

Yritystonttien maanvuokraehtojen määrittely Haapaniemen kaupunginosan kortteleissa 67 ja 68

Kaupunkirakennelautakunta 28.05.2025 § 132
3945/10.00.02/2025

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 Haapaniemen kaupunginosan kortteleiden 67 ja 68 yritystonttien maanvuokraehdoiksi seuraavaa:

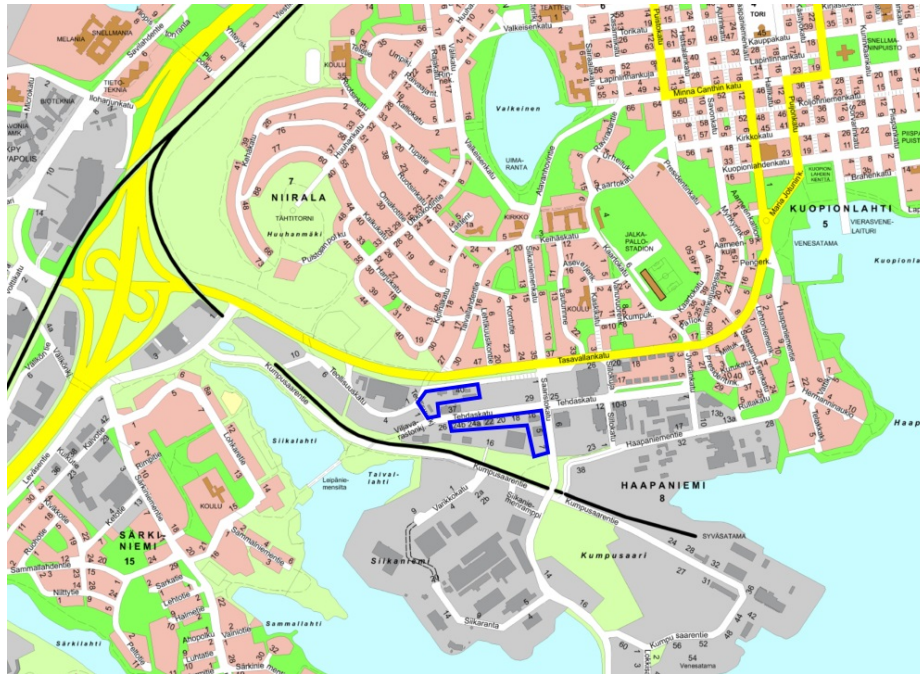
1. Maanvuokra korttelissa 67 olevilla liike- ja toimistorakennusten tonteilla (asemakaavamerkintä K) 297-8-67-29...32 on 10 euroa/k-m²/vuosi.
2. Maanvuokra korttelissa 68 olevilla kaupungin omistamilla teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten tonteilla (asemakaavamerkintä TK-19) on 7,5 euroa/k-m²/vuosi.
3. Maanvuokrat määritellään tonttien asemakaavan mukaisten rakennusoikeuksien perusteella.
4. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).
5. Enimmäisvuokra-aika on 40 vuotta.
6. Muut ehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia yritystonttien vuokraehtoja, jotka lisätään kansliatoimenpitein.
7. Vuokraehtoja sovelletaan tyhjien tonttien varaamisessa ja vuokraamisessa sekä vuokrasopimusten uudistamisessa. Korttelissa 68 voimassa olevien maanvuokrasopimusten vuokra voidaan laskea ehdotetulle tasolle (7,5 e/k-m²/vuosi), jos nykyinen vuokra on ehdotettua korkeampi.
8. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

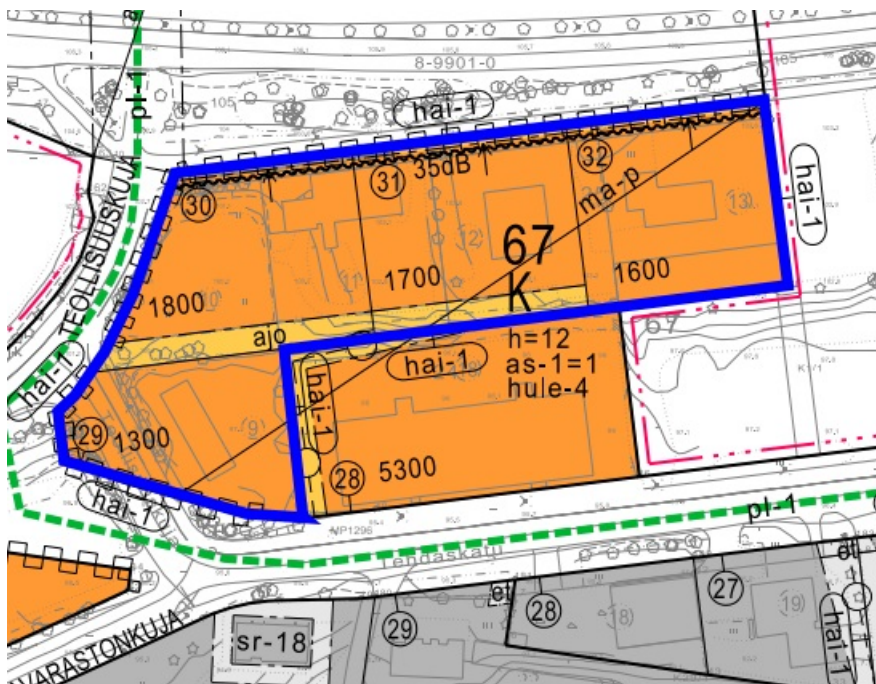
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

