

Pienen Neulamäen yritysalueen jatkorakentaminen, rahoitus ja urakoitsijoiden valinta

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 152
3733/10.03.01.00/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Ismo Heikkinen, puh. 044 718 5656
Unto Juutinen, puh. 044 718 2084
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

vs. kaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunkiympäristön palvelualueen ja yrityspalveluiden esityksen.

Päätös

Merkitään, että yritysasiames Unto Juutinen ja kaupungininsinööri Ismo Heikkinen esittelivät asiaa kokouksessa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen. Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti vs. kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Esitys

Kaupunkiympäristön palvelualue yhdessä yrityspalveluiden kanssa esittää, että kaupunginhallitus:

- hyväksyy urakoitsijaksi Pienen Neulamäen eteläpään yritysalueen Tutkakadun yritystontin tasaamiseen Koneurakointi M. Niiranen Oy:n sopimussummalla 350 382 €, alv 0 %
- myöntää 400 000 €: n rahoituksen tasaamishankkeelle sekä Pioneerikadun loppupään infran rakentamiselle 140 000 €, alv 0 % sisältäen varautumisen mahdollisiin louhintatöiden kustannuksiin.
- päättää, että tontin esirakentamisen urakkasopimus solmitaan Koneurakointi M. Niiranen Oy:n kanssa, mikäli kaupunginhallitus osoittaa hankkeelle rahoituksen.
- päättää, että Pioneerikadun loppuosan infran rakentamisen toteuttaa Mestar Kuopio Oy kaupungin ja Mestar Kuopio Oy:n välisen puitesopimukseen perustuen

Selostus

Yleistä

Pieni Neulamäki on Savilahden lisäksi voimakkaimmin laajeneva yritystonttialue Kuopiossa. Kuopion yritystonttireservistä pääosa on ollut Pienessä Neulamäessä ja vapaat tontit ovat sielläkin käymässä vähiin. Parhaillaan asemakaavoitetaan toista yritysalueita.

Ensimmäisen alueen kadut on pitkälti toteutettu yhdessä vesi- ja energiahuollon verkoston kanssa. Joitain pieniä kohteita, kuten Pioneerikadun pohjoisosan toteutus vielä puuttuu. Alueen tontit on melkein kaikki esirakennettu kaupungin yritystontteja koskevien periaatteiden mukaisesti. Nyt esitetään yhden tontin esirakentamista Pioneerikadun loppuosuuden rakentamisen lisäksi.

Alueiden sijoittuminen Pieneen Neulamäkeen on esitetty oheisessa kuvassa. Pioneerikadun loppuosuus sijoittuu kuvan yläosaan. Kasvisgallerialle varattu tontti on etelämpänä Karttulantien varressa.



Kasvisgallerian tontti

Pienen Neulamäen yritysalueen eteläpäässä Pienen Neulamäentien, Karttulantien ja Tutkakadun rajaavalle n. 20 000 m2 tontille on Kasvisgalleria Oy neuvotellut kaupungin yrityspalveluiden ja maanhallinnan kanssa mahdollisuudesta laajentaa Kuopion talousalueella toimintaa ja varmistaa liiketoiminnan kasvua. Tonttipäällikkö on tehnyt asiasta tontin varauspäätöksen (liite).

Tontin luovutusta koskevilla neuvotteluilla Kuopion kaupunki on lupautunut tasaamaan tontin Kasvisgalleria Oy:n esittämiä suunnitelmien mukaisesti siten, että suunnitellun tuotantolaitoksen rakentaminen olisi mahdollista aloittaa kesällä 2023. Yrityksen tavoitteena on tehdä investointipäätös arviolta touko-kesäkuun vaihteessa sen jälkeen, kun rakennuslupa, urakkaneuvottelut, rahoitus- ym. asiat ovat varmistuneet.

Jatkorakentamisen kireän aikataulun takia on perusteltua nopeuttaa tontin tasaamisen aloitusta hankkimalla toteuttaja suorahankintana kaupungin "Kunnallisteknisten ja talonrakennustöiden pienkohteet 2022–2023 puitejärjestelyt" sopimuskumppanilta. Puitejärjestelysopimuksessa vahvistetut ehdot kumppanin valinnasta suorahankintana kohdekohtaisten urakoiden toteutukseen mahdollistavat menettelyn.

Puitejärjestelysopimuksen kohdekohtaisten urakoitsijoiden valintamenettelyehdon 4 mukaisesti on kumppaneista ensimmäisenä sijajärjestyksessä olevalta Koneurakointi M. Niiranen Oy:ltä pyydetty palvelukyky selvitystä tontin tasaamisen toteuttamisesta tilaajan määrittämässä aikataulussa. Koneurakointi M. Niiranen Oy on ilmoittanut pystyvänsä toimittamaan pyydetyn palvelun ja sitoutuu tasaamaan tontin kaupungin määrittämässä aikataulussa esirakennussuunnitelmien mukaisesti.

