

Yritystonttien 297-13-30-4 (Sädekuja 5) ja 297-13-30-1 (Sädekuja 1) myynti / FinVector Oy

Kaupunkirakennelautakunta 13.12.2023 § 219
9150/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505
tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle seuraavaa:

1. Kaupunginhallitus päättää myydä FinVector Oy:lle tontit 297-13-30-4 ja 297-13-30-1 kokonaiskauppahinnalla 3 878 000 euroa.
2. Tontin 297-13-30-4 arvo kaupassa on 3 288 000 euroa ja tontin 297-13-30-1 arvo kaupassa on 590 000 euroa.
3. FinVector Oy on velvollinen maksamaan kaupungille lisäkauppahintaa, jos kaupan kohteelle myönnetään FinVector Oy:n aloitteesta lisärakennusoikeutta asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä. Lisäkauppahinnan määrä on 141,45 euroa/k-m² ja yksikköhinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Lisäkauppahinnan maksuvelvollisuus on voimassa seitsemän vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien.
4. Kaupunginhallitus päättää tehdä FinVector Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen tontin 297-13-30-1 tulevasta kiinteistökaupasta ehdolla, että FinVector Oy sitoutuu myymään tontin takaisin kaupungille, jos FinVector Oy ei ole seitsemän vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta lukien aloittanut rakentamaan tontille vähintään 2 000 k-m²:n suuruista rakennusta tai rakennuksia. Kauppahinta esisopimuksessa on tontin 297-13-30-1 myyntihinta 590 000 euroa lisättynä FinVector Oy:n kaupungille mahdollisesti maksamalla kohdassa 3 tarkoitetulla lisäkauppahinnalla. Esisopimus on voimassa kahdeksan vuotta sen allekirjoittamisesta lukien.
5. Kauppakirjan ja esisopimuksen ehdot muotoillaan ja laaditaan kansliatoimenpitein.

Päätös

Merkitään, että Hanna Hytönen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

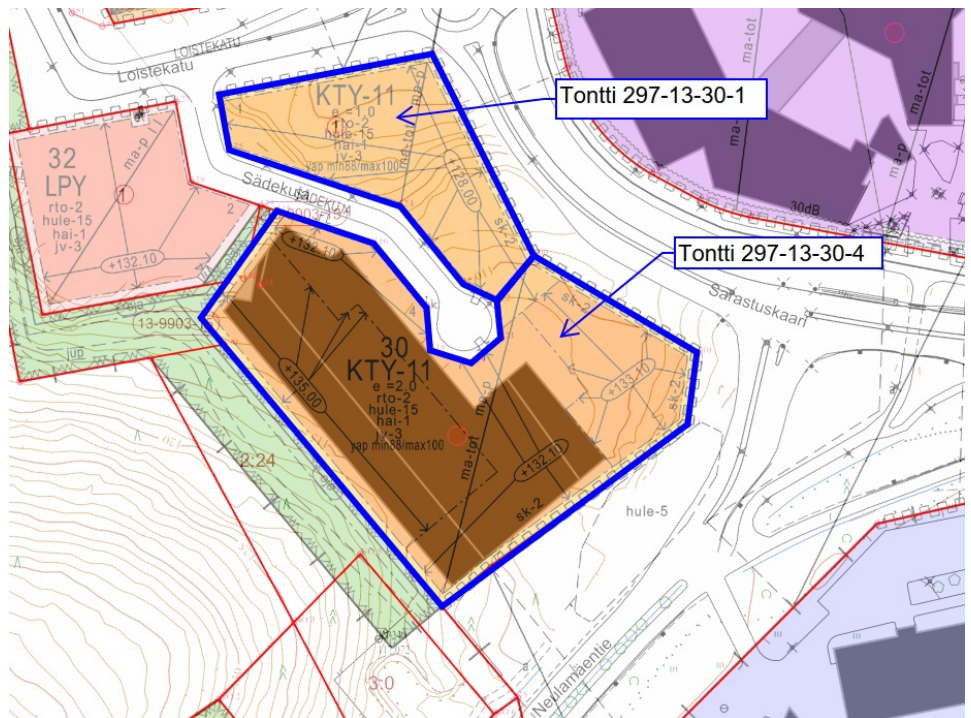
Selostus

FinVector Oy:n lääketehdas on rakenteilla Savilahteen tontille 297-13-30-4. FinVector Oy hallitsee tonttia maanvuokrasopimuksen perusteella. Tontti 297-13-30-1 on varattu FinVector Oy:lle kaupunkirakennelautakunnan päätöksellä 24.8.2022 § 113 ja varaus on voimassa 31.10.2027 saakka. Tontti 297-13-30-1 on tällä hetkellä rakentamaton ja se varattiin yrityksen tulevia laajennustarpeita varten.

Yritys on ilmoittanut tahtonsa ostaa tontit 297-13-30-4 ja 297-13-30-1. Tonttien sijainnit on esitetty oheisissa kartoissa.



Tonttien sijainti esitettyä opaskartalla.



