

Tontin vuokraus Neulamäen uutta pelastusasemaa varten / Wasagroup Oy

Kaupunkirakennelautakunta 02.11.2022 § 164
520/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Jarkko
p. 044 718 5531
jarkko.merilainen(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Kyllönen Jari

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

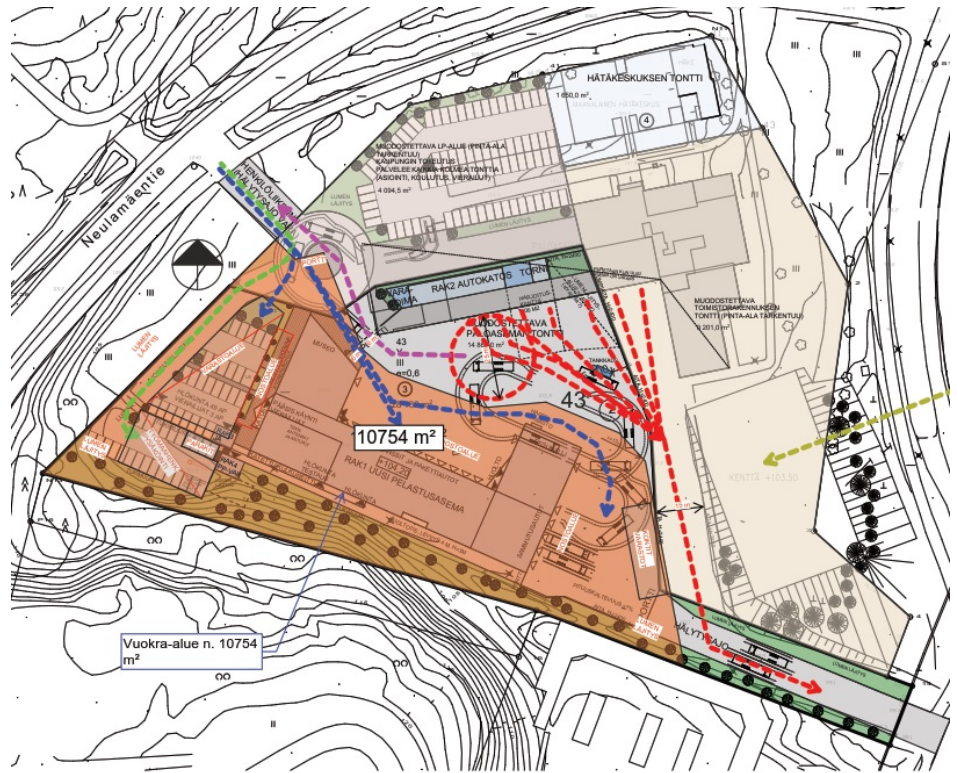
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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.

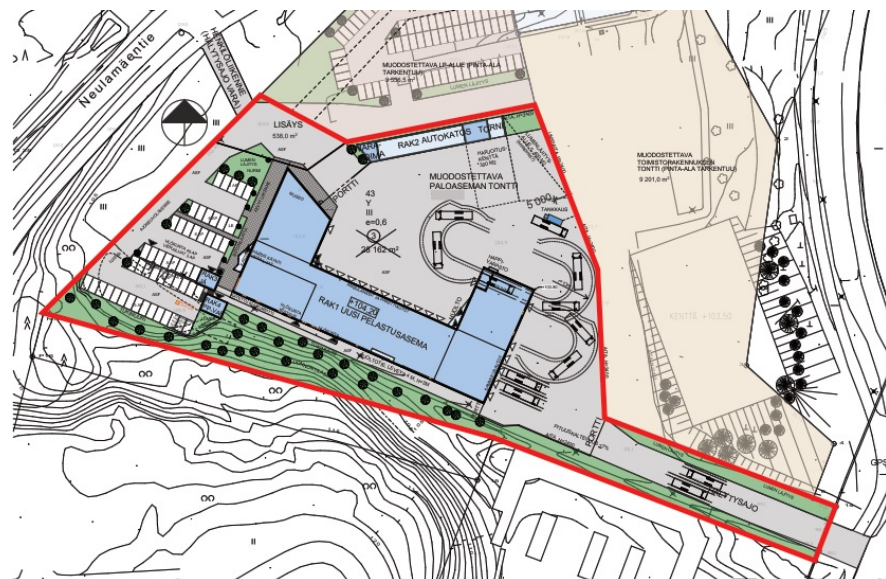
Koska pelastusasema tulee WasaGroup Oy:n tai sen nimeämän yhtiön omistukseen, on tontista tehtävä maanvuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraa maa-alueen pelastusaseman toteuttamista varten. Maanvuokraus on tässä tapauksessa kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa vuokrataan tontista 297-26-43-3 alue, jolle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

