

Terassialueiden maanvuokrat

Kaupunkirakennelautakunta 04.10.2023 § 146
1627/10.00.02/2022

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös Iris Asikainen esitti, että esityksestä poistetaan lause: Maanomistajan suostumus anniskeluun annettaisiin vuokrauspäätöksessä ja vuokrasopimuksessa. Esitystä ei kannatettu, joten raukesi.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Esitys **Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:**

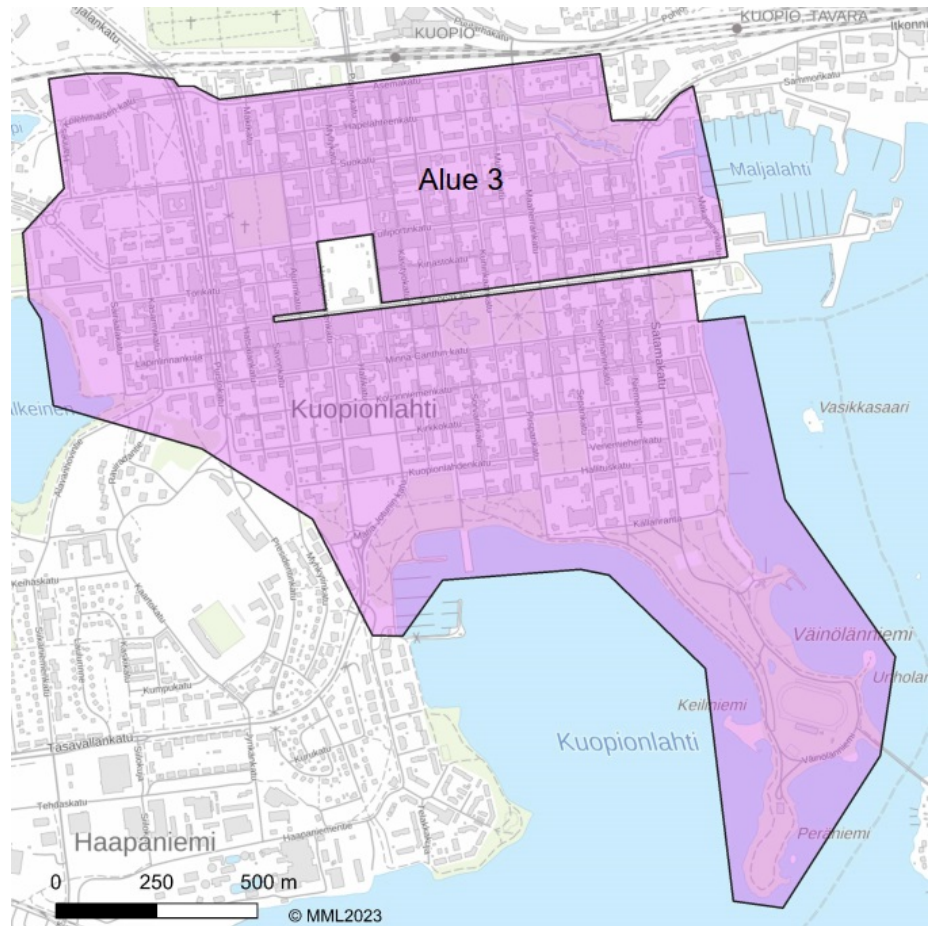
Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

Terassialueiden maanvuokrat alueittain ovat seuraavat:

- Alue 1: 2,40 euroa / m² / alkava viikko (noin 10,3 €/m² kk).
- Alue 2: 1,90 euroa / m² / alkava viikko (noin 8,2 €/m² kk).
- Alue 3: 1,20 euroa / m² / alkava viikko (noin 5,2 €/m² kk).
- Muut alueet: 0,60 euroa / m² / alkava viikko (noin 2,6 e/m²/kk).
- Alueet 1 ja 2 on esitetty seuraavassa kartassa:



