

Muodostettavan yritystontin 297-8-57-11 vuokraaminen / Oy Pohjolan Liikenne Ab

Kaupunkirakennelautakunta 02.04.2025 § 59
2643/10.00.02/2025

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 muodostettavan tontin 297-8-57-11 (pinta-ala 8 501 m²) Oy Pohjolan Liikenne Ab:lle (y-tunnus 0678125-8) seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2036.
2. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irtisanoa vuokrasopimus päättyväksi 31.12.2033 irtisanomalla se kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta aikaisemmin (eli irtisanominen on tehtävä viimeistään 31.12.2032). Jos Vuokrasopimusta ei tuolloin irtisanoa, jatkuu se vuokra-ajan päättymispäivään saakka.
3. Vuokra on 12 922 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Jos tontin pinta-ala lohkomistoimituksen tuloksena poikkeaa 8 501 m²:stä, muutetaan vuokraa pinta-alan muutosta vastaavasti.
4. Vuokralainen sitoutuu rakentamaan vuokra-alueelle linja-autovarikon 450 k-m²:n laajuisine rakennuksineen. Rakentaminen on aloitettava kuuden kuukauden kuluessa ja rakennettava valmiiksi kahden vuoden kuluessa vuokrauden alkamisesta.
5. Muut ehdot ovat Kuopion kaupungin soveltamia tavanomaisia yritystonttien vuokrausehtoja, jotka lisätään sopimukseen kansliatoimenpitein.
6. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

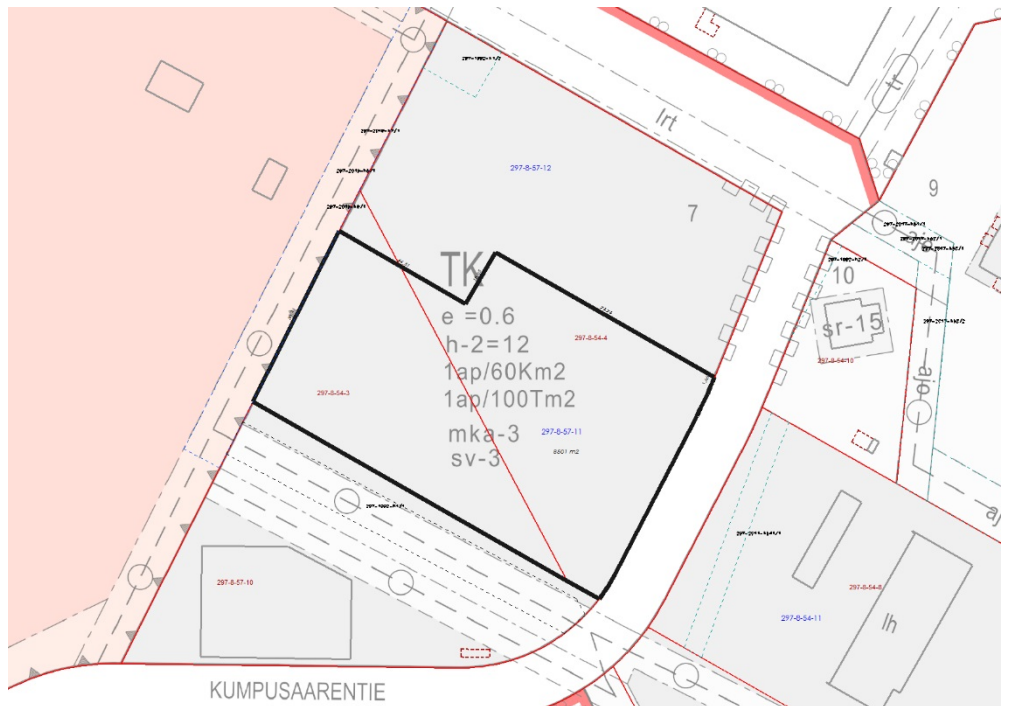
Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Oy Pohjolan Liikenne Ab on tehnyt hakemuksen Kumpusaareen muodostettavasta vapaasta yritystontista 297-8-57-11. Tontinvuokrausasia liittyy Kuopion kaupungin joukkoliikennelinjojen 4, 8, 14, 25 ja 31-35 kilpailutukseen, jonka Oy Pohjolan Liikenne Ab on voittanut. Sopimuskausi on 1.6.2026–7.6.2033 ja lisäksi kaupungilla on kolmen vuoden jatko-optio.

Kilpailutukseen sisältyneiden asiakirjojen mukaan kaupunki sitoutui tarjoamaan kilpailutuksen voittaneelle yritykselle tontin bussivarikkoa varten. Neuvotteluissa bussivarikon tontiksi on valikoitunut Kumpusaareessa oleva tyhjä tontti, joka on bussiliikennettä ajatellen sopivalla paikalla. Vuokrattavan tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Muodostettavan tontin pinta-ala on 8 501 m² ja rakennusoikeus asemakaavan mukaan 5 100 k-m². Tonttijaon muuttaminen ja lohkominen tontin muodostamiseksi ovat vireillä.

Hakemuksen mukaan Oy Pohjolan Liikenne Ab:lla on tarkoitus rakentaa tontille linja-autovarikko. Hakemuksen mukaan tontille rakennettaisiin toimistorakennus- ja pesuhalli noin 450 k-m². Lisäksi tontille rakennettaisiin mm. latauspaikkoja linja-autoille ja tarvittavat pysäköintipaikat.

Tontti jää vajaarakennetuksi, mutta se on tässä tapauksessa perusteltua, koska hanke tukee kaupungin joukkoliikennepalveluiden järjestämistä. Sähköbussien latauspaikat ja yleensäkin bussivarikon toiminnot vaativat paljon tilaa.

Tontin maanvuokraksi esitetään 12 922 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024). Kaupunki on hankkinut vuokran määrittämistä varten ulkopuolisen kiinteistöarviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 18.3.2025). Tontille esitettävä maanvuokra perustuu arviolausuntoon, joten vuokra on markkinahintainen eikä vuokrassa muodostu EU:n valtioneuvoston päätöksen mukaisista kiellettyä valtiontukea.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 10 vuotta. Vuokralaisella on irtisanomisoikeus sopimuksen päättämiseksi vuoden 2033 loppuun sen varalta, ettei kaupunki käyttäisi joukkoliikenteen hankintasopimuksessa olevaa kolmen vuoden jatko-optiotaan.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin mukaan päätösesityksellä on enemmän positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia. Tontin vuokraaminen osaltaan mahdollistaa linja-autovarikon rakentamisen, joka mahdollistaa yrityksen toimintamahdollisuuksien kehittämisen sekä mm. sähköbussien latauksen ja määrän kasvattamisen, millä on ilmastopäästöjä pienentävä vaikutus.

Liitteet

2643/2025 Vaikutusten ennakoarviointilomake