

Liiketontin 297-14-44-1 myynti

Kaupunkirakennelautakunta 17.09.2025
7265/10.00.02/2025

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 esittää kaupunginhallitukselle, että tontti 297-14-44-1 myydään Osuuskauppa PeeÄssälle seuraavin ehdoin:

1. Kauppahinta on 1 350 000 euroa.
2. Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan Osuuskauppa PeeÄssä sitoutuu rakentamaan kaupan kohteena olevalle tontille noin 4 000 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen. Tämä rakentamisvelvoitetta koskeva ehto ja lopullinen rakentamisvelvollisuuden määrä (k-m²) neuvotellaan ja muotoillaan kauppakirjaan kansliatoimenpitein.
3. Muut kauppaehdot lisätään kauppakirjaan kansliatoimenpitein.
4. Kauppa toteutetaan sitten, kun Broman Yhtiöt Oy on siirtänyt tontin 297-14-44-1 maanvuokraoikeuden Osuuskauppa PeeÄssälle ja vuokraoikeuden siirto on kirjattu kiinteistötietojärjestelmään.
5. Kiinteistöjohtaja oikeutetaan Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan kauppakirja.

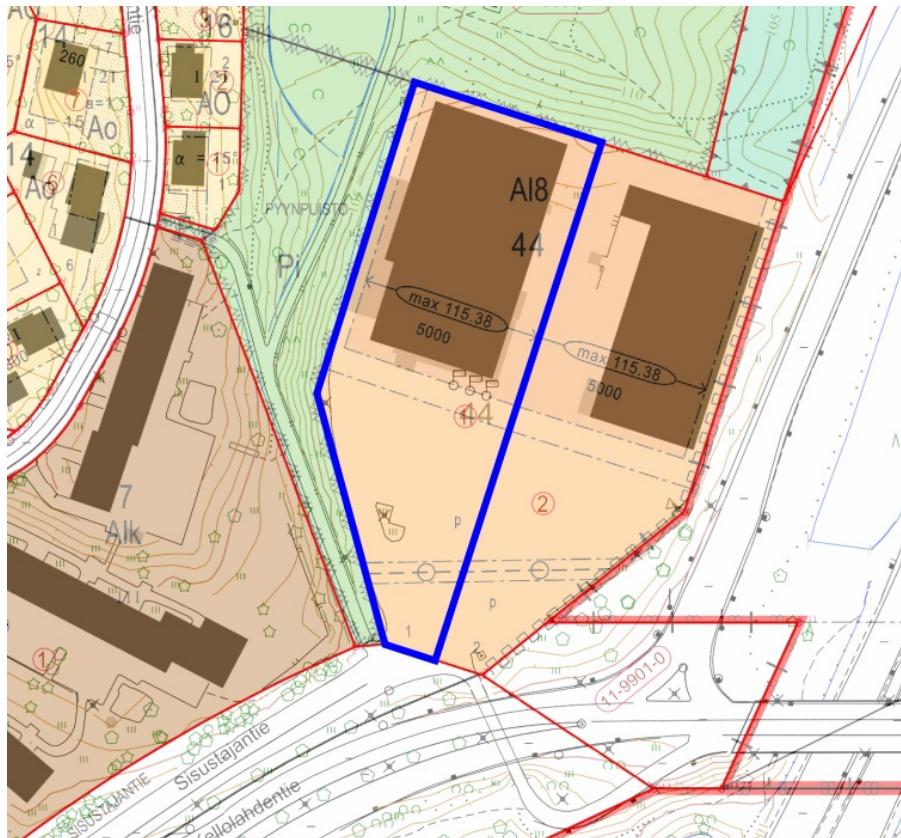
Päätös

Selostus

Broman Yhtiöt Oy hallitsee 30.4.2004 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen perusteella tonttia 297-14-44-1 osoitteessa Sisustajantie 6. Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2034 asti. Tontilla sijaitsee Broman Yhtiöt Oy:n omistama liikerakennus. Rakennuksessa toimi Motonet-myymäla siihen asti, kunnes uusi myymälä valmistui Tasavallankadun varressa sijaitsevalle tontille. Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Broman Yhtiöt Oy ja Osuuskauppa PeeÄssä ovat lähettäneet hakemuksen, jossa Kuopion kaupunkia pyydetään myymään tontti Osuuskauppa PeeÄssälle sen jälkeen, kun Osuuskauppa PeeÄssä on ensin ostanut tontin maanvuokraoikeuden ja rakennuksen Broman Yhtiöt Oy:ltä. Hakemuksen mukaan Osuuskauppa PeeÄssällä on tarkoitus purkaa tontilla oleva liikerakennus ja rakentaa tilalle uusi noin 4 000 m²:n rakennus päivittäistavarakaupalle ja mahdollisesti muille alueen tarvitsemille palveluille. Hakemuksen mukaan investoinnin ehtona on, että Kuopion

kaupunki myy tontin Osuuskauppa PeeÄssälle sen jälkeen, kun Broman Yhtiö Oy on luovuttanut tontin maanvuokraoikeuden Osuuskauppa PeeÄssälle. Lisäksi hakemuksessa todetaan mm., että investointi tuo toteutuessaan alueelle vähintään 20–30 uutta työpaikkaa.

Tontin 297-14-44-1 pinta-ala on 7 776 m² ja tontilla on rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 5 000 k-m². Tontti on asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (A18).

Kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle esitetään tontin 297-14-44-1 myymistä Osuuskauppa PeeÄssälle 1 350 000 euron kauppahinnalla. Tontin hinnan määrittelyä varten kaupunki on hankkinut tontin markkina-arvosta ulkopuolisen kiinteistöarviolausunnon (Newsec Valuation 15.5.2025). Arviolausunnon ja kaupungin viranhaltijoiden näkemyksen perusteella kauppahinta edustaa markkinahintatasoa nykyinen suhdannetilanne huomioon ottaen eikä kiinteistökaupassa synny EU-lainsäädännön tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Viereinen liiketontti on myyty Lidl Suomi Kommandiittiyhtiölle vuonna 2020 samanlaisilla periaatteilla. Osuuskauppa PeeÄssälle myytävä tontti sijoittuu Inkilänmäen asuntoalueen ja viereisen liiketontin väliselle alueelle. Tontin alue on sekä yleiskaavassa että kaupunkirakennesuunnitelmassa 2040 osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Alue sijaitsee moottoritien välittömässä läheisyydessä, joten alueeseen ei kohdistu maankäytöllisiä muutospaineita. Myymällä tontti mahdollistuu sille investointi, joka työllistää rakennusvaiheessa hankalassa tilanteessa olevaa rakennusala. Hankkeesta syntyy myös pitkäaikaisia positiivisia työllisyysvaikutuksia. Tontin myynnille ei ole estettä.

Tontin kauppakirjaan asetetaan rakentamisvelvoite uuden rakennuksen rakentamista varten. Rakentamisvelvoitetta koskeva ehto ja rakentamisen vähimmäislaajuus neuvotellaan kauppakirjan tarkemman sisällön määrittelyn yhteydessä.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosäätö 27 § kohta 18.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten ennakkoarvioinnin mukaan syntyvien työpaikkojen ja alueen palvelutarjonnan paranemisen takia asialla on enemmän positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia.

Liitteet 7265/2025 Vaikutusten ennakkoarviointilomake