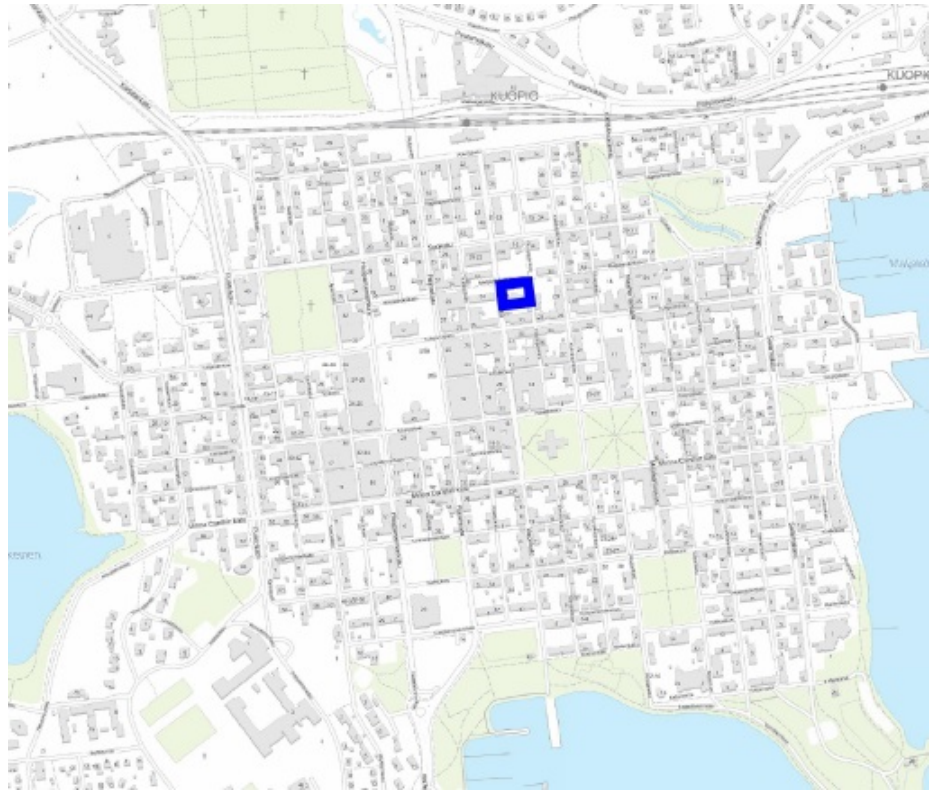


Kiinteistön 297-2-10-1 (Vuorikatu 27) myynti tarjouskilpailulla

Kaupunginhallitus 07.11.2022 § 303
705/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Andersin Kai
Meriläinen Jarkko puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi@kuopio.fi

- Päätösehdotus** kaupunginjohtaja Pirhonen Jarmo
- Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.
- Päätös** Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.
- Selostus** Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021 § 49 ns. Kouluviraston kiinteistön 297-2-10-1 tarjouskilpailun järjestämisestä. Tarjouskilpailu järjestettiin kaupunginhallituksen päätöksen mukaisin ehdoin ajalla 5.1-31.3.2022. Tarjouskilpailun kilpailuohjelma liitteineen oli vapaasti saatavilla Kuopion kaupungin internet-sivuilla. Kohteella järjestettiin tarjouskilpailun aikana yksi ennakolta sovittu yhteinen näyttö, jossa kiinteistö esiteltiin kiinnostuneille ostajaehdokkailla.
- Tarjouskilpailun tavoitteena oli löytää kiinteistölle ostaja, joka kunnostaisi kiinteistön asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Kilpailuohjelmassa oli määritelty kiinteistölle alin hyväksyttävä kokonaishinta 1 600 000 euroa. Tarjouskilpailun perusteella kiinteistöstä ei saatu yhtään tarjoustaan annettuun määräaikaan mennessä.
- Kiinteistön sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Sijainti



Kiinteistö 297-2-10-1

Tarjouskilpailun jälkeen on käyty markkinavuoropuhelua mahdollisten tarjoajien kanssa. Käytyinä keskusteluissa osoittautui, että kilpailuohjelmassa esitetty alin hyväksyttävä kokonaishinta kiinteistöstä oli liian korkea. Ukrainan sota on vaikuttanut suoraan ja välillisesti rakennuskustannusten nousuun ja lisänyt

epävarmuutta kiinteistömarkkinoilla. Myös korkotason nousu on vaikuttanut asuin- ja liikekiinteistöjen kysyntään.

Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä ALY). Tontin rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu kerrosalaneliömetreinä, vaan rakennusoikeus on määritelty rakennusten tarkan massoittelemalla. Tontin laskennallisena rakennusoikeutena voidaan pitää tontilla käytettyä rakennusoikeutta, joka on noin 4 200 k-m². Tontin pinta-ala on 2 317 m².

Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1941 valmistunut tiilirunkoinen pääosin viisikerroksinen toimistorakennus. Sisäpihalla sijaitsee omana rakennusosanaan Kuvakukko- niminen elokuvateatteri. Lisäksi kiinteistön itäreunalla Puusepänkadun varressa sijaitsee yksikerroksinen puurakennus. Kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja ne ovat asemakaavassa määritelty säilytettäväksi rakennuksiksi (kaavamerkintä sr).

Kouluviraston kiinteistön myynnin jatkovalmistelussa on päädytty siihen, että päivitetystä kilpailuohjelmasta on poistettu alin hyväksyttävä kokonaishinta. Tavoitteena on, että myytävälle kohteelle määritetään käypä markkinahinta ostotarjousten kautta. Kiinteistö myytäisiin korkeimman tarjouksen tehneelle taholle. Elokuvateatterin tilat on tarkoitus vuokrata kaupungin käyttöön kilpailuohjelmassa esitetyllä vuokralla.

Kaupunginhallitukselle esitetään päivitetyn kilpailuohjelman hyväksymistä. Lisäksi esitetään muun muassa, että kiinteistöjohtaja oikeutettaisiin hyväksymään korkein saatava tarjous.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kiinteistön 297-2-10-1 myymiseksi rakennuksineen järjestetään uusi tarjouskilpailu esityslistan liitteenä olevan päivitetyn kilpailuohjelman mukaisesti.
2. Kilpailuohjelmaan ja sen liitteisiin saadaan tehdä teknisiä lisäyksiä ja tarkistuksia kansliatoimenpitein.
3. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut yhteistyössä Kuopion Tilapalveluiden kanssa oikeutetaan määrittelemään kilpailun aikataulu.
4. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan päättämään tarjousten hyväksymisestä tai hylkäämisestä sekä kiinteistön myymisestä kilpailuohjelman mukaisin perustein.

Liitteet

kiinteistön 297-2-10-1 tarjouskilpailun kilpailuohjelma
vaikutusten ennakoarviointi