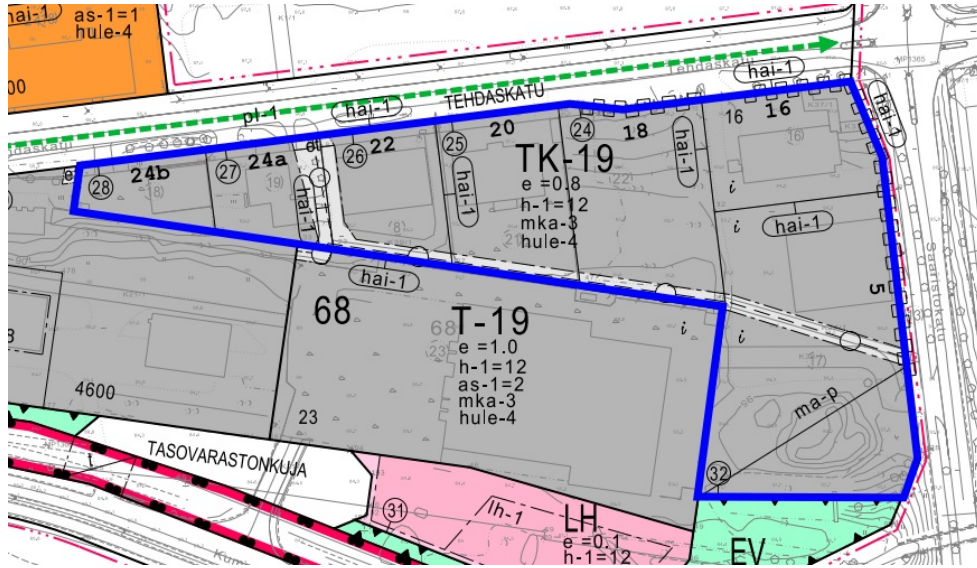
Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.9.2024 Haapaniemen kortteleita 67, 68 ja 69 koskevan asemakaavan. Asemakaava tuli voimaan 8.11.2024. Kortteleissa 68 ja 69 on kaupungin omistamia yritystontteja, joiden käyttötarkoitukseen ja rakennusoikeuteen asemakaavalla on vaikutuksia. Maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu maanvuokraehdot kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi. Vuokrahinnoiteltavat tontit on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tonttien sijainti esitettyä opaskartalla.



Korttelissa 67 hinnoiteltavien tonttien sijainti esitettyä asemakaavakartalla.



Korttelissa 68 hinnoiteltavien tonttien sijainti esitetynä asemakaavakartalla. Karttaan on lisätty osoitenumerot.

Korttelin 67 yritystonttien hinnoittelu

Kartassa rajatut korttelin 67 tontit oli aiemmassa asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä TK). Rakennusoikeus oli osoitettu tehokkuusluvulla $e=1,3$. Hinnoiteltavat tontit ovat tyhjiä lukuunottamatta tonttia 297-8-67-29, jolla on 31.12.2025 asti voimassa oleva tilapäinen vuokrasopimus ja vuokra-alueella oleva rakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 67 muodostettavat tontit 29-32 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Maanvuokrien määrittelyä varten tonteista on hankittu ulkopuolinen arviolausunto (Catella Property Oy 17.1.2025). Arviolausunnon perusteella korttelin 67 tonteille esitetään vuokraksi 10 $e/k-m^2/vuosi$. Hinnoittelua sovelletaan tonttien varausmaksujen määrittelyä ja tonttien vuokrauksia koskevissa viranhaltijapäätöksissä sekä vuokrasopimuksissa.

Korttelissa 67 hinnoiteltavien tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja ehdotettavat vuosivuokrat on esitetty alla seuraavassa taulukossa. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).

Tontti	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus $k-m^2$	vuokra euroa/vuosi
297-8-67-29	2 086	1 300	13 000
297-8-67-30	2 962	1 800	18 000
297-8-67-31	2 822	1 700	17 000
297-8-67-32	2 624	1 600	16 000

Alueella on ollut voimassa kaupunginvaltuuston vuonna 2007 päättämä Haapaniemen liiketonttien vuokrahinta, joka indeksitarkistettuna on 11,42 $e/k-m^2/vuosi$. Hankittuun kiinteistöarvioon perustuva ehdotus on siten hieman vanhaa vuokraperustetta alhaisempi.