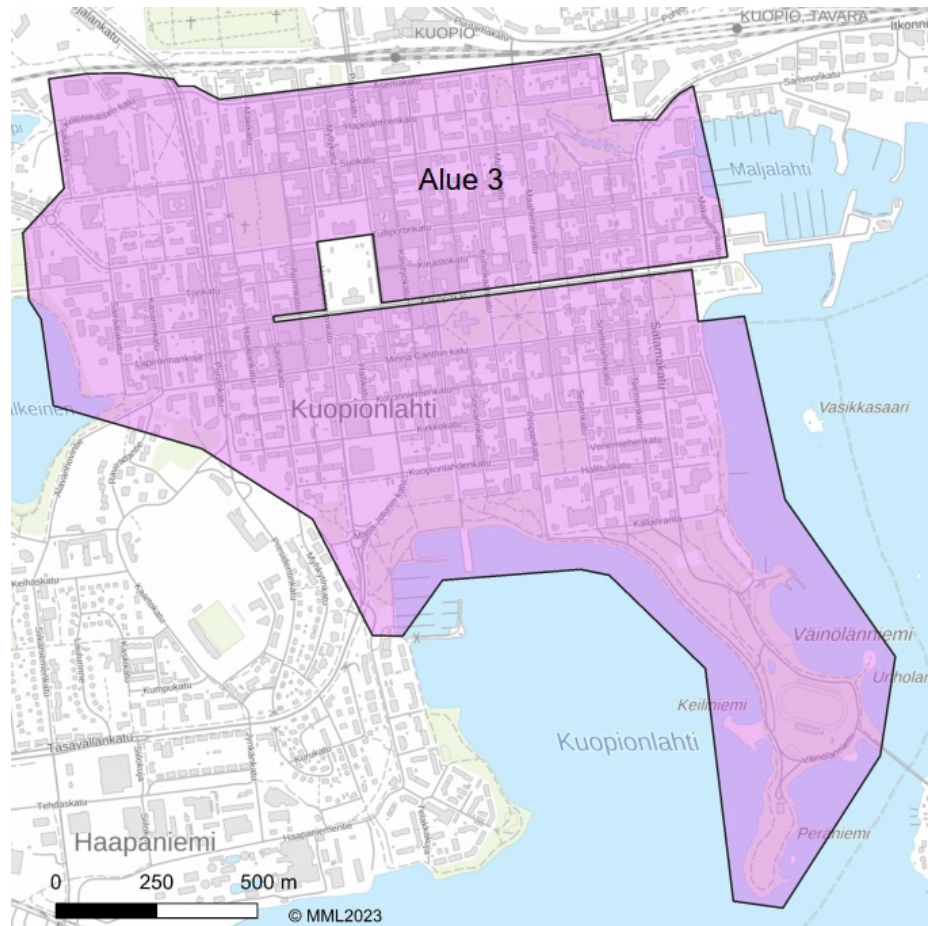
Alue 3 on esitetty seuraavassa kartassa:



- Alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö. Alueeseen 2 kuuluu Kauppakatu Savonkadulta Matkustajasatamaan ja aallonmurtaja.
- Alueeseen 3 kuuluu edellä olevassa kartassa esitetty ruutukaavakeskusta-alue pois lukien alueet 1 ja 2.
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (perusindeksi, joulukuun 2022). Vuokria tarkistetaan vuosittain tammikuussa vertaamalla perusindeksiä tarkistushetkeä edeltävän joulukuun indeksin pistelukuun ja muuttamalla vuokria elinkustannusindeksin pisteluvun muutosta vastaavasti.
- Vuokrat koskevat kesäkautta 1.5.–31.8.
- Talvikaudella 1.9.–30.4. vuokrat ovat 70 % kesäkauden vuokria alhaisemmat.
- Vuokrat ovat 25 % alhaisemmat terassialueilla, joilla ei sallita tai harjoiteta anniskelua.
- Vuokriin lisätään arvonlisävero (24 %).
- Maanvuokrasopimukset voidaan tehdä enintään 10 vuodeksi.
- Maanvuokrasopimuksissa noudatetaan tavanomaisia terassialueiden maanvuokraehtoja, jotka sovitaan kansliatoimenpitein.
- Maanomistajan suostumus terassialueella anniskeluun voidaan myöntää vuokrauspäätöksessä viranhaltijapäätöksensä.
- Uusissa ja uusittavissa maanvuokrasopimuksissa voidaan terassialueen vuokrasta antaa 20 %:n alennus kahdeksi vuodeksi, jos terassialueen maanvuokra nousee entiseen verrattuna. Alennettu vuokra ei voi kuitenkaan olla edellistä vuokraa alhaisempi. Samasta terassialueesta voidaan alennus antaa vain kerran.
- Nämä ehdot ovat voimassa toistaiseksi 1.1.2024 alkaen.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta päätti 13.9.2023 § 129 palauttaa terassialueiden maanvuokria koskevan päätösesityksen uudelleen valmisteltavaksi. Tämän jälkeen on hinta-alue 3:n rajausta tarkasteltu uudelleen. Hinta-alue 3 (vuokra 1,2 e/m²/alkava viikko) on esitetty violetilla värityksellä alla olevassa kartassa.



