

Yhtiöitettävien sote-kiinteistöjen tonttien vuokraaminen

Kaupunkirakennelautakunta 10.12.2025
9025/10.00.02/2025

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 seuraavaa:

1. Kuopion kaupunki vuokraa Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle esityslistan liitteenä olevassa taulukossa ja jäljempänä selostustekstissä yksilöidyt maa-alueet.
2. Vuokrasopimukset tehdään esityslistan liitteenä olevaa maanvuokrasopimusmallia soveltaen maanvuokralain (258/1966) 5 luvun mukaisina maanvuokrauksina. Maanvuokrasopimukseen saadaan tehdä tarvittavat kohdekohtaiset lisäykset, muutokset ja korjaukset kansliatoimenpitein. Selostustekstissä olevat Pääterveysasemaa ja Savotaloa koskevat erikoisehdot lisätään ja muotoillaan vuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.
3. Vuokra-aika on 1.1.2026–31.12.2055.
4. Vuokra-alueiden pinta-alojen tarkentuessa maanvuokria muutetaan esityslistan liitteenä olevassa taulukossa esitettyjä kohdekohtaisia yksikkövuokria soveltamalla.
5. Tämä päätös pannaan täytäntöön edellyttäen, että kaupunginhallitus päättää Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle siirtyvistä kohteista kaupunginvaltuuston päätöksessä 20.10.2025 § 76 tarkoitetulla tavalla.

Päätös

Selostus

Taustaa:

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2025 § 76 perustaa osakeyhtiön, jonka toimialana on kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti mm, että hyvinvointialueelle vuokratut ja vuokrattavat sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevat rakennukset siirretään yhtiöön. Kaupunginvaltuusto valtuutti päätöksessään kaupunginhallituksen päättämään yhtiöittämisen toteuttamistavasta ja tekemään muut tarvittavat täydentävät päätökset yhtiöittämistä koskien. Yhtiöittämisvelvoite perustuu lainsäädäntöön.

Tämänhetkisen tiedon ja valmistelutilanteen mukaan yhtiöittämisen toteutustapa on kaupunginhallituksen käsittelyssä joulukuussa pidettävässä kokouksessa. Sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevien rakennusten yhtiöittämistä varten kaupunki on perustanut Kuopion Sotekiinteistöt Oy -nimisen yhtiön (y-tunnus 3581757-1).

Maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu kaupunkirakennelautakunnalle päätösesitys yhtiöön siirtyvien rakennusten tonttien maanvuokrauksesta. Vuokrauspäätös esitetään tehtäväksi sillä ehdolla, että kaupunginhallitus tekee päätöksen Kuopion Sotekiinteistