

Yritystontin 297-13-5-11 (Volttikatu 14) vuokrasopimuksen uusiminen / Savonlinja Oy

Kaupunkirakennelautakunta 01.03.2023 § 35
1807/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

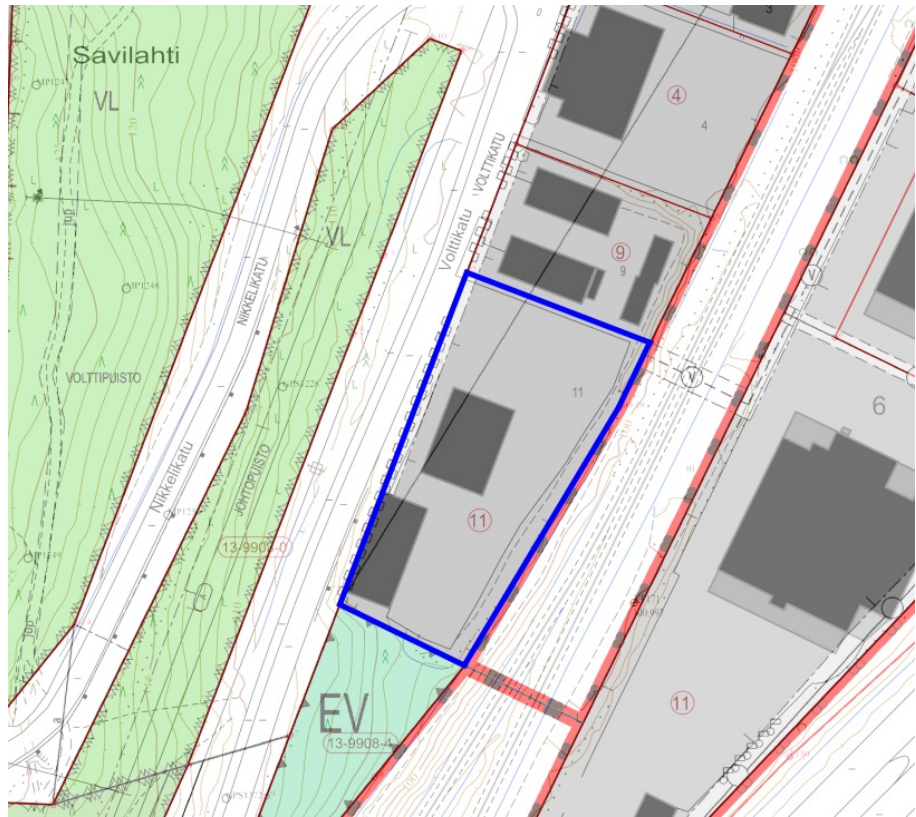
Esitys Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy esittää, että kaupunkirakennelautakunta päättää uusia tonttia 297-13-5-11 koskevan maanvuokrasopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuokra on 30 000 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
2. Vuokra-aika alkaa 1.4.2023 ja vuokra-aika päättyy 31.12.2045.
3. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa pihasaneerauksen ja julkisivujen maalauksen kolmen vuoden kuluessa uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.
4. Muut ehdot ovat tavanomaisia Kuopion kaupungin soveltamia yritystonttien vuokraehtoja, jotka lisätään kansliatoimenpitein.

Selostus Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy

Savonlinja Oy on vuokralaisena kaupungin omistamalla tontilla 297-13-5-11. Vuokrasopimus on voimassa 30.4.2025 asti. Vuokralainen on tehnyt hakemuksen sopimuksen uusimisesta 31.12.2045 asti. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.





Savonlinja Oy:n internetsivujen mukaan yritys on vuonna 1924 perustettu suomalainen perheyritys. Yrityksellä on yli 350 linja-autoa ja palveluksessaan yli 500 henkilöä.

Vuokralaisen tekemän hakemuksen mukaan nykyinen maanvuokrasopimus ei mahdollista liiketoiminnan kehittämistä pitkäjänteisesti Kuopiossa. Hakemuksessa viitataan nykyisiin kaupungin paikallisliikennelinjoja koskeviin sopimukseen ja todetaan, että ilman optioiden käyttöä sopimukset loppuvat 31.5.2024 ja optioiden kanssa 31.5.2025 tai 31.5.2026. Vuokralainen odottaa uusien paikallisliikenteen tarjouspyyntöjen julkaisua noin 1,5 vuotta ennen sopimuskauden loppumista.

Vuokralaisen tekemässä hakemuksessa ennakoidaan, että tulevaisuudessa paikallisliikenteen toimijoilta vaaditaan investointeja bussien sähköistämiseen, mikä vaatii kiinteän toimipisteen lähelle linjojen päätepysäkkiä. Neuvotteluiden mukaan vuokralainen pitää nykyistä tonttia siinä suhteessa hyvänä paikkana.

Hakemuksessa todetaan, että Savonlinja Oy haluaa olla vahva toimija Kuopion alueella myös tulevaisuudessa. Hakemuksen mukaan vuokralaisen toiminnan jatkuminen takaa myös kilpailutilanteen säilymisen Kuopion talousalueella. Yrityksen toimintaan kuuluvat hakemuksen mukaan kaikki joukkoliikenteen osa-alueet, mm. sopimusliikenne, markkinaehtoinen liikenne jne. Neuvotteluiden mukaan vuokralainen haluaa uusia tontin vuokrasopimuksen, jotta toiminnan kehittäminen ja tarvittavat investoinnit olisivat tontin vuokra-ajan kannalta mahdollisia.

Tontti 297-13-5-11 on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä TK). Tontin pinta-ala on 7 794 m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaan 5 455 k-m². Rakennusrekisterin mukaan tontilla on ammattiliikenteen kaluston huoltorakennus kerrosalaltaan 853 k-m² ja sen lisäksi ajoneuvojen suojakatos,

jolla ei ole rekisterin mukaan kerrosalaa. Rakennusoikeuden käytön kannalta tontti on vajaarakennettu.

Vuokralaisen toimiala on sellainen, että tontilla tarvitaan vapaata tilaa. Tonttia käytetään linja-autovarikkona. Neuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, että kaupunkirakennelautakunnalle esitetään uuden vuokrasopimuksen tekemistä 31.12.2045 asti ja että vuokralainen sitoutuu toteuttamaan vuokra-alueella ja sillä olevissa rakennuksissa pihasaneerauksen ja julkisivujen maalauksen kolmen vuoden kuluessa uuden vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.

Vuokra-ajan pituus ja yksikkövuokra 3,85 e/m²/vuosi on sama kuin vuonna 2021 uudistetussa naapuritontin maanvuokrasopimuksessa. Tontin 297-13-5-11 vuokraksi muodostuu 30 000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2236 (joulukuu 2022).

Vaikutusten arviointi -

Liitteet