Alueen 3 ulkopuolisille alueille terassialueiden vuokranmääräytymisperusteiksi esitetään samoja perusteita kuin aiemmin esitettiin maaseututaajamiin. Alueen 3 ulkopuolella terassialueista perittävä maanvuokra olisi siten 0,60 euroa/m²/alkava viikko. Maaseututaajamien maanvuokraperusteita ei ole tarpeen enää erotella muusta kaupunkialueesta, koska perusteet ovat alueen 3 ulkopuolisilla alueilla sekä kaupunkialueella että maaseututaajamissa samat.

Päätösesitykseen on tarkennettu, että alennuksen uudesta vuokrasta voi saada vain, jos vuokra nousee terassialueen entiseen vuokraan verrattuna. Alennettu vuokra ei voi kuitenkaan olla entistä vuokraa alaisempi. Muilta osin päätösesitys noudattaa aiemmin ehdotettua.

Vaikutusten arviointi

Keskusta-alueella terassialueiden vuokrat kasvavat, mikä kasvattaa yritysten toimintamenoja. Alueiden vuokrauksessa on kuitenkin noudatettava markkinahintaista vuokratasoa.

Liitteet

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Markus Jukarainen Sirpa Kulinin ja Eero Wetzellin kannattamina esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Lautakunta yksimielisesti palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esitys

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

Terassialueiden maanvuokrat alueittain ovat seuraavat:

- Alue 1: 2,40 euroa / m² / alkava viikko (noin 10,3 €/m² kk).
- Alue 2: 1,90 euroa / m² / alkava viikko (noin 8,2 €/m² kk).
- Alue 3: 1,20 euroa / m² / alkava viikko (noin 5,2 €/m² kk).
- Alueet on esitetty alla olevassa kartassa:



- Alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö. Alueeseen 2 kuuluu Kauppakatu Savonkadulta Matkustajasatamaan ja aallonmurtaja. Alueeseen 3 kuuluu muu keskeinen kaupunkialue.
- Kuntaliitosalueiden taajamat: 0,60 euroa / m² / alkava viikko (noin 2,6 €/m²/kk).
- Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (perusindeksi, joulukuun 2022). Vuokria tarkistetaan vuosittain tammikuussa vertaamalla perusindeksiä tarkistushetkeä edeltävän joulukuun indeksin pistelukuun ja muuttamalla vuokria elinkustannusindeksin pisteluvun muutosta vastaavasti.
- Vuokrat koskevat kesäkautta 1.5.–31.8.
- Talvikaudella 1.9.–30.4. vuokrat ovat 70 % kesäkauden vuokria alhaisemmat.
- Vuokrat ovat 25 % alhaisemmat terassialueilla, joilla ei sallita tai harjoiteta anniskelua.

- Vuokriin lisätään arvonlisävero (24 %).
- Maanvuokrasopimukset voidaan tehdä enintään 10 vuodeksi.
- Maanvuokrasopimuksissa noudatetaan tavanomaisia terassialueiden maanvuokraehtoja, jotka sovitaan kansliatoimenpitein.
- Maanomistajan suostumus terassialueella anniskeluun voidaan myöntää vuokrauspäätöksessä viranhaltijapäätöksenä.
- Uusissa ja uusittavissa maanvuokrasopimuksissa voidaan terassialueen vuokrasta antaa 20 %:n alennus kahdeksi vuodeksi. Samasta terassialueesta voidaan alennus antaa vain kerran.
- Nämä ehdot ovat voimassa toistaiseksi 1.1.2024 alkaen.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta käsitteli terassialueiden maanvuokria viimeksi 14.12.2022 § 193. Tuolloin kaupunkirakennelautakunta määritteli terassialueiden maanvuokran perusteiksi seuraavaa:

- Maanvuokra on 1,2 e / m² / alkava viikko. Vuokraan lisätään arvonlisävero (24 %).
- Liitoskuntien taajamissa vuokra on 0,6 e / m² / alkava viikko.
- Päätös koski uusia ja uusittavia terassialueiden maanvuokrasopimuksia.
- Päätöksen perusteella tehtävät sopimuksen ovat voimassa enintään vuoden 2023 loppuun.