Urakkaan kuuluvan tontin tasaaminen on tarkoitus toteuttaa yksikköhintaurakkana sisältäen mm. maanleikkaus- ja louhintatöitä.

Koneurakointi M. Niiranen Oy:ltä pyydettiin yksikköhintaurakkatarjous tontin tasaamisen kustannuksista. Saadun tarjouksen sopimussumma on 350 382 €, alv 0 %. toteutetaan tarjotuilla yksikköhinnoilla toteutuneitten määrien mukaisesti. Lisätyövarauksiin on syytä varata myös osuus, joten kohteen kokonaisrahoitus tulisi olla 400 000 euroa.

Pioneerikadun pohjoisosa

Pienen Neulamäen yritysalueen Pioneerikadun loppuosalta n. 160 m:n matkalla on vielä rakentamatta tonttien vaatima infra. Rakennettavan kadun loppuosan varrella oleville tonteille on alkamassa rakentaminen keväällä 2023 ja yhdellä tontilla on rakentaminen parhaillaan käynnissä. Pioneerikadun loppuosan vahvistetut rakennussuunnitelmat valmistuivat 14.4.2023.

Mestar Kuopio Oy:ltä on kysytty mahdollisuutta toteuttaa Pioneerikadun loppuosan rakentaminen Kuopion kaupungin ja Mestar Kuopio Oy:n väliseen puitesopimukseen perustuen. Mestar Kuopio Oy on ilmoittanut pystyvänsä toteuttamaan Pioneerikadun loppuosan infran rakentamisen tehtyjen rakennussuunnitelmien mukaisesti sovitussa aikataulussa. Urakka toteutetaan tavoitehintaurakkana ja Mestar Kuopio Oy:n antama tavoitehintaa työlle on 86 418 €, alv 0 %. Tavoitehintaa ei sisällä mahdollisia louhintatöitä. Mikäli niitä työn aikana esiintyy, toteutetaan ne omakustannushinnalla. Louhintaan on syytä varata rahaa noin 50 000 euroa, joten kohteen rahoituksen tulisi olla 140 000 euroa.

Kohteiden rahoitus

Kohteille ei ole varattu talousarviossa kuluvalle vuodelle erillistä investointimäärärahaa. Kaupunginhallituksella on valtuus käynnistää uusien yritysalueiden rakennushankkeita enintään viiden miljoonan euron rajaan saakka, joten hanke esitetään rahoitettavaksi ko. määrärahasta.

Urakoitsijavalinnat tehdään ehdollisena siten, että valinta edellyttää kaupunginhallituksen myönteistä rahoituspäätöstä. Tutkakadun tontin tasaustyön toteuttajaksi valitaan "Kunnallisteknisten ja talonrakennustöiden pienkohteet 2022–2023 puitejärjestelyt" sopimuskumppaneista sijajärjestyksessä ensimmäisenä oleva Koneurakointi M. Niiranen Oy ja Pioneerikadun loppuosan rakentamistyön toteuttajaksi valitaan Mestar Kuopio Oy Kuopion kaupungin ja Mestar Kuopio Oy:n väliseen puitesopimukseen perustuen, mikäli rahoitukset myönnetään.

Tutkakadun tontin tasaaminen toteutetaan yksikköhintaurakkana, jossa urakkahinta muodostuu toteutuneitten määrien ja tarjottujen yksikköhintojen mukaisesti. Koska urakan lopullista kokonaishintaa ei pystytä varmuudella tässä vaiheessa toteamaan, on urakan kokonaishinnaksi arvioitu n. 400 000 euroa, alv 0 %.

Pioneerikadun loppuosan rakentaminen toteutetaan tavoitehintaurakkana, jossa tavoitehintaa ilman mahdollisia louhintoja on 86 418 €, alv 0 %. Kohteeseen varataan 140 000 euroa, alv 0 %.

Vaikutusten arviointi

Kasvisgalleria Oy kuuluu voimakkaasti kasvavaan Juustoportti-konserniin. Suunnitellun ruokatehdasinvestointihankkeen myötä Kuopion toimintojen arvioidaan kasvavan olennaisesti nykyisestä. Yritys työllistää tällä hetkellä reilut 30 vakinaista ja kausiluontoisesti saman verran tilapäistä työvoimaa. Liikevaihto

on noin 10 miljoonaa euroa. Käydyissä sijaintineuvotteluissa on tiedostettu, että yritykselle on tarjottu useita vaihtoehtoja muualta Suomesta.

Pioneerinkadun päässä on muutama yritystontti enää jäljellä. Yritystonttireservi on suhteessa kysyntään poikkeuksellisen alhainen. Infran rakentamisella mahdollistetaan ko. tonttien saaminen yritysten rakennushankkeille.

Liitteet

3733/2023 Yritystontin 297-31-17-3 (Tutkakatu 1) varaaminen Kasvis Galleria Oy