

Tontin 297-8-62-3 (Tehdaskatu 14) vuokrausta koskeva esisopimus / Kesko Oyj ja Rakennusliike Lapti Oy

Kaupunkirakennelautakunta 19.04.2023 § 69
3016/10.00.02/2023

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 kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

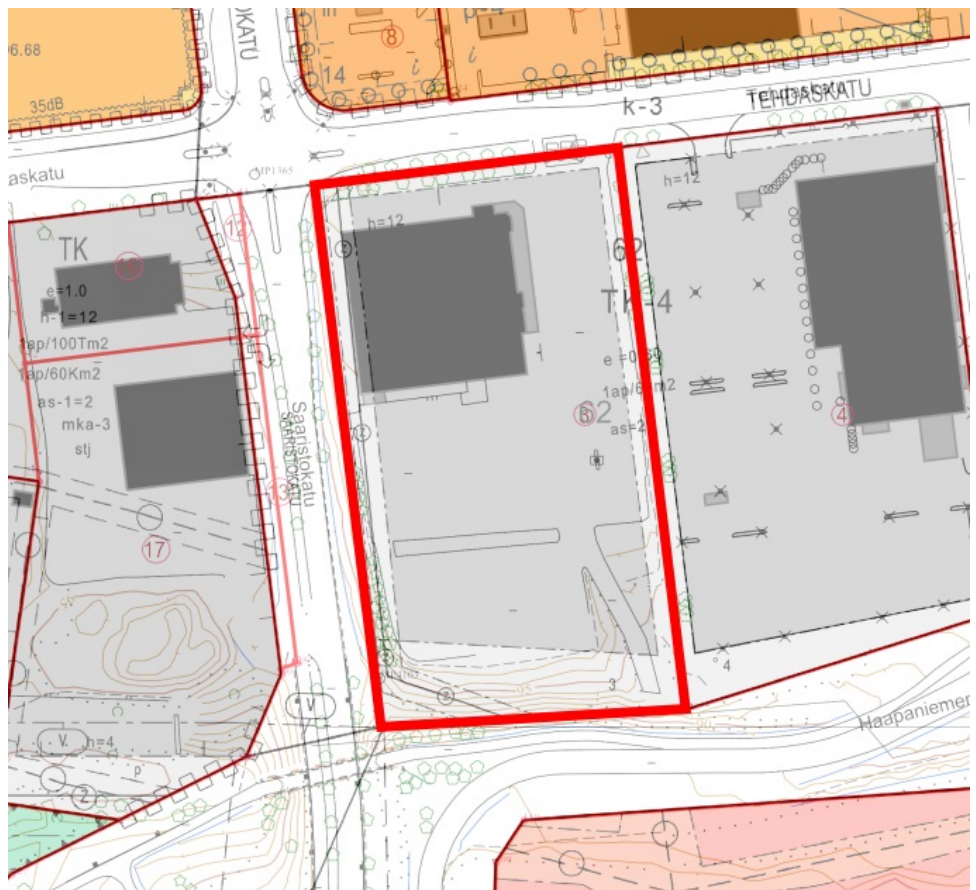
1. Rakennusliike Lapti Oy:n ja Kesko Oyj:n kanssa tehdään liitteenä olevan luonnoksen mukainen tontin 297-8-62-3 vuokraamista ja toimitilarakennushanketta koskeva esisopimus.
2. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan päättämään tontin 297-8-62-3 uuden vuokrasopimuksen tekemisestä.
3. Esisopimukseen ja lopulliseen vuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat teknisluonteiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.

Selostus **Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy**

Kesko Oyj hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla tonttia 297-8-62-3. Tontin maanvuokrasopimus on voimassa 30.11.2027 asti. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee noutotukku. Tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettyä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontti on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä TK-4). Asemakaavan

mukaan tontilla ei saa harjoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä. Tontin pinta-ala on 15 281 m² ja rakennusoikeus 9 168 k-m².

Kaupunki, Rakennusliike Lapti Oy ja Kesko Oyj ovat neuvotelleet tontin vuokraamista ja toimitilakiinteistön toteuttamista koskevan esisopimuksen. Sopimuksen tarkoituksena on osaltaan mahdollistaa uuden toimitilarakennuksen rakentaminen tontille. Toimitilarakentamisen määräksi tavoitellaan sopimusluonnoksen mukaan 6 000 k-m². Rakentaminen sisältäisi mm. liiketiloja.

Neuvotellun sopimusluonnoksen mukaan Rakennusliike Lapti Oy:llä on tarkoitus ostaa Kesko Oyj:lta tontin vuokraoikeus ja tontilla oleva rakennus. Kauppakirja on Rakennusliike Lapti Oy:n ja Kesko Oyj:n välinen eikä kaupunki ole siinä osapuoli. Rakennusliike Lapti Oy suunnittelee tontille toimitilarakennushankkeen ja hyväksyttää suunnitelman kaupungilla. Suunnitelman tultua hyväksytyksi ja Rakennusliike Lapti Oy:n saatua hankituksi tontin vuokraoikeuden ja rakennuksen itselleen kaupunki ja Rakennusliike Lapti Oy perustettavan yhtiön lukuun tekevät tontista uuden maanvuokrasopimuksen esisopimuksessa ja sen liitteenä olevassa maanvuokrasopimusmallissa olevin vuokraehdoin. Vanha maanvuokrasopimus päätetään siinä yhteydessä. Rakennusliike Lapti Oy vastaa rakennushankkeen toteuttamisesta.

Tontin vuokra uudessa solmittavassa maanvuokrasopimuksessa on 91 728 euroa vuodessa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Vuokra on määriteltävä seuraavalla laskentakaavalla: $250,13 \text{ e/k-m}^2 \cdot 9 168 \text{ k-m}^2 \cdot 0,04 = 91 728 \text{ euroa vuodessa}$. Tehdaskadun varresta on samoilla vuokranmääräytymisperusteilla vuokrattu muita tontteja ja vuokra on syksyllä 2020 hankitun arviolausunnon tarkkuusrajojen sisällä, joten vuokran voidaan katsoa edustavan markkinavuokratasoa.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään esityslistan liitteenä olevan esisopimuksen ja maanvuokrasopimusmallin hyväksymistä. Sopimus on voimassa 31.12.2024 asti. Sopimus raukeaa, mikäli Kesko Oyj:n ja Rakennusliike Lapti Oy:n välistä kauppakirjaa vuokraoikeudesta ja rakennuksesta ei ole allekirjoitettu 31.5.2024 mennessä.

Vaikutusten arviointi

Toteutuessaan toimitilarakennushanke työllistää rakennusalan yrityksiä ja rakennustarviketeollisuutta. Hankkeessa syntyy uusia toimitiloja yrityksille ja mahdollisuus uusien työpaikkojen syntymiseen. Päätösesitys on siten yrityspoliittisesti positiivinen.

Liitteet

3016/2023 Esisopimusluonnos Kesko-Lapti-Kaupunki 6.4
3016/2023 Liite 1 maanvuokrasopimusmalli