Korttelin 68 yritystonttien hinnoittelu

Korttelissa 68 on kaupungin omistuksessa yritystontteja, joiden rajat ja rakennusoikeudet muuttuivat nykyisen asemakaavan voimaan tultua. Käyttötarkoitus oli aiemmassa asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä TK). Voimassa olevassa asemakaavassa tontin on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla rakennuksiin ei saa sijoittaa elintarvikkeiden vähittäismyyntiä eikä tonttia saa käyttää ympäristöä rumentamaan varastoimiseen. Rakennusoikeuden määräävä tehokkuusluku muuttui asemakaavamuutoksessa 1,0:sta 0,8:aan.

Tonteilla osoitteissa Tehdaskatu 20, Tehdaskatu 24a ja Tehdaskatu 24b on 31.12.2039 asti voimassa olevat maanvuokrasopimukset, joissa vuokra on määräytynyt vanhan asemakaavan tehokkuusluvun $e=1,0$ ja valtuuston vuonna 2007 tekemän hinnoittelupäätöksen perusteella olleen $11,42 \text{ e/k-m}^2/\text{vuosi}$. Vuokrasopimukset on tehty välillä 2013-2021.

Tehdaskatu 22:n maanvuokrasopimus on tehty vuonna 1995 ja on voimassa vuoden 2025 loppuun asti. Vanhan sopimuksen sisältämällä rakennusoikeudella vuokrataso on tällä hetkellä noin $1,70 \text{ e/k-m}^2/\text{vuosi}$.

Tehdaskatu 16:n maanvuokrasopimus on tehty vuonna 1984 ja sitä on päivitetty vuonna 1999. Vanhan sopimuksen sisältämällä rakennusoikeudella vuokrataso on tällä hetkellä noin $2,95 \text{ e/k-m}^2/\text{vuosi}$.

Saaristokatu 5:n maanvuokrasopimus tehty vuonna 1984, sitä on päivitetty 1999 ja sopimus on voimassa 31.12.2039 asti. Vanhan sopimuksen sisältämällä rakennusoikeudella vuokrataso on tällä hetkellä noin $2,82 \text{ e/k-m}^2/\text{vuosi}$.

Tehdaskadun varren yritystonttien markkinahintaista vuokratasoa on selvitetty ulkopuolisen kiinteistöarvion avulla (Newsec Valuation Oy 30.8.2024). Selvityksen perusteella kaupunginvaltuuston vuoden 2007 tekemän hinnoittelupäätöksen mukainen maanvuokra $11,42 \text{ e/k-m}^2/\text{vuosi}$ on alueelle liian korkea. Kiinteistöarvion ja maaomaisuuden hallintapalveluiden edustajien näkemyksen perusteella Tehdaskadun varren yritystonteille esitetään vuokran perusteeksi $7,5 \text{ e/k-m}^2/\text{vuosi}$. Tonttien kiinteistötunnukset muuttuvat, kun tontit lohkotaan uuden asemakaavan mukaisiksi.

Korttelissa 67 hinnoiteltavien tonttien pinta-alat, rakennusoikeudet ja ehdotettavat vuosivuokrat on esitetty alla seuraavassa taulukossa. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).

Tontti	Osoite	Pinta-ala m^2	Rakennusoikeus k-m^2	Vuokra euroa/vuosi
297-8-68-16	Tehdaskatu 16	2 646	2 116	15 870
297-8-68-24	Tehdaskatu 18	3 884	3 107	23 303
297-8-68-25	tehdaskatu 20	2 879	2 303	17 273
297-8-68-26	Tehdaskatu 22	2 150	1 720	12 900
297-8-68-27	Tehdaskatu 24a	1 605	1 284	9 630
297-8-68-28	Tehdaskatu 24b	1 209	967	7 253
297-8-68-32	Saaristokatu 5	7 987	6 389	47 918

Uutta vuokraa sovelletaan uusittaessa ja pidennettäessä maanvuokrasopimuksia. Lisäksi ehdotetaan, että voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra voidaan laskea taulukossa ehdotetulle tasolle, jos nykyinen vuokra on ehdotettua korkeampi. Tämä pienentäisi kaupungin maanvuokratuloja kolmen tontin osalta vuoden 2025 vuokratasossa noin 24 500 eurolla vuodessa. Vuokratason laskuun vaikuttavat rakennusoikeuden muutos ja yksikkövuokran laskeminen. Nykyiseen hinnoitteluun perustuvien maanvuokrien periminen ei ole perusteltua. Se vaikuttaa tonteilla toimivien yritysten toimintamahdollisuuksiin ja kilpailuasemaan negatiivisesti.

Enimmäisvuokra-ajaksi ehdotetaan maapoliittisen ohjelman mukaisesti 40 vuotta. Muut vuokraehdot ovat kaupungin soveltamia tavanomaisia yritystonttien vuokraehtoja.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin mukaan vuokratason madaltaminen ehdotetulle tasolle on vuokralla olevien yritysten kannalta kilpailuasemaa parantava vaikutus. Lisäksi päätösesityksellä on mm. kaupungin maanvuokratuloja hetkellisesti madaltava vaikutus. Liitteenä on vaikutusten arviointilomake, jossa on lisätietoa.

Liitteet

3945/2025 Vaikutusten ennakkoarviointilomake