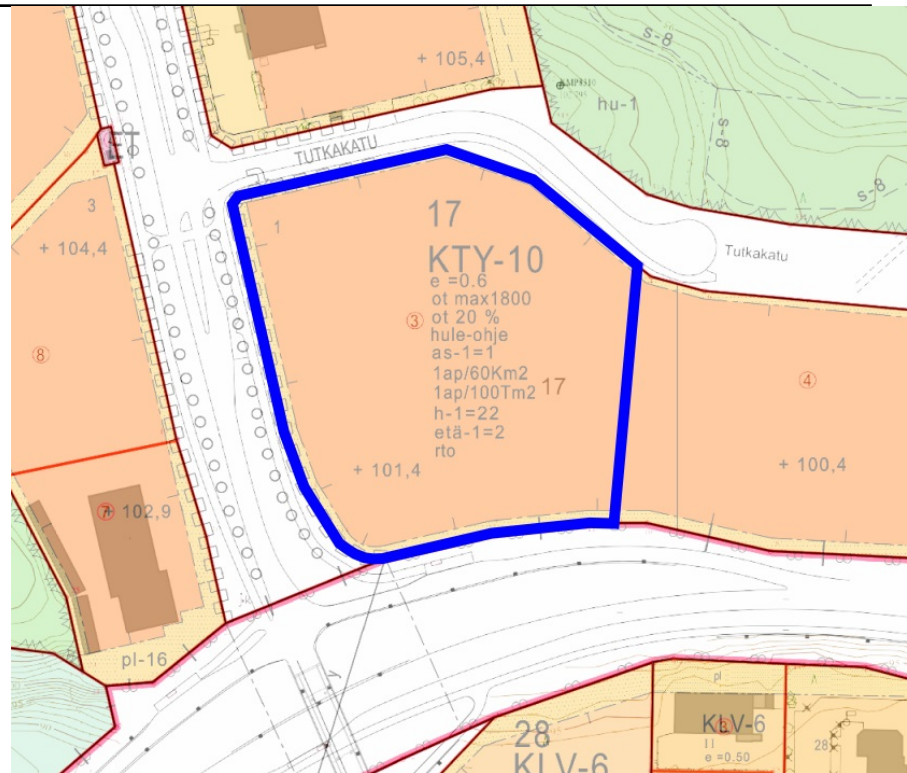


Yritystontin 297-31-17-3 (Tutkakatu 1) varaaminen / Kasvis Galleria Oy

Selostus ja perustelu

Kasvis Galleria Oy on hakenut Pienessä Neulamässä sijaitsevan yritystontin 297-31-17-2 varaamista. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.





Kasvis Galleria Oy on kuopiolainen kasvis- ja muita ruokatuotteita valmistava perheyritys. Kasvisgallerian toiminta alkoi vuonna 1992 Peltolan perheen maatilalla Kuopion Vehmasmäessä. Toiminnan kasvaessa yrityksen toiminnot siirtyivät Leväselle Satulasepänkadun varressa oleviin yli 2 500 m²:n tiloihin.

Iso muutos tapahtui vuonna 2010, jolloin Kasvisgalleria siirtyi osaksi Juustoportti-konsernia. Juustoportin kautta Kasvisgalleria sai ison yrityksen resurssit toiminnan kehittämiseen ja jakelutiet markkinoille. Kasvisgallerian liikevaihto on tällä hetkellä lähes 10 miljoonaa euroa työllistäen vakinaisesti noin 30 työntekijää. Lisäksi sesonkiaikoina on kymmeniä kausityöntekijöitä.

Juustoportti on kasvanut noin 30 vuodessa pienestä Jalasjärvellä (nykyisin Kurikkaa) perustetusta maatilajuustolasta noin 300 henkilöä työllistäväksi perheyritykseksi. Juustoportilla on Jalasjärvellä sijaitsevan meijeri- ja juustolatoiminnan lisäksi liikenneasemat Jalasjärvellä, Mäntsälässä, Kärämäellä, Ylöjärvellä ja Kuopiossa sekä ruokatuotteita valmistava Kasvisgalleria Kuopiossa. Juustoportin liikevaihto on noin 80 miljoonaa euroa. Markkina-alueena on koko maa. Vientiä on useisiin maihin.

Kasvisgallerian voimakkaasta kasvusta johtuen nykyiset toimitilat ovat käyneet liian pieniksi. Yrityspalvelu ja maaomaisuuden hallintapalvelut ovat neuvotelleet Kasvisgallerian ja Juustoportin kanssa ratkaisusta, jolla toiminta voisi kasvaa Kuopiossa tiedostaen samalla, että useat paikkakunnat ovat tarjonneet vaihtoehtoista ratkaisua tiloiksi.

Yritys varaa tässä vaiheessa kaupungilta tontin ja on käynnistänyt rahoitusneuvottelut ja suunnittelun uutta ruokatehdasta varten.

Tonttineuvotteluissa on päädytty ratkaisuun, jossa Kasvisgallerian uudet tilat tulisivat sijoittumaan Pienen Neulamäen yritysalueelle Karttulantien varteen Tutkakadulle. Yritykselle varattavan tontin 297-31-17-3 koko on 19 557 m², jolla on rakennusoikeutta 11 734 k-m².

Asemakaavassa tontti on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi toimisto- ja yleiseen käyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (asemakaavamerkintä KTY-10). Alueelle ei asemakaavan mukaan saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja

Yrityksen mahdollinen investointi ensimmäisessä vaiheessa on lähes puolet tontin rakennusoikeudesta. Yrityksen uusinvestointi mahdollistaa yli kaksinkertaisen liikevaihdon ja tuotantovolyymit. Sitä kautta syntyy mahdollisuus työllistää henkilöstöä merkittävä määrä lisää.

Tontin luovuttamista koskevia neuvotteluita on käyty siten, että yrityksellä on mahdollisuus ostaa ko. tontti omakseen ensimmäisen rakennusvaiheen toteuduttua. Tontin vuokraamista koskevasta sopimuksesta päätetään erikseen Kuopion kaupunkirakennelautakunnassa ja tontin myynnistä Kuopion kaupunginhallituksessa. Kyseiset sopimukset neuvotellaan tontin varausaikana.

Tontti varataan Kasvis Galleria Oy:lle 30.6.2022 saakka suunnittelua ja sopimusneuvotteluita varten. Varausmaksu määräytyy kaupunkirakennelautakunnan 28.10.2020 § 219 tekemän päätöksen ja kaupunginvaltuuston maapoliittisessa ohjelmassa hyväksymien ehtojen mukaisesti.

Päätös

Päätän varata yritystontin 297-31-17-3 Kasvis Galleria Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Varausaika päättyy 30.6.2023.
2. Varausmaksu koko varausajalta on 6200 euroa. Varausmaksua ei hyvitetä eikä palauteta.
3. Varauksen saajan on varausaikana esitettävä tarkemmat suunnitelmat tontin käytöstä.

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

tonttipäällikkö

11.01.2023

Asianro 1971/10.00.02/2022

Vuokraus- ja varausasiat

§ 7/2023

-
4. Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous. Kokouksen järjestämiseksi on otettava yhteys yrityspalveluihin.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäntö 12 §.

Jarkko Meriläinen
tonttipäällikkö

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Kuopion kaupungin asiantuntijajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija
Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Liitteet

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty Kasvis Galleria Oy:lle sähköpostitse tiedoksi 11.1.2023.

Tiedoksi

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/maatoksenteke 11.1.2023.

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Tulliportinkatu 31
PL 228
70101 KUOPIO
kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 18 2111

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.