Ensimmäisessä vaiheessa vuokra-alueen koko on noin 10 754 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 15 404 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 ohjeisesti kuvassa 2.



Kuva 2. Ohjeellinen kuva lopullisesta pelastusaseman vuokratontista.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokraksi 1,88 euroa/m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksiin pistelukuun 2 049 (joulukuu 2049). Vuokran määrittelyä varten on hankittu ulkopuolinen arviolausunto maanvuokran markkinatasosta (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 6.5.2021). Vuokra edustaa markkinavuokratason arviolausunnon mukaiset tarkkuusraajat huomioon ottaen.

Ensimmäisessä vaiheessa tontin vuokra on siten 20218 euroa. Toisessa vaiheessa uuden pelastusaseman valmistumisen ja vanhan purkamisen jälkeen vuokra määritellään uuden muodostettavan tontin pinta-alan mukaisesti ja on noin 28 960 euroa.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos, jossa tutkitaan toimitilarakentamisen osoittamista nykyisestä paloasematontista jäljelle jäävään itäosaan. Uuden pelastusaseman ja myöhemmin rakennettavan toimitilarakennuksen käyttäminen aiheuttavat Neulamäentiehen suuntautuvalla 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 vuokra-aika on noin 25 vuotta. Vuokralaisella on sen jälkeen neuvotellussa maanvuokrasopimuksessa sovittavin ehdoin etuoikeus tontin uudelleen vuokraamiseen. Ehtoina ovat silloin mm. tontin jatkokäyttäminen pelastusaseman tonttina ja rakennuksen vuokraaminen pelastusasemakäyttöön.

Tontin maaperässä on maaperätutkimuksissa todettu pilaantuneita kohtia. Pilaantuneet kohdat kunnostetaan ja maanvuokrasopimus sisältää ehdot pilaantumisen aiheuttamista kustannuksista. Kaupunki vastaa pilaantuneen maa-aineksen kunnostamisesta aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verrattuna ylimääräisistä kustannuksista maanvuokrasopimuksessa sovittavalla tavalla. Tontin vieressä on Neulamäen vanha kaatopaikka, josta aiheutuvat vastuut kuuluvat kaupungille.

Esityslistan liitteenä on WasaGroup Oy:n kanssa neuvoteltu maanvuokrasopimusluonnos. Siitä ilmenevät tarkemmat maanvuokraehdot. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokraamista Wasagroup Oy:lle tai sen määräämälle. Lopullinen vuokralaiseksi tuleva taho selviää 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

-

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunkirakennelautakunnalle, että WasaGroup Oy:n, WasaGroup Oy:lle perustettavalle yhtiölle tai WasaGroup Oy:n määräämän tahon kanssa tehdään esityslistan liitteenä olevan luonnoksen mukainen maanvuokrasopimus, joka koskee tontista 297-26-43-3 vuokrattavaa aluetta ja siitä myöhemmin lohkottavaa tonttia. Lisäksi esitän, että sopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset.

Liitteet

Neulamäen pelastusaseman tontin vuokrasopimusluonnos