

Tontin 297-9-24-17 (Sotilaspojankatu 6) vuokraus

Kaupunkirakennelautakunta 28.05.2025 § 133
4214/10.00.02/2025

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 tontin 297-9-24-17 tontilla olevien rakennusten ostajalle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 40 vuotta päättyen sen kalenterivuoden lopussa, kun 40 vuotta on kulunut vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Vuokra-ajan alkaminen ja päättyminen määritellään vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.
 2. Vuokra on 5 000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2236 (joulukuu 2022).
 3. Vuokra-alueena olevasta tontista on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu osa katua ja kevyen liikenteen väylän tarvitsemaksi alueeksi. Sopimukseen liitetään kartta. Yleistä tarvetta varten tarvittava alue tarkentuu asemakaavoituksessa. Vuokralainen on velvollinen korvauksetta luovuttamaan kyseistä tarvetta varten tarvittavan alueen sitten, kun kaupungille tulee tarve alueeseen. Tällöin vuokra-aluetta pienennetään tarvittavilta osin.
- Tässä kohdassa tarkoitetuissa tapauksissa vuokraa alennetaan pinta-alan muutoksen suhteessa, jos vuokra-alue on edelleen sopimuksen tarkoittamassa alkuperäisessä käyttötarkoituksessa.
4. Muut vuokrasopimusehdot ovat vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein lisättäviä tavanomaisia yritystonttien vuokrausehtoja ja kohdekohtaisia erityisehtoja.
 5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

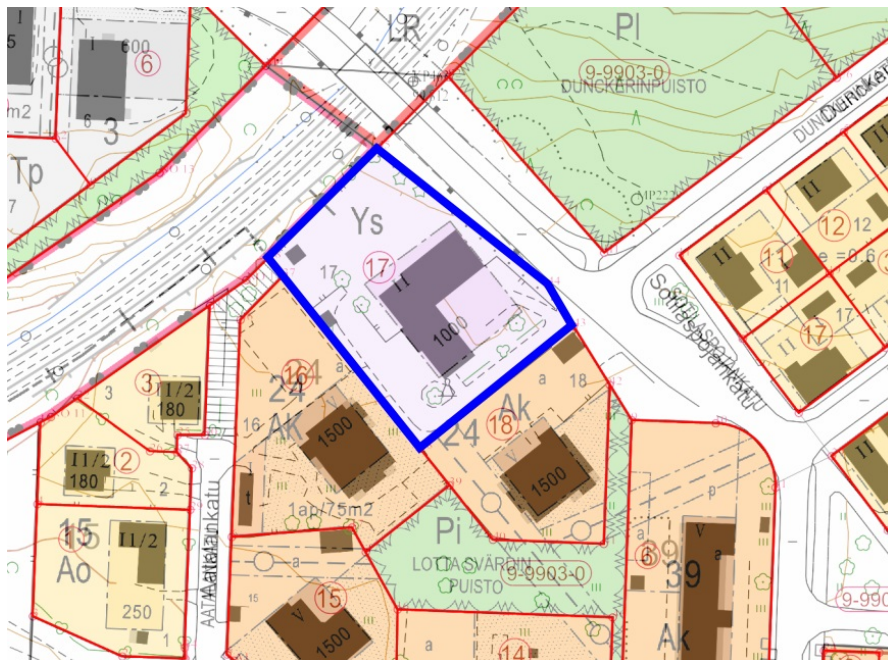
Selostus

Kuopion Tilapalveluilla on ollut myynnissä tontilla 297-9-24-17 osoitteessa Sotilaspojankatu 6 sijaitseva Jönköpingin päiväkodin rakennus. Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtaja on tehnyt

