

Yritystontin 297-8-69-6 (Teollisuuskatu 6) vuokraaminen ja esisopimus kiinteistökaupasta / Tekova Länsi-Suomi Oy

Kaupunginhallitus 04.11.2024 § 309
6816/10.00.02/2023

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

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää, että Kuopion kaupunki ja Tekova Länsi-Suomi Oy perustettavan yhtiö lukuun (jäljempänä "Ostaja") tekevät tontista 297-8-69-6 kiinteistökaupan esisopimuksen seuraavin ehdoin:

1. Kuopion kaupunki sitoutuu myymään tontin 297-8-69-6 Ostajalle esisopimuksen voimassaoloaikana sen jälkeen, kun seuraavat kiinteistökaupan edellytykset ovat täyttyneet:
 - Ostaja on rakennuttanut sopimuksen kohteena olevalle tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen rakentamisvelvoitteen mukaisesti.
 - Rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut yllä tarkoitetussa rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
 - Ostaja on muutenkin noudattanut maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.
2. Tontin hinta esisopimuksessa on 2 037 000 euroa. Hinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023) esisopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla ja hintaan tehdään indeksitarkistus lopulliseen kauppakirjaan.
3. Esisopimus on voimassa 24 kuukautta allekirjoittamisesta lukien.
4. Muut esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan ehdot määritellään kansliatoimenpitein.
5. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tämän päätöksen perusteella Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kauppakirja.
6. Kuntalain 143 §:n nojalla esisopimusta koskeva päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Merkitään, että kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kaupungin maanomistus alueella Kumpusaarentien ja Tasavallankadun kohdalla tällä kohdalla ei ole yhtenäistä, joten laajan maanomistuksen säilyttämisen kannalta tontin omistaminen ei ole tarpeellista. Vilkasliikenteisten katujen välissä ei voine olla asuinrakentamista, joten tontin omistusta ei ole maankäytön muutoksen näkökulmasta tarpeellista säilyttää kaupungilla. Tontti kaavoitettiin

yhdessä vieressä sijaitsevan liiketontin kanssa. Kaavoitettu alue oli vajaakäytössä pitkälti alueen maaperän pilaantumisen takia. Pilaantumisen kunnostaminen pystyttiin kaupungin näkökulmasta kustannustehokkaasti ottamaan huomioon alueen toimijan kanssa kiinteistökaupan kautta. Näillä perusteluilla on päädytty esittämään tontin myyntimahdollisuutta.

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 23.10.2024 § 194

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 vuokrata liiketontin 297-8-69-6 Tekova Länsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-ajan alkaminen määritellään vuokrasopimuksessa kansliatoimenpitein. Vuokra-aika päättyy 31.12.2064.
2. Tontin vuokra on 115 000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joululukuu 2023).
3. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen. Rakentaminen on aloitettava puolen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentaminen on saatettava kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta siihen valmiusasteeseen, että rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen ("Rakentamisvelvoite").
4. Kaupunki vastaa vuokrasopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla maaperän kunnostamisesta aiheutuvista normaaliin maarakentamiseen verrattuna ylimääräisistä kustannuksista, jos tontilta löytyy pilaantuneita maa-alueita tai olennaisessa määrin maaperästä jätteitä. Kaupungin vastuu päättyy silloin, kun vuokra-alueelle kohdan 3 mukaisesti rakennettava rakennus otetaan käyttöön. Kaupungin vastuu päättyy kuitenkin viimeistään sitten, kun kaksi vuotta on kulunut vuokra-ajan alkamisesta.
5. Muut vuokrasopimusehdot määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.
6. Vuokrauspäätös voidaan kuntalain 143 §:n nojalla panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Kuopion kaupunki ja Tekova Länsi-Suomi Oy perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä "Ostaja") tekevät tontista 297-8-69-6 kiinteistökaupan esisopimuksen seuraavin ehdoin:

7. Kuopion kaupunki sitoutuu myymään tontin 297-8-69-6 Ostajalle esisopimuksen voimassaoloaikana sen jälkeen, kun seuraavat kiinteistökaupan edellytykset ovat täyttyneet:

- Ostaja on rakennuttanut sopimuksen kohteena olevalle tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruisen liikerakennuksen maanvuokrasopimuksen rakentamisveloitteen mukaisesti.
 - Rakennusvalvontaviranomainen on suorittanut yllä tarkoitettussa rakennuksessa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.
 - Ostaja on muutenkin noudattanut maanvuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.
8. Tontin hinta esisopimuksessa on 2 037 000 euroa. Hinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023) esisopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla ja hintaan tehdään indeksitarkistus lopulliseen kauppakirjaan.
 9. Esisopimus on voimassa 24 kuukautta allekirjoittamisesta lukien.
 10. Muut esisopimuksen ja lopullisen kiinteistökaupan ehdot määrittellään kansliatoimenpitein.
 11. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan tämän päätöksen perusteella Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan kiinteistökaupan esisopimus ja lopullinen kauppakirja.
 12. Kuntalain 143 §:n nojalla esisopimusta koskeva päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