Tonttien sijainti esitettyä ajantasa-asekaavan kartalla.

Tontin 297-13-30-4 pinta-ala on 11 624 m² ja rakennusoikeus on 23 248 k-m².

Tontin 297-13-30-1 pinta-ala on 4 174 m² ja rakennusoikeus 4 174 k-m².

FinVector Oy:n kanssa on neuvoteltu tonttien myyntiehdosta. Tontin 297-13-30-4 hinnaksi on neuvoteltu 3 288 000 euroa ja tontin 297-13-30-1 hinnaksi 590 000 euroa. Hintojen määrittelyä varten on kaupungin toimesta hankittu ulkopuolinen arviolausunto (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 23.8.2023), jossa arvioituja tonttien markkinahintoja neuvotellut hinnat edustavat arviolausunnon tarkkuusrajat huomioon ottaen.

Kaupan ehdot edustavat normaaleja yritystonttien kiinteistökauppaehtoja. Ehtoihin tulee lisäksi Savilahden Vanhan varikon aluetta koskevia ehtoja mm.

maaperän kunnostamiseen liittyen. Lähtökohtaisesti kaupunki vastaa mahdollisista tontilta 297-13-30-1 löytyvistä pilaantuneista maa-aineksista aiheutuvat normaaliin maarakentamiseen verrattuna ylimääräiset kustannukset, mistä sovitaan tarkemmin kauppakirjassa. Lisäksi kauppakirjassa sovitaan mm. Savilahti-ohjeen tavoitteisiin ja vaatimuksiin, pysäköintipaikkojen ja väestönsuojapaikkojen lunastamiseen sekä Valon kaava -maksuihin liittyvistä ehdoista.

Tulevia autopaikka- ja väestönsuojapaikkasopimuksia varten kauppakirjassa määritellään autopaikkojen ja väestönsuojapaikkojen hinnat. Pysäköintilaitoksesta lunastettavan velvoiteautopaikan lunastushinnaksi määritellään kauppakirjassa 23 426 euroa ja yhteisväestönsuojasta lunastettavan väestönsuojapaikan hinnaksi määritellään 1 347 euroa. Autopaikan ja väestönsuojapaikan hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 311 (syyskuu 2023). Hinnat ovat indeksitarkistettuja kaupunginhallituksen päätöksen 9.3.2020 § 73 mukaisia hintoja.

Kauppakirjaan on tarkoitus sisällyttää lisäkauppahintaa koskeva ehto, jonka mukaisesti FinVector Oy on velvollinen maksamaan kaupungille lisäkauppahintaa, jos kaupan kohteelle myönnetään FinVector Oy:n aloitteesta lisärakennusoikeutta asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä. Lisäkauppahinnan määrä on 141,45 euroa/k-m² ja tämä yksikköhinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 236 (joulukuu 2022). Lisäkauppahinnan maksuvelvollisuus on voimassa seitsemän vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta.

Rakentamattoman tontin 297-13-30-1 kauppakirjaan ei ole tarkoitus sisällyttää rakentamisvelvoitetta. Sen sijaan kauppakirjan yhteydessä on tontista 297-13-30-1 tarkoitus tehdä kiinteistökaupan esisopimus, jossa sovitaan FinVector Oy:n velvollisuudesta myydä tontti takaisin Kuopion kaupungille, jos yhtiö ei seitsemän vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta ole aloittanut rakentamaan tontille vähintään 2 000 k-m²:n suuruista rakennusta. Esisopimuksen perusteella kaupungilla olisi mahdollisuus hankkia tontti 297-13-30-1 takaisin omistukseensa markkinoitavaksi muuhun yritysraikentamiseen, jos FinVector Oy ei rakenna tontille. Tällä kaupunki voi varmistua siitä, että tontti ei jää pitkäksi aikaa rakentamattomaksi alueen muuten rakentuessa valmiiksi. Seitsemän vuoden määräaika pidennetään, jos FinVector Oy:n määräaikana hakemasta rakennusluvasta haetaan muutosta. Tällöin rakennusluvan muutoksenhaun käsittelyyn kuluva aika lisätään seitsemän vuoden määräaikaan. Tarkoituksena on, että esisopimus on voimassa kahdeksan vuotta. Voimassaoloaika käsittää rakentamiseen varatun seitsemän vuoden määräajan ja vuoden mahdollisen rakennuslupa koskevan muutoksenhaun käsittelyyn.

Esisopimuksessa sovittava hinta, jolla kaupunki ostaisi tontin takaisin, on sama 590 000 euroa, jolla FinVector Oy ostaa tontin kaupungilta. Hintaan lisätään FinVector Oy:n kaupungille mahdollisesti maksama edellä tarkoitettu liskauppahinta, jos tontin rakennusoikeus on asemakaavamuutoksella tai muulla viranomaispäätöksellä kasvanut.

Tarkemmat kauppaehdot on tarkoitus määritellä kauppakirjassa ja esisopimuksessa kansliatoimenpitein. Tonttien myynnille ei ole estettä.

Litteet