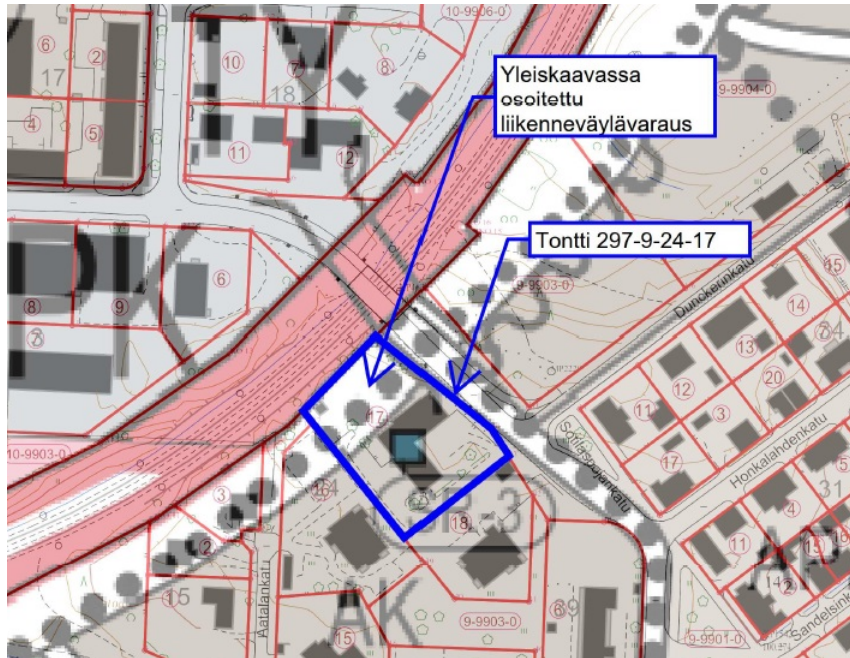
rakennuksen myynnistä päätöksen 5.12.2024. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokrauspäätöksen tekemistä. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti osoitettuna opaskartalla.



Tontin sijainti osoitettuna ajantasa-asemakaavan kartalla.



Tontti osoitettuna yleiskaavakartalla, johon on merkitty yleiskaavassa osoitettu liikenneväylävaraus.

Tontti on asemakaavassa osoitettu sosiaalista toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä Ys¹). Kaavamerkinnän mukaan tontille saa rakentaa asuntoja vain laitoksen toiminnan takia alituisesti läsnä olevaa henkilökuntaa varten. Tontin pinta-ala on 3084 m² ja rakennusoikeus 1000 k-m². Tontilla on päiväkotirakennus, jonka laajuus on rakennusrekisterin mukaan 937 k-m². Lisäksi tontilla on varistorakennus ja jätekatos. Tontilla olevaan rakennukseen kohdistuu osayleiskaavan mukainen suojelumerkintä SR-3. Sen mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka tulisi säilyttää. Yleiskaavamerkinnän mukaan säilyttämistä tuetaan asemakaavassa siten, että rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen harkitaan suhteessa säilytyskohteen arvoon ja suojelun asteeseen.

Tontin vuokran määrästä on saatu ulkopuolinen arviolausunto (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 31.10.2022). Tontin vuokraksi esitetään 5000 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2236 (joulukuu 2022). Indeksien pisteluku perustuu vuokran arvioinnin ja rakennuksen markkinoinnin aloitusajankohtaan.

Tontista on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu rautatien varresta osa kadun ja kevyen liikenteen väylän tarvitsemaksi alueeksi. Tämä yleistä tarvetta varten tarvittava alue tarkentuu asemakaavoituksessa. Vuokrasopimuksessa otetaan asia huomioon ja vuokralainen on velvollinen korvauksetta luovuttamaan kyseistä tarvetta varten tarvittavan alueen sitten, kun kaupungille tulee tarve alueeseen. Tällöin vuokra-aluetta pienennetään tarvittavilta osin. Silloin vuokraa alennetaan pinta-alan muutoksen suhteessa, jos vuokra-alue on edelleen sopimuksen tarkoittamassa alkuperäisessä käyttötarkoituksessa.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 40 vuotta. Muut vuokraehdot ovat tavanomaisia kaupungin soveltamia yritystonttien vuokraehtoja.

Kuopion kaupungin hallintosääntö 31 § kohta 44.

Vaikutusten arviointi

Päiväkotitoiminta rakennuksessa on lakannut. Tontin vuokraaminen osaltaan mahdollistaa rakennuksen myymisen. Se on kaupungin talouden kannalta perusteltua, koska rakennus on kaupungille tarpeeton. Myynti mahdollistaa esimerkiksi yritystoiminnan kehittämisen rakennuksessa. Ilmastovaikutuksia päätösesityksellä ei ole.

Liitteet