

Tontin 297-11-52-3 (Killisenkatu 14) vuokrausta koskeva esisopimus ja tontilla sijaitsevien rakennusten myynti / Rakennustyö Salminen Oy

Kaupunkirakennelautakunta 26.06.2024 § 125
4655/10.00.02/2024

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

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää hyväksyä tontin 297-11-52-3 vuokrausta koskevan esisopimuksen seuraavasti:

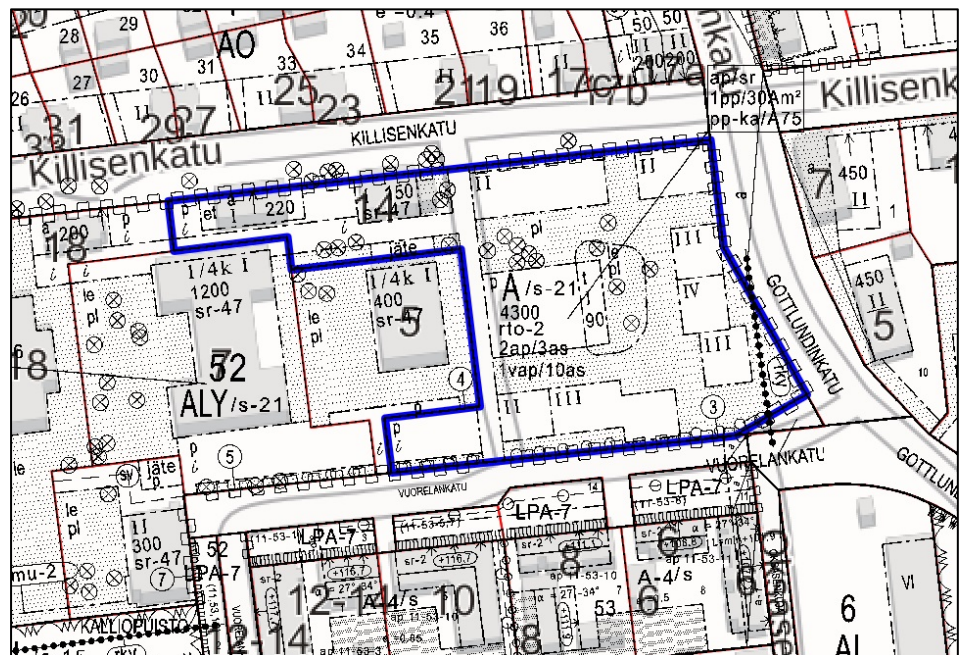
1. Rakennustyö Salminen Oy:n kanssa tehdään liitteenä olevan luonnoksen mukainen tontin 297-11-52-3 vuokraamista ja tontilla sijaitsevien rakennusten kauppaa koskeva esisopimus.
2. Lopulliset sopimukset saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
3. Esisopimukseen ja lopulliseen vuokrasopimukseen sekä rakennuksien kauppakirjaan saadaan tehdä tarvittavat teknisluonteiset korjaukset ja lisäykset kansliatoimenpitein.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kuopion kaupunki omistaa Killisenkadun ja Vuorelankadun välissä sijaitsevan kiinteistön 297-11-52-3, joka kuuluu ns. Sokeain koulun alueeseen. Tontin pinta-ala on 7 044 m² ja rakennusoikeus 4 300 k-m². Tontin asemakaavamerkintä on A asuinrakennusten korttelialue. Tontin sijainti on esitetty seuraavassa kartassa:



Kuopion kaupunki järjesti julkisen Hilma-ilmoituksen avulla markkinavuoropuheluita, joiden tavoitteena oli löytää Sokeain koulun alueen ja sillä olevien rakennusten kehittämiseen kumppani. Markkinavuoropuhelun tuloksena kaupunki teki yhteistoimintasopimuksen Rakennustyö Salminen Oy:n ja Stockpos Oy:n kanssa. Yhteistoimintasopimuksessa osapuolet sopivat

sokeainkoulun ympäristön sekä alueen rakennusten kehittämisestä tavoitteena vanhojen rakennusten peruskorjaus, uusiokäyttö ja näitä tukeva uudisrakentaminen. Tärkeänä tavoitteena osapuolilla oli myös palveluiden saaminen alueelle ja uudisrakennusten rakentaminen puurakentamisratkaisuna.

Tontin 297-11-52-3 vuokraamisesta maanvuokralain (258/1966) mukaisella tavalla ja sillä sijaitsevien rakennusten kaupasta on neuvoteltu esisopimus Rakennusliike Salminen Oy:n kanssa. Esisopimuksen tarkoituksena on antaa Rakennustyö Salminen Oy:lle valtuudet rakennusluvan hakemiseen tontille 297-11-52-3 ja aloittaa kohteen markkinoinnin.

Esisopimuksella sovittua maanvuokrasopimusta ei tehdä perustettavan yhtiön lukuun vaan rekisteröidyn asunto-osakeyhtiön nimiin. Rakennusliike Salminen Oy vastaa rakennushankkeen toteuttamisesta. Tontin tuleva vuokralainen sitoutuu kunnostamaan tontilla olevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen (kaavamerkintä sr-47) sekä sitoutuu rakentamaan tontille uudisrakennuksia siten, että vähintään 90 % asemakaavanmukaisesta rakennusoikeudesta tulee käytettyä. Rakentaminen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen kunnostaminen on toteutettava viiden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tonttia 297-11-52-3 koskeva vuokrasopimus tulee olla allekirjoitettuna viimeistään 31.12.2025 mennessä.

Yhtä aikaa maanvuokrasopimuksen kanssa tehdään kauppakirja tontilla olevista rakennuksista. Rakennuksia on kaksi kappaletta, joista toinen on asemakaavalla suojeltu. Toinen rakennuksista on purettava. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan rakennuksen purkamisesta.

Tontin perusvuokra on 37 072 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Vuokra on määritelty seuraavalla laskentakaavalla: $(4\ 150\ \text{k-m}^2 \cdot 222,24\ \text{€/k-m}^2 \cdot 0,04) + (150\ \text{k-m}^2 \cdot 30\ \text{€/k-m}^2 \cdot 0,04) = 37\ 072\ \text{euroa vuodessa}$. Asemakaavalla suojellun rakennuksen osalta rakennusoikeuden yksikköhinta on 30 €/k-m². Vuokra edustaa markkinavuokratasoa. Vuokran määrittelyä varten on hankittu ulkopuolinen arviolausunto maanvuokran markkinatasosta eikä vuokraus siten sisällä EU:n valtiontukea.

Rakennustyö Salminen Oy maksaa kaupungille tontista varausmaksua 16 680 euroa. Esisopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. Esisopimus purkautuu, mikäli sopimuksen hyväksymistä koskeva Kuopion kaupungin päätös ei saa lainvoimaa.

Vaikutusten arviointi

Toteutuessaan rakennushanke työllistää rakennusalan yrityksiä ja rakennustarviketeollisuutta. Hanke edistää asemakaavan toteuttamista ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Liitteet

4655/2024 Esisopimus maanvuokrauksesta liitteineen (ei julkaista internetissä)