

Päiväkotitilan vuokraus / Vuorelankatu 5-7

Kaupunginhallitus 19.05.2025 § 161
3008/10.03.02.02/2025

Valmistelijat / lisätiedot:
asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen
puh. 044 718 5248
toimitilajohtaja Hannu Väänänen
puh. 044 718 5615
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää, että

a. Vuorilinnan päiväkodin tilat 968 m² vuokrataan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella Stockpos Oy:ltä (Y-tunnus 2484894-6) Kuopion Tilapalveluille jatkovuokrattavaksi kasvun ja oppimisen palvelualueen käyttöön

b. Kaupunginhallitus valtuuttaa Kuopion Tilapalveluiden toimitilajohtaja Hannu Väänäsen allekirjoittamaan sopimuksen. Vuokra sopimuksen alkaessa on pääomavuokran osalta 13 745,60 eur/kk (14,20 eur/m²/kk) ja ylläpitovuokran osalta ennakkomaksu 2 976,00 eur/kk (3,07 eur/m²/kk), joka tasataan tasauslaskulla vuoden lopulla.

Päätös

Merkitään, että asiakkuuspäällikkö Simo Hiltunen ja toimitilajohtaja Hannu Väänänen olivat läsnä pykälässä esittelemässä asiaa ja he poistuivat kokouksesta asian esittelyn jälkeen.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunki on omistanut Linnanpellon kaupunginosassa sijaitsevat kiinteistöt 297-11-52-4, 297-11-52-5, 297-11-52-6 ja 297-11-52-7. Kiinteistöillä sijaitsee entisen sokeainkoulun rakennuksia, joista osa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ja nykyisessä asemakaavassa määrätty säilytettäväksi. Yhdessä rakennuksessa toimii kaupungin Vuorilinnan päiväkotitoiminta ja muut rakennukset ovat enimmäkseen olleet tyhjillään tai korkeintaan tilapäisluontoisessa käytössä.

Kaupungin tavoitteena on ollut myydä ko. kiinteistöt rakennuksineen. Kohteet on sijoitettu kaupungin tilasalkutuksessa myydään (D) salkkuun. Myyntiä ja alueen asemakaavoitusta on valmisteltu yhteistyössä Kuopion Tilapalveluiden, asemakaavoituksen ja maaomaisuuden hallintapalveluiden kesken. Kuopion kaupunki järjesti julkisen Hilma-ilmoituksen avulla markkinavuoropuhelun, jonka tavoitteena oli löytää Sokeainkoulun alueen ja sillä olevien rakennusten kehittämiseen kumppani, joka ostaisi rakennukset, ostaisi tai vuokraisi tontit ja toteuttaisi peruskorjaus- ja uudisrakentamishankkeet. Markkinavuoropuhelua käytiin viiden eri toimijan kanssa.

Markkinavuoropuhelun tuloksena Rakennustyö Salminen Oy:n ja Stockpos Oy:n kanssa neuvoteltiin ko. alueen kehittämiseen tähtäävä yhteistoimintasopimus. Sopimuksen tavoitteena oli pyrkiä asemakaavoittamaan sopimuksen kohteena

oleva alue siten, että asemakaava mahdollistaisi alueen kehittämisen ja vanhojen rakennusten peruskorjauksen, niiden uusiokäytön ja uudisrakentamisen. Edelleen tavoitteena oli, että osapuolet voivat asemakaavoituksen jälkeen tehdä alueen rakennusten luovutuksesta kauppakirjan tai kauppakirjat ja tontin/tonttien luovutuksista kauppakirjat tai vuokrasopimukset. Yhteistoimintasopimuksessa sovittiin myös kaupungin omistaman Vuorilinnan päiväkodin toiminnan turvaamisesta alueella neuvottelemalla ko. päiväkotitiloista vuokrasopimus.

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi esitetyn yhteistoimintasopimuksen kokouksessaan 15.9.2020. Yhteistoimintasopimus allekirjoitettiin 16.2.2021. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.09.2023 § 62 alueen asemakaavan muutosehdotuksen. Kaavamutoksen tarkoituksena oli mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävän asuinrakentamisen toteuttaminen Sokeainkoulun alueelle sekä sen itäpuolella olevalle puistoalueelle. Samalla toteutettiin Sokeainkoulun rakennusten suojeleminen ja selvitettiin niiden käyttömahdollisuudet. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi Kuopion kaupunki ja yhtiöt neuvottelivat alueen rakennusten ja tonttien luovutuksiin liittyvistä ehdoista sekä päiväkotitoiminnan jatkumisesta nykyisessä päiväkotikäytössä olevassa rakennuksessa tarkoituksena tehdä tiloista määräaikainen 10 vuoden vuokrasopimus Kasvun ja oppimisen palvelualueen tarpeisiin.

Kaupunkirakennelautakunta päätti 26.6.2024 § 126 myydä Linnanpellon kaupunginosassa sijaitsevat kiinteistöt 297-11-52-4, 297-11-52-5, 297-11-52-6 ja 297-11-52-7 rakennuksineen Stockpos Oy:lle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 569 000 euroa.
2. Ostaja vastaa varainsiirtoveron ja lainhuutokustannuksen maksamisesta sekä kaupanvahvistajan palkkiosta.
3. Ostaja sitoutuu kustannuksellaan korjaamaan kaupan kohteina olevilla tonteilla olevat asemakaavan perusteella säilytettävät rakennukset viiden vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta lukien siihen kuntoon, että ne täyttävät terveellisyyden, turvallisuuden, hyvän kaupunkikuvan ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eivätkä aiheuta ympäristöhaittaa siten, että rakennusvalvontaviranomainen on pitänyt rakennuksissa hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen. Rakennukset ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne jatkuvasti täyttävät yllä luetellut vaatimukset.
4. Yhtä aikaa kauppakirjan allekirjoittamisen kanssa osapuolet solmivat erillisen vuokrasopimuksen päiväkodin käytössä olevista tiloista.
5. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2024.
6. Muut kauppaehdot määritellään kansliatoimenpitein.

Kauppakirja kiinteistöistä allekirjoitettiin 6.9.2024 ja samassa yhteydessä allekirjoitettiin kaupunkirakennelautakunnan päätöksen mukaisesti vuokrasopimus Vuorilinnan päiväkodin käytössä olevista tiloista.

Vaikutusten arviointi

Liitteenä

Liitteet

Vaikutusten ennakkoarviointi Kuopion kaupungin päätöksenteossa,
Vuorilinnan päiväkodin vuokraus
Liite 1 Vuorilinnan päiväkodin vuokrasopimukseen
Liitteet 2-3 Vuorilinnan päiväkodin vuokrasopimukseen

Vuokrasopimus Vuorilinnan päiväkot