

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

Kaupunkirakennelautakunta 28.06.2023 § 107
4907/10.00.02/2023

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 tontti 297-31-17-3 vuokrataan Kasvis Galleria Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa 1.8.2023 ja päättyy 31.12.2062.
2. Maanvuokra on 48 110 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero (24 %).
3. Kuopion kaupunki tasaa kustannuksellaan tontin pohjoisosan ensimmäistä rakennusvaihetta varten vuokra-ajan alkamiseen mennessä liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti. Kaupunki tasaa kustannuksellaan tontin eteläosan liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti 31.8.2023 mennessä. Kaupungilla on korvauksetta oikeus toteuttaa työt Kasvis Galleria Oy:n vuokraaman tontin alueella.
4. Rakentamisveloite: Tontille on rakennettava vähintään 4 400 k-m²:n suuruisen elintarviketeollisuuden tuotantorakennus. Rakentaminen on aloitettava puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentaminen on saatettava kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
5. Sopimussakkona kohdan 4 mukaisen rakentamisveloitteen laiminlyönnistä kaupungilla on oikeus periä kiinteöstä kaksinkertaista maanvuokraa siltä ajalta, kun rakentamisveloite on toteuttamatta rakentamisveloitteen mukaisesti.
6. Kaupungilla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos kohdan 4 mukainen rakentamisveloite ei toteudu.
7. Tavoitteena on, että myöhemmin tontille rakennetaan lisää siten, että vähintään puolet tontin rakennusoikeudesta tulee käytettyä.
8. Muut vuokraehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia yritystonttien vuokraehtoja, jotka määrittellään kansliatoimenpitein.
9. Kuntalain 143 §:n nojalla vuokraus voidaan panna täytäntöön ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman.

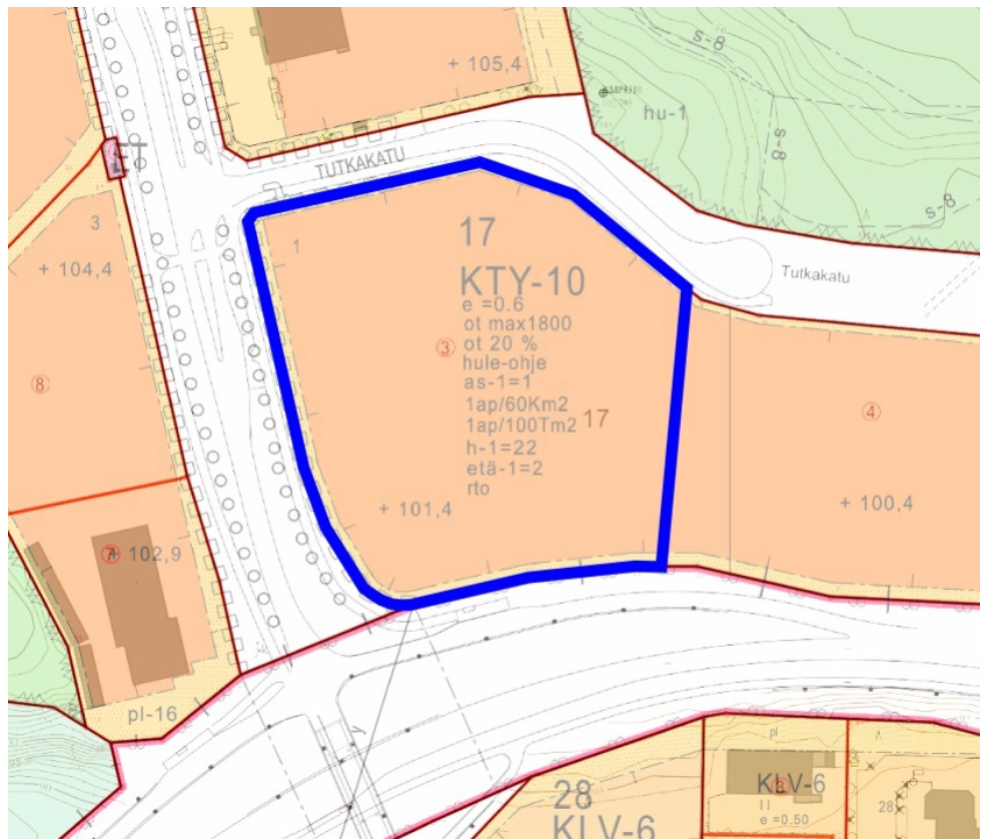
Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään, että Kasvis Galleria Oy:n kanssa tehdään tontista 297-31-17-3 kiinteistökaupan esisopimus seuraavin ehdoin:

10. Kasvis Galleria Oy:llä on oikeus ostaa tontti 297-31-17-3, kun maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty ja vuokrasopimusta on muutoinkin noudatettu.
11. Ostohinta on 1 075 656 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2236 (joulukuu 2022). Hinta ei kuitenkaan laske, vaikka elinkustannusindeksin pisteluku pienenee.
12. Esisopimus on voimassa 30 kuukautta sopimuksen allekirjoituksesta lukien.
13. Tavoitteena on, että myöhemmin tontille rakennetaan lisää siten, että vähintään puolet tontin rakennusoikeudesta tulee käytettyä.
14. Kauppaehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia yritystonttien kauppaehtoja, jotka määritellään kansliatoimenpitein.
15. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan allekirjoittamaan esisopimus, päättämään lopullisen kaupan tekemisestä ja allekirjoittamaan lopullinen kauppakirja.
16. Kuntalain 143 §:n nojalla esisopimus voidaan panna täytäntöön ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman.

Selostus

Pienessä Neulamäessä sijaitseva yritystontti 297-31-17-3 varattiin Kasvis Galleria Oy:lle tonttipäällikön päätöksellä 11.1.2023 § 7. Kasvis Galleria Oy on pyytänyt tontin vuokraamista ja tontin ostomahdollisuutta. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.





Kasvis Galleria Oy rakentaa tontille ensimmäisessä vaiheessa noin 4 577 k-m²:n laajuisen elintarviketeollisuuden tuotantorakennuksen. Rakennushanketta varten on myönnetty rakennuslupa. Tontille jää tilaa ja rakennusoikeutta yrityksen laajentamisen mahdollistamiseksi. Tavoitteena on myöhemmin rakentaa lisää siten, että vähintään puolet tontin rakennusoikeudesta tulee käytettyä.

Tontin 297-31-17-3 pinta-ala on 19 557 m². Tontilla on rakennusoikeutta 11 734 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan lisäksi toimisto- ja yleiseen käyttöön tarkoitettuja rakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Asemakaavamerkintä on KTY-10.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että kiinteistöstä tehdään ensin maanvuokrasopimus soveltaen kaupungin tavanomaisia yritystonttien vuokraehtoja. Vuokrasopimukseen tulee rakentamiselvoite, jonka mukaan kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta rakennetaan edellä tarkoitettu tuotantorakennus noin 4 577 k-m².

Kasvis Galleria Oy on ilmaissut halunsa ostaa tontti omaksi. Tontin myymiselle ei ole estettä. Vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä on tarkoitus tehdä erillinen kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan Kasvis Galleria Oy:llä on oikeus ostaa tontti omaksi sen jälkeen, kun ensimmäisessä vaiheessa rakennettava 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. Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään siten myös erillisen kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä.

Tontin maanvuokraksi esitetään 48 110 euroa vuodessa. Vuokraan lisätään arvonlisävero (24 %). Esisopimuksessa sovittavaksi myyntihinnaksi esitetään 1 075 656 euroa. Sekä vuokra että myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2236 (joulukuu 2022). Kaupunki on hankkinut kiinteistön luovutusta varten ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 1.6.2022).

Kaupunki tasaa tontin ennen Kasvis Galleria Oy:n rakennushankkeen alkamista. Ensimmäisessä vaiheessa rakennettavan alueen tasaustyöt valmistuvat 31.7.2023 mennessä ja laajennusalueen tasaustyöt 31.8.2023 mennessä. Kaupungin yritystonttien maanvuokrauskäytännön mukaan tasatun tontin vuokraan lisätään arvonlisävero. Tonttia myytäessä tasaustyö sisältyy tontin hintaan. Myyntihinta on indeksikorjattuna samaa tasoa kuin viereiselle tontille ilmoitettu hinta, josta kaupunginhallitus päätti 25.4.2022 § 117. Kasvis Galleria Oy:lle luovutettavan tontin vuokra perustuu saatuun kiinteistöarviolautuntoon. Myyntihinta perustuu tasauskustannusten takia samaan hintaan kuin naapuritontilla ja ylittää siten kiinteistöarviolautunnossa arvoidun hinnan.

Luovutettavalle tontille rakennettavat tilat korvaavat Kasvis Galleria Oy:n nykyiset tuotantotilat. Yrityksen uusinwestointi mahdollistaa nykyiseen verrattuna yli kaksinkertaisen liikevaihdon ja tuotantovolyymit. Sitä kautta syntyy mahdollisuus työllistää henkilöstöä merkittävä määrä lisää.

Vaikutusten arviointi

Yritysvaikutuksiltaan päätösesitys on positiivinen, koska rakennushanke työllistää rakennusalan yrityksiä. Lisäksi uudet tilat mahdollistavat yrityksen kasvun ja lisätyöpaikkojen syntymisen.

Liitteet

4907/2023 Tasaussuunnitelma