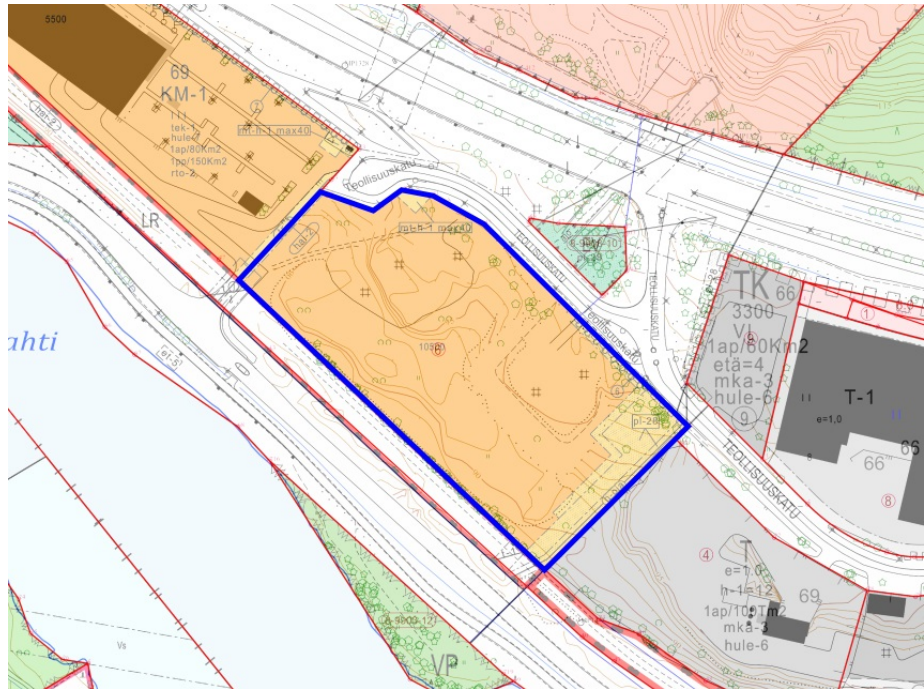
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Liiketontti 297-8-69-6 on ollut varattu Tekova Oy Länsi-Suomelle 30.9.2024 asti. Neuvotteluiden mukaan yritys on valmis vuokraamaan tontin ja käynnistämään rakennushankkeen. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa:



Tontin sijainti opaskartalla.



Tontin sijainti ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontin pinta-ala on 19 551 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (asemakaavamerkintä KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Rakennusoikeutta tontilla on 10 500 k-m². Asemakaava tuli voimaan 19.4.2022.

Tekova Läsi-Suomi Oy:llä on tarkoitus rakentaa tontille vähintään 7 000 k-m²:n suuruinen liikerakennus asemakaavan mukaisesti. Yhtiön kanssa on neuvoteltu tontin luovutuksesta siten, että yritys vuokraa tontin perustettavan yhtiönsä lukuun. Tontista tehdään vuokrasopimus, joka on voimassa noin 40 vuotta 31.12.2064 asti. Lisäksi tontista on tarkoitus tehdä kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan vuokralaiseksi tulevalla yhtiöllä on oikeus ostaa tontti omaksi, kun tontille rakennettava rakennus on otettu käyttöön. Esisopimus on voimassa 24 kuukautta sen allekirjoituksesta lukien.

Tontin vuokraksi on neuvoteltu 115 000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 (joulukuu 2023). Myyntihinnaksi on neuvoteltu 2 037 000 euroa. Myös myyntihinta sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 316 siten, että lopullinen myyntihinta määräytyy indeksitarkistuksen mukaisesti. Kauppahinta ei kuitenkaan laskisi, vaikka elinkustannusindeksin pisteluku laskisi.

Kaupunki on hankkinut tontin vuokran ja hinnan määrittelyä varten ulkopuolisen arviolausunnon (Suomen toimitila-asiantuntijat Oy 17.11.2023). Vuokra ja myyntihinta ovat arviolausunnon mukaisissa tarkkuusrajoissa. Maanvuokra ja myyntihinta edustavat siten markkinahintaista tasoa eikä vuokrauksessa ja myynissä synny EU:n lainsäädännön tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokraamista Tekova Läsi-Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kaupunginhallitukselle esitetään kiinteistökaupan esisopimuksen tekemistä tontista.

Vaikutusten arviointi

Tekova Länsi-Suomi Oy:n rakennushankkeessa syntyy uusia toimitiloja liikeyrityksille, mikä parantaa yritysten toimintaedellytyksiä. Rakennushanke työllistää rakennusalan yrityksiä ja rakennustuotealan teollisuutta. Muut vaikutukset on selvitetty asemakaavoituksen yhteydessä.