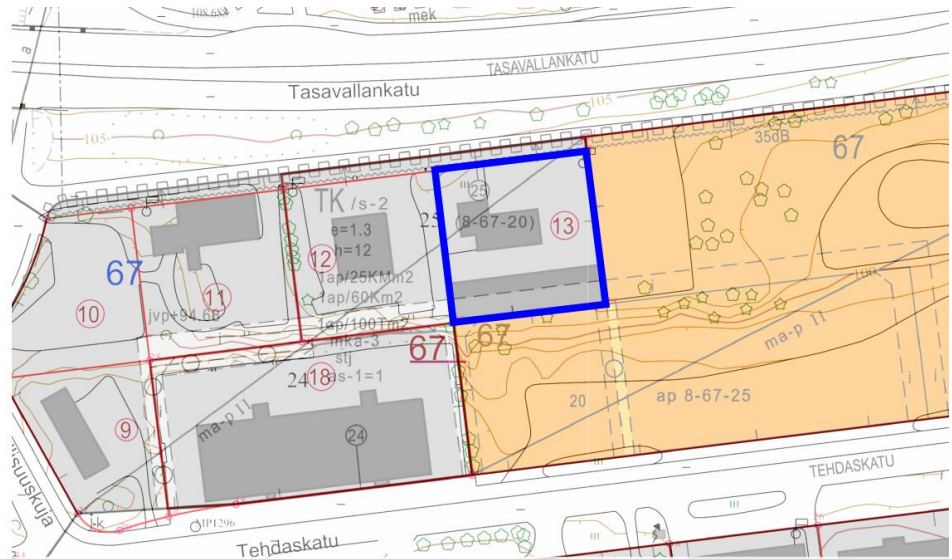
Oikaisuvaatimus / yritystontin 297-8-67-13 (Tasavallankatu 40) vuokrasopimuksen jatkaminen**Vs. kiinteistöjohtaja Tuija Helminen
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Taustaa

Kiinteistö Oy Tasavallankatu 40 on hallinnut tonttia 297-8-67-13 saatuaan vuokraoikeuden haltuunsa vuonna 1995. Vuodesta 2011 alkaen tontin vuokrausta on jatkettu eri pituisilla jatkosopimuksilla siten, että viimeisin vuokrasopimuksen jatko on päättynyt 31.12.2021. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti ajantasakaavan kartalla.

Lyhytaikaisilla vuokrasopimuksen jatkosopimuksilla on varauduttu vuokrauksen päättymiseen lähestyvän asemakaavoituksen varalta, mutta myös mahdollistettu vuokralaisen toiminnan jatkuminen tontilla mahdollisimman pitkään. Vuokrasopimuksessa on mm. ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon.

Vuokralaisen kanssa on käyty keskusteluita tulevasta kaavoituksesta ja vuokrasopimuksen päättymisestä. Kiinteistöasiamies on 18.3.2022 § 49 tehnyt päätöksen vuokra-ajan jatkamisesta 31.12.2022 asti (asianumero 3236/2012). Päätös on asialistan liitteenä. Päätöksessä olevan ehdon mukaan tontilla olevan rakennuksen täytyy olla purettu ja tontin siistitty vuokra-ajan päättymiseen mennessä. Päätöksen tarkoituksena on päättää tontin vuokraus asemakaavoitusta ja laadittavan asemakaavan pohjalta tulevaa uudisrakentamista varten.

Tontti on tällä hetkellä vuokrasopimuksettomassa tilassa. Vuokralainen ei ole allekirjoittanut kaupungin tarjoamaa lyhytaikaista vuokrasopimusta.

Oikaisuvaatimus

Kiinteistö Oy Tasavallankatu 40 on tehnyt kiinteistöasiamiehen 18.3.2022 § 49 tekemästä päätöksestä oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut 5.4.2022. Määräaika oikaisuvaatimuksen jättämiselle päättyi 12.4.2022, joten oikaisuvaatimus on saapunut ajoissa.

Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokralainen haluaa jatkaa kyseessä olevan tontin vuokrasopimusta ja vuokralainen on valmis neuvottelemaan mahdollisesta vuokran korotuksesta. Vuokralainen on oikaisuvaatimuksen mukaan myös halukas saneeraamaan tontilla olevat rakennukset julkisivuihin nykyaikaiseen muotoon ja ehdottomasti jatkamaan tontilla yritystoimintaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vielä todetaan, että kaupungilla ei liene kiirettä tontin käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Vastine oikaisuvaatimukseen

Oikaisuvaatimuksen käsittelyä on valmisteltu yhdessä yrityspalveluiden, asemakaavoituksen ja maaomaisuuden hallintapalveluiden kesken. Valmistelussa on todettu, että näkyvälle paikalle Tasavallankadun varteen on saatava uutta ja nykyistä rakennuskantaa tehokkaampaa yritystilojen rakentamista. Tällä on kaupunkikuvaa parantava vaikutus.

Nämä kaupungin tavoitteet on käyty läpi keskusteluissa vuokralaisen kanssa. Nykyisten rakennusten saneeraus ei toteuta kaupungin ja asemakaavoituksen tavoitteita kyseisellä kohdalla Tasavallankadun varressa. Tästä syystä jatkovuokrasopimuksesta neuvottelemine ei ole perusteltua.

Tontilla on rakennusrekisterin mukaan yhteensä 847 kerrosneliömetrin laajuiset rakennukset. Rakennusoikeutta tontilla on asemakaavan mukaisen tehokkuusluvun mukaan 2 632 k-m². Vaikka tehokkuusluku on tontin koko ja olosuhteet huomioon ottaen suuri, on tontti suhteellisen tehottomasti rakennettu. Kaupungilla on nykyistä rakennuskantaa tehokkaamman maankäytön tavoite.

Alueella on käynnistetty Tehdaskadun yritysalue -niminen asemakaavan muutostyö. Tiedonanto kaavatyön vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat kaupunkirakennelautakunnan käsittelyssä 2.3.2022 § 29. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan asemakaavan muuttamisessa tutkitaan alueen elinkeinotoiminnan kehittämismahdollisuudet sekä Kuopion keskustan eteläisen sisääntuloalueen kaupunkikuvalliset lähtökohdat Kuopion arkkitehtuuripoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan Tehdaskadun alueen asemakaava on paikoin vanhentunut sekä yleisilmeeltään epäsiisti ja hahmoton alue on vajaakäyttöisessä tilassa.

Tontti on näkyvällä paikalla vilkkaan Tasavallankadun varressa, joten on perusteltua kaavoittaa ja saada alueelle uutta yritysrakentamista. Tontti sijaitsee osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoittamalla Kuopion keskustan eteläisellä sisääntuloalueella. Tontin omistajalla eli Kuopion kaupungilla on oikeus päättää tontin vuokraamisesta tai vuokraamatta jättämisestä.

Edellä mainituilla perusteilla kaupunkirakennelautakunnalle esitetään oikaisuvaatimuksen hylkäämistä.

Vaikutusten arviointi

Oikaisuvaatimuksen hylkääminen vaikuttaa vuokralaisena olleen yrityksen toimintaan negatiivisesti. Oikaisuvaatimuksen hylkäämisen tarkoituksena on vapauttaa tontti asemakaavoitusta, tonttimarkkinointia ja uudisrakentamista varten. Uudella yritysrakentamisella on positiivisia yritysvaikutuksia. Ilmastovaikutuksiltaan päätösesitys on neutraali.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että valmistelutekstissä mainituilla perusteluilla Kiinteistö Oy Tasavallankatu 40:n tekemä oikaisuvaatimus hylätään kokonaisuudessaan ja kiinteistöasiamiehen päätös 18.3.2022 § 49 pysytetään voimassa.

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

24.08.2022

115 §

- 6 3186/2022 Kartat
- 7 3186/2022 Oikaisuvaatimus (ei julkaista internetissä)

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.