Perusteluna määräaikaiselle vuokranperustepäätökselle oli se, että pidempiaikaiset ehdot valmistellaan yhteistyössä Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:n kanssa. Tavoitteena oli laatia hinnastot siten, että kaupungin ja yhdistyksen hinnastojen välillä ei ole epäjohtonmukaisuuksia. Yhdistys hallinnoi kauppatoria ja satamatoria maanvuokrasopimuksen nojalla sekä vuokraa niiltä myyntipaikat.

Kaupunkirakennelautakunnan 14.12.2022 tekemän päätöksen valmistelua varten terassialueiden maanvuokrasta hankittiin ulkopuolinen arviolausunto, johon esitettävät vuokrat perustuvat. Arviossa tunnistettiin keskeisellä kaupunkialueella kolme eri hintaista aluetta, jotka on esitetty seuraavassa kartassa.



Alueeseen 1 kuuluu kauppatori ja sen välitön ympäristö. Alueeseen 2 kuuluu Kauppakatu Savonkadulta Matkustajasatamaan ja aallonmurtaja. Alueeseen 3 kuuluu muu keskeinen kaupunkialue.

Arviolausunnon pohjalta uusiksi terassialueiden vuokriksi suunniteltiin seuraavia vuokratasoja:

- Alue 1: 2,50 euroa / m² / alkava viikko (noin 10,8 €/m² kk).
- Alue 2: 2,00 euroa / m² / alkava viikko (noin 8,7 €/m² kk).
- Alue 3: 1,20 euroa / m² / alkava viikko (noin 5,2 €/m² kk).
- Kuntaliitosalueiden taajamat: 0,60 euroa / m² / alkava viikko (noin 2,6 e/m²/kk).

Terassialueiden vuokralaisilta kysyttiin mielipiteitä esillä olleista vuokratasoista. Mielipiteitä saapui viisi kappaletta, terasseja pitäviltä yrityksiltä ja Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:ltä. Suunniteltuja vuokratasoja pidettiin yrittäjien mielipiteissä liian korkeina. Pääperusteluina olivat mm. koronavuodet poikkeusmääräyksineen, kustannustason nousu ja kannattavuusongelmat. Valmistelussa vuokratasoja hieman huojennettiin.

Vuoden 2023 aikana on terassialueiden hinnoittelua valmisteltu yhteistyössä Kuopion kaupunkikeskustan kehittämissyhistys ry:n kanssa. Neuvotteluissa on todettu, että edellä esitetyt maanvuokrat eivät ole ristiriidassa yhdistyksen valmistelemien myyntipaikkahintojen kanssa.

Valmistelussa on päädytty esittämään terassialueiden kesäkauden maanvuokriksi edellä todettuja vuokria. Ne koskisivat sellaisia terassialueita, joilla sallitaan alkoholin anniskelu. Ilman anniskelua vuokra olisi 25 % alhaisempi. Maanomistajan suostumus anniskeluun annettaisiin vuokrauspäätöksessä ja vuokrasopimuksessa. Anniskeluun tarvitaan myös alkoholiviranomaisen lupa. Talvikaudella terassialueiden vuokrat olisivat 70 % kesäkauden vuokria alhaisempia, koska myyntimäärät ovat silloin pienempiä.

Terassialueiden vuokrat tulisivat päätösesityksen mukaan nousemaan varsinkin kesäkaudella. Tästä syystä vuokrien nousua esitetään porrastettavaksi siten, että uusissa sopimuksissa terassialueen maanvuokrasta saisi 20 %:n alennuksen maanvuokrasta kahdeksi vuodeksi. Samasta terassialueesta alennus esitetään myönnettäväksi vain yhden kerran eli alennuksia ei voisi ketjuttaa tekemällä lyhyitä vuokrasopimuksia peräkkäin tai perustamalla uusia yrityksiä uusia vuokrasopimuksia varten.

Vaikutusten arviointi

Keskusta-alueella terassialueiden vuokrat kasvavat, mikä kasvattaa yritysten toimintamenoja. Alueiden vuokrauksessa on kuitenkin noudatettava markkinahintaista vuokratasoa.

Liitteet