

Hepomäen kiertotalousalueen maanvuokrausehdot

Kaupunkirakennelautakunta 12.06.2024 § 102
4017/10.00.02/2024

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

Päätösehdotus

kaupungininsinööri Ismo Heikkinen

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy seuraavat maanvuokraehdot käytettäväksi maa-alueiden vuokraamiseen kiertotalousyrityksille kiinteistöstä 297-411-5-306:

1. Vuokra on 0,6 €/m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023).
2. Vuokra-aika on 30 vuotta ja päättyy sen kalenterivuoden lopussa, kun 30 vuotta on kulunut vuokrasopimuksen alkamisesta.
3. Vuokrasopimuksen yhteydessä asetettava vakuus on 1 x vuosivuokran suuruinen.
4. Muut ehdot ovat esityslistan liitteenä olevan maanvuokrasopimusmallin mukaisia.
5. Rakentamisveloitteen aikataulu saadaan määritellä kansliatoimenpitein.
6. Maanvuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat tekniset lisäykset ja korjaukset kansliatoimenpitein.
7. Alueita voidaan ennen yritysten tarvitsemien lainvoimaisten viranomaislupien saamista ja rakennushankkeiden käynnistymistä vuokrata tarvittavassa laajuudessa yritysten tarpeisiin tilapäisillä vuokrasopimuksilla ilman rakentamisveloitetta ja vakuutta.
8. Alueiden vuokrauspäätökset tehdään kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti kiinteistöjohtajan, tonttipäällikön tai maankäyttöinsinöörin viranhaltijapäätöksillä.

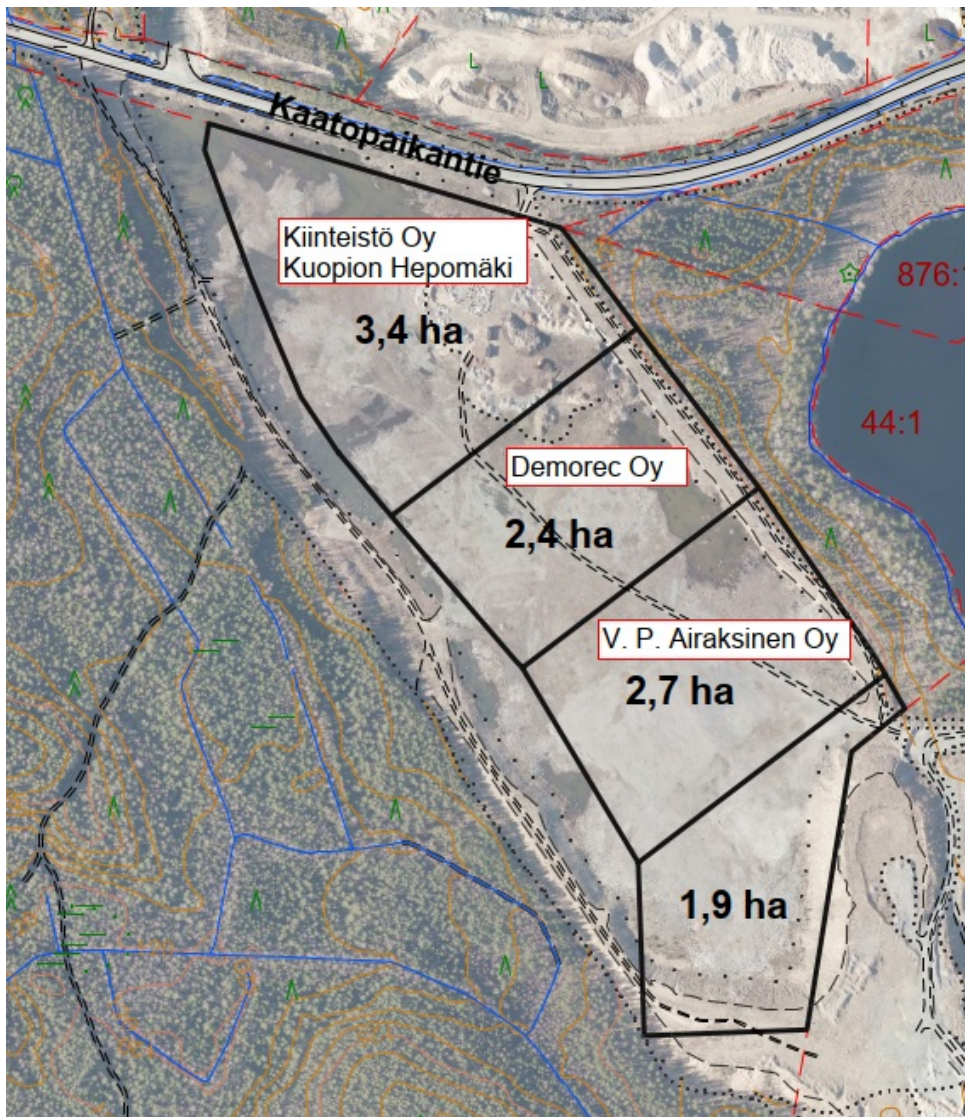
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen poistui kokousta tämän asian käsittelyn jälkeen.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta varasi 13.12.2023 §:t 213, 214 ja 218 Kiinteistö Oy Kuopion Hepomäki -nimiselle yhtiölle, Demorec Oy:lle ja V. P. Airaksinen Oy:lle alueita Hepomäestä kiinteistöstä 297-411-5-306 kiertotaloustoiminnan suunnittelua varten. Alueiden sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu alueiden maanvuokrausehdot, jotka esitetään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi. Tarkoitus on, että kaupunkirakennelautakunta vahvistaa vuokrausehdot, joita sitten käytetään aluekohtaisissa vuokrauspäätöksissä, kun yritysten kanssa tehdään maanvuokrasopimuksia. Vuokrauspäätökset tehdään kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksinä sitä mukaa, kun yritykset ovat valmiita alueiden vuokraukseen.

Maanvuokraksi esitetään 0,60 e/m²/vuosi sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Vuokra perustuu kaupungin hankkimaan ulkopuoliseen arviolausuntoon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 30.10.2023).

Vuokrasopimusten enimmäisvuokra-ajaksi esitetään 30 vuotta. Kultakin vuokralaiselta on tarkoitus vaatia maanvuokrasopimuksen ehtojen noudattamisen vakuudeksi sopimuksen tekemisen yhteydessä vakuus, joka on yhden vuoden vuokran suuruinen. Alueelle kaavailtu toiminta edellyttää ympäristöviranomaisen myöntämää ympäristölupaa, jota varten toiminnanharjoittajan on asetettava lupaehtojen noudattamista turvaava vakuus. Maanvuokrasopimuksen yhteydessä asetettavalla vakuudella varauduttaisiin sellaisiin ennallistamistoimiin, joita ympäristöluvassa vaadittava vakuus ei kata.

Yritysten rakentaminen ja toiminta edellyttävät viranomaislupia, joita ovat suunnittelutarveratkaisut, rakennusluvut ja ympäristöluvut. Pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin on tavanomaisesti asetettu rakentamisvelvollisuus, jonka toteuttamiselle on määräaika. Toiminnan luonteen vuoksi talonrakentamisen määrä jää alueen pinta-aloihin verrattuna vähäiseksi. Aikatauluun vaikuttaa eri viranomaislupien käsittelyyn kuluva aika. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että rakentamisen määräaika saadaan lisätä maanvuokrasopimukseen kohtaan 7 § yritysten kanssa käytävien neuvottelujen perusteella.

Muut vuokrausehdot noudattavat pitkälti yritystonttien vuokraamisessa sovellettavia maanvuokraehtoja. Sopimusehdot ovat esityslistan liitteenä olevassa sopimusmallissa. Maanvuokrasopimusmallissa olevat avoimet kohdat täydennetään maanvuokrasopimusten laatimisen yhteydessä.

Kiertotalousalan yrityksillä voi olla maankäyttötarpeita jo ennen viranomaislupien saamista ja rakentamisen käynnistymistä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että päätösesityksen kohteena olevia maa-alueita voidaan vuokrata tilapäisillä maanvuokrasopimuksilla, jos yrityksillä ilmenee tarvetta. Tilapäisvuokrasopimuksissa vuokra-alueet voivat olla edellä olevassa kartassa esitettyjä pienempiä eikä tilapäisvuokrasopimukseen tule rakentamisvelvoitetta eikä vakuuden asettamista koskevaa ehtoa.

Vaikutusten arviointi

Maa-alueiden vuokraaminen kiertotaloustoimintaan mahdollistaa yritystoiminnan nykyistä pitkäjänteisemmän kehittämisen tällä toimialalla Kuopiossa. Päätösesitys on Kuopion strategian mukainen.

Liitteet

4017/2024 Maanvuokrasopimusmalli (ei julkaista internetissä)