

## Kiinteistön 297-499-144-26 (Keitaankatu 14) vuokraaminen ja myyminen / Tahko Sky Oy

Kaupunkirakennelautakunta 28.06.2023 § 105  
896/10.00.02/2023

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:**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että kiinteistö 297-499-144-26 vuokrataan Tahko Sky Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-ajan alkamispäivä voidaan sopia kansliatoimenpitein. Vuokra-aika päättyy 31.12.2063.
2. Maanvuokra on 22 000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022).
3. Vuokralaisella on oikeus käyttää kiinteistöllä enintään 1 900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
4. Rakentamisvelvoite: Tontille on rakennettava vähintään 1 700 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen hotellirakennus. Rakentaminen on aloitettava puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta. Rakentaminen on saatettava kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
5. Sopimussakkona rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä kaupungilla on oikeus periä kiinteistöstä kaksinkertaista maanvuokraa siltä ajalta, kun rakentamisvelvoite on toteuttamatta rakentamisvelvoitteen mukaisesti.
6. Kiinteistölle kulku tapahtuu kiinteistöjen 297-499-17-119, 297-499-17-101 ja 297-499-144-7 alueille perustettuja kiinteistörasitteita pitkin sekä Keitaankatua pitkin. Keitaankatu on yksityistie. Vuokralainen sopii käytännön järjestelyistä rasitteiden kohteena olevien kiinteistöjen haltijoiden ja muiden rasiteoikeuksien haltijoiden kanssa. Vuokralainen liittyy yksityistien osakkaaksi. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rasitteista aiheutuvista vastuista ja kustannuksista. Vuokralainen vastaa yksityistien maksuista vuokra-alueen ja toimintansa osalta. Kaupunki ei vastaa rasitetiestä eikä yksityistiestä.
7. Muut vuokraehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia yritystonttien vuokraehtoja, jotka määritellään kansliatoimenpitein.

Maanvuokrasopimuksen yhteydessä tehdään erillinen kiinteistökaupan esisopimus seuraavin ehdoin:

8. Tahko Sky Oy:llä on oikeus ostaa kiinteistö Keidas 297-499-144-26, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja

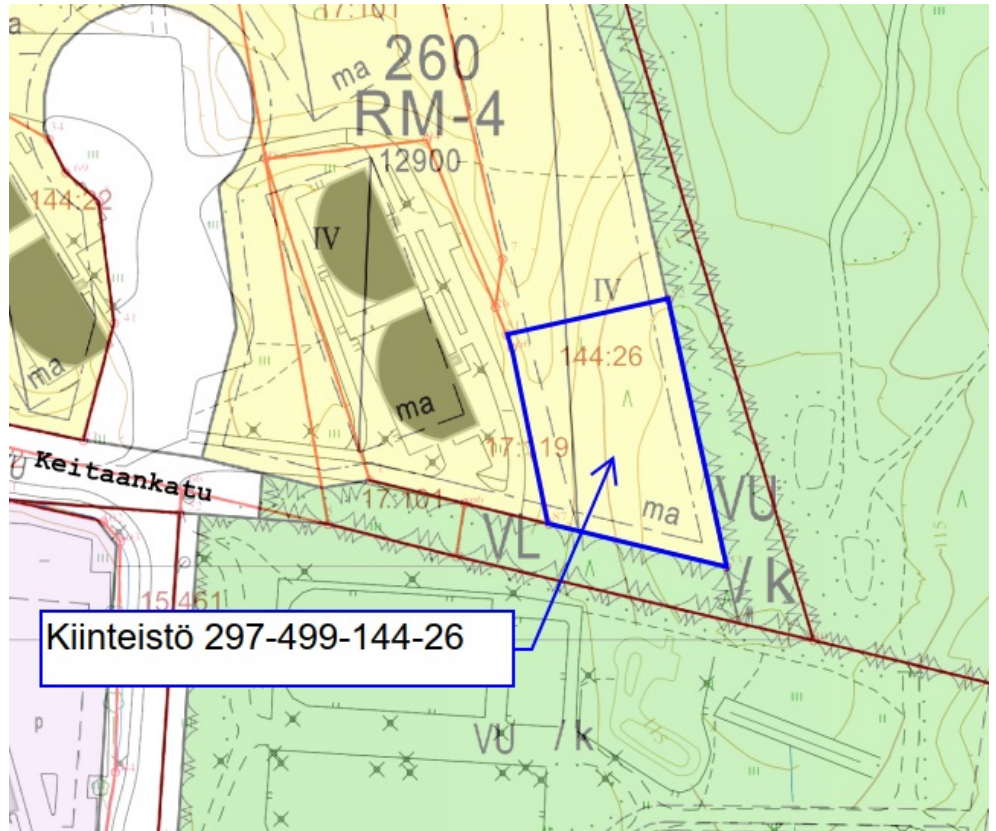
- vuokrasopimusta on muutoinkin noudatettu. Asiasta tehdään erillinen kiinteistökaupan esisopimus vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä.
9. Kiinteistön maapohjan hinta on 420 000 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Hinta ei kuitenkaan laske, vaikka elinkustannusindeksin pisteluku pienenee.
  10. Esisopimus on voimassa 30 kuukautta sopimuksen allekirjoituksesta lukien.
  11. Lopullinen kauppa sisältää 1 900 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.
  12. Muut kauppaehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia yritystonttien kauppaehtoja.

Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

## Selostus

Kaupunkirakennelautakunta varasi 8.2.2023 § 18 tekemällään päätöksellä Tahko Sky Oy:lle noin 1970 m<sup>2</sup>:n suuruisen alueen kiinteistöstä 297-49-144-7. Varattu alue on lohkommalla muodostettu itsenäiseksi Keidas-nimiseksi kiinteistöksi 297-499-144-26. Tahko Sky on pyytänyt vuokraamaan kiinteistön. Lisäksi yhtiö on ilmoittanut, että se haluaa itselleen oikeuden ostaa kiinteistö. Kiinteistön sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.





Kiinteistön 297-499-144-26 pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 2 043 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä RM-4). Myönnetyn rakennusluvan mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa kerrosalaltaan 1 860 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen majoitusrakennus.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että kiinteistöstä tehdään ensin maanvuokrasopimus soveltaen kaupungin tavanomaisia yritystonttien vuokraehtoja. Vuokrasopimukseen tulee rakentamiselvoite, jonka mukaan vuokralaisen on rakennettava vuokra-alueelle hotellirakennus. Vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä on tarkoitus tehdä erillinen kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan Tahko Sky Oy:llä on oikeus ostaa kiinteistö omaksi sen jälkeen, kun rakennus on rakennettu valmiiksi ja vuokrasopimuksen ehtoja on muutenkin noudatettu. Omaksiosto-oikeutta koskeva esisopimus on määräaikainen ja se on voimassa 30 kuukautta sopimuksen allekirjoituksesta lukien.

Kiinteistö ei rajoitu asemakaavan mukaiseen katuun. Ajoyhteys järjestetään naapurikiinteistöille tulevan rasitetien kautta. Tätä varten kiinteistöille on perustettu rasitteet ja asiasta tulee ehdot maanvuokrasopimukseen.

Kortteliin on asemakaavassa osoitettu kokonaisrakennusoikeus 12 900 k-m<sup>2</sup>. Maanvuokrasopimukseen ja tulevaan kiinteistökauppaan sisältyy rakennusoikeutta 1 900 k-m<sup>2</sup>. Maanvuokraksi esitetään 22 000 euroa vuodessa ja kiinteistön maapohjan hinnaksi 420 000 euroa. Sekä vuokra että hinta sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2236 (joulukuu 2022). Kaupunki on hankkinut kiinteistön luovutusta varten ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 30.3.2023), jonka mukaisiin tarkkuusrajoihin sekä vuokra että hinta osuvat. Vuokra ja hinta edustavat siten markkinahintatasoa.

Vaikutusten arviointi

Toteutuessaan hanke lisää Tahkon majoituskapasiteettia ja tuo lisää työpaikkoja sekä rakentamisen että hotellin toiminnan aikana, joten päätösesityksellä on positiiviset vaikutukset.

**Liitteet**