

Itkonniemen yritystonttien vuokra-ajat

Kaupunkirakennelautakunta 25.10.2023 § 155
7250/10.00.02/2023

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.

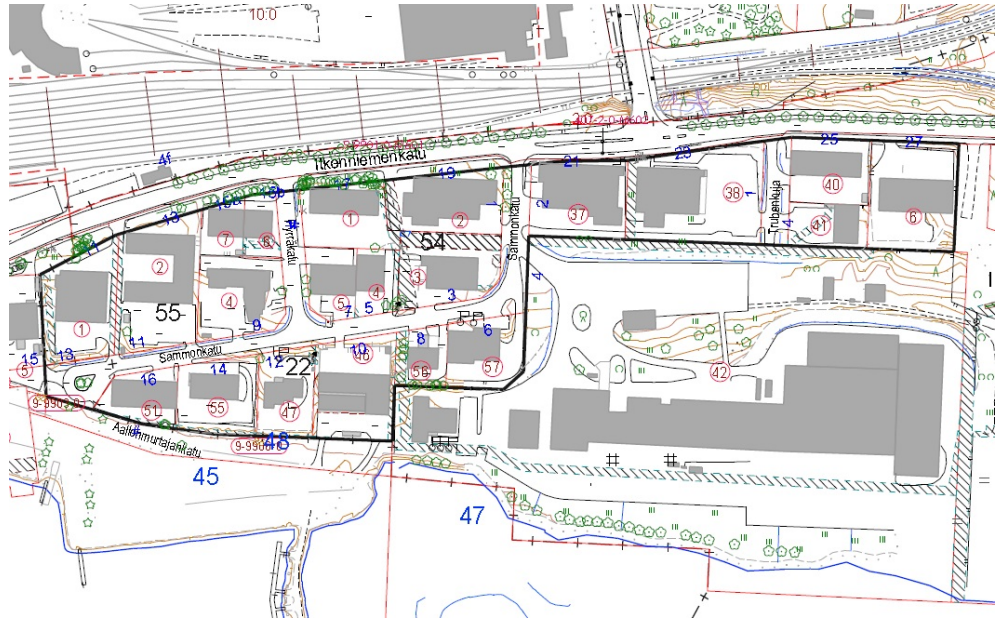
Esitys **Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy:**

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle seuraavaa:

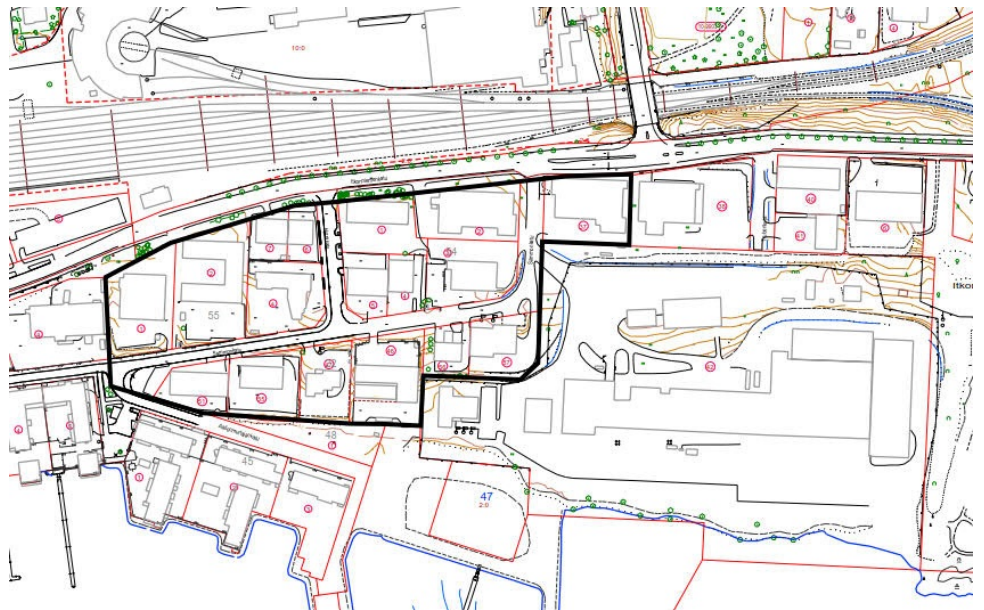
- Itkonniemen kaupunginosan kortteleissa 54 ja 55 sekä korttelissa 22 tontteja 51, 55, 47, 46, 56 ja 37 koskevat Kuopion kaupungin omistamien tonttien vuokrasopimukset voidaan tehdä tai vuokrasopimuksia voidaan jatkaa 31.12.2050 asti.
- Vuokrasopimuksia uusittaessa tai jatkettaessa on pidettävä huolta, että maanvuokra vastaa markkinahintatasoa lainsäädännön mukaisesti.
- Vuokrasopimusten jatkamiset 31.12.2050 asti voidaan tehdä kiinteistöjohtajan, tonttipäällikön tai maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksinä edellyttäen, että vuokrasopimusehdot ovat kaupungin nykyisten sopimusehtojen mukaiset ja vuokra edustaa markkinahintatasoa.
- Tarvittaessa vuokraukset valmistellaan kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäviksi.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta päätti Itkonniemen yritystonttien vuokraehdoista periaatteellisella tasolla edellisen kerran 28.8.2013 § 148. Tuolloin päätettiin tonttien vuokrahinnoittelusta ja tonttien vuokra-aikojen pituuksista. Päätöksen mukaisesti tonttien vuokra-aikoja jatketaan 31.12.2040 saakka. Tonttien hinnoittelua koskevalta osaltaan hinnoittelu on vanhentunut, koska vuokrien määrittelyä varten on kuntalain määräysten mukaisesti hankittava ulkopuolinen arviolausunto ja määriteltävä vuokra lausuntoon perustuen. Vuoden 2013 periaatteet koskivat seuraavassa kartassa osoitettuja tontteja.

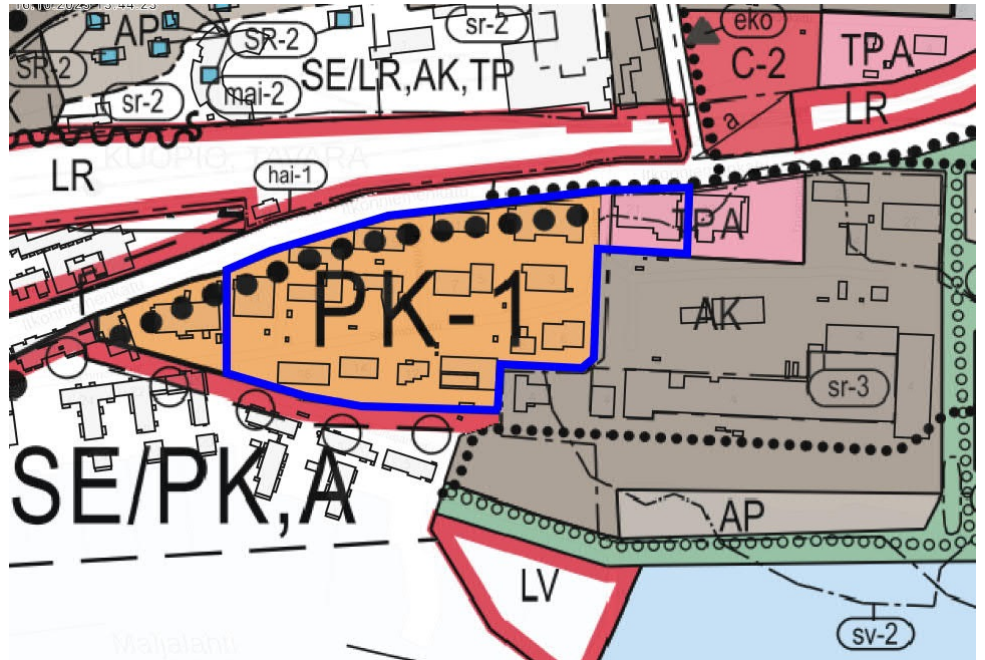


Tässä päätösesityksessä käsiteltävää aluetta esitetään supistettavaksi koskemaan seuraavia tontteja myöhemmin esitettävään yleiskaavaratkaisuun perustuen.



Joiltain vuokralaisilta on alkanut tulla palautetta liian lyhyestä vuokra-ajasta. Vuoden 2040 loppuun on aikaa reilut 16 vuotta. Mahdollisia vuokraoikeuksien ja yritysrakennusten kauppohen rahoitusta ja korjausinvestointeja ajatellen 16 vuotta voi olla liian lyhyt aika.

Suurinta osaa edellä olleen karttarajauksen tonteista koskee keskeisen kaupunkialueen yleiskaava. Osa tonteista koskee Ikonniemi - Vanha-asema - osayleiskaava. Seuraavassa kartassa on karttaleike yleiskaavayhdistelmästä, johon tontit on rajattu sinisellä rajauksella.



Itkonniemen kaupunginosan korttelien 22, 54 ja 55 tontit on yleiskaavassa osoitettu PK-1 -alueeksi lukuun ottamatta korttelin 22 tonttia 6. Kyseinen tontti on yleiskaavassa TP/A- merkinnällä. Yleiskaavamerkintä PK-1 tarkoittaa yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta. TP/A -merkintä tarkoittaa vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia, joko työpaikka- tai asuinalueita.

Aikaisemmassa vuoden 2013 periaatepäätöksessä mukana olevat korttelin 22 tontit 6, 40 ja 41 on yleiskaavassa osoitettu kerrostaloalueeksi. Tähän perustuen kyseiset tontit esitetään jätettäväksi tämän tarkastelun ulkopuolelle ja siten vuoden 2013 linjausten mukaiseksi. Näiden kahden alueen väliin jää lisäksi yksityisen omistama tontti 38 korttelissa 22.

Voimassa oleva yleiskaava siis tukee alueella olevan yrityskäytön jatkumista. Alueeseen rajoittuvana korttelin 22 tontilla 42 sijaitsee Jeld Wen Oy:n tehdasrakennus. Tontin vuokra-aika päättyy 31.12.2045. Tehtaan vaikutusten takia sitä ympäröiviä alueita ei voi asemakaavoittaa asuinkäyttöön. Näistä syistä kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että Itkonniemen kaupunginosassa kaupungin omistamien yritystonttien vuokrasopimukset voidaan tehdä 31.12.2050 asti. Tämä koskee kaupungin omistamia tontteja kortteleissa 54 ja 55 sekä korttelin 22 tontteja 51, 55, 47, 46, 56 ja 37. Vuokrasopimusten uusimis- ja jatkamistilanteissa on pidettävä huolta, että vuokra tarvittaessa tarkistetaan markkinahintatasolle lainsäädännön mukaisesti.

Yritystonttien vuokrasopimuksia uusittaessa vuokraus tavallisesti valmistellaan kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi. Tavallisimpia vuokrasopimusten uusimistilanteita ovat ne, joissa vanha vuokrasopimus päättyy ja tehdään uusi sopimus kaupungin soveltamalla voimassa olevilla vuokraehdoilla.

Vuokrasopimusten jatkamistilanteissa, joissa siis vain vuokra-aikaa jatketaan, voidaan päätös tehdä viranhaltijapäätöksenä edellyttäen, että sopimusehdot ovat ajan tasalla ja vuokra edustaa markkinahintatasoa ulkopuolisen arviolausunnon mukaisesti.

Vaikutusten arviointi

Päätösesitys mahdollistaisi pidemmistä vuokra-ajoista neuvottelemisen. Pidemmät vuokra-ajat edesauttavat toimitilamarkkinoiden toimintaa ja edistävät investointeja alueella.

Liitteet

7250/2023 Itkonniemi_liitekartta (ei julkaista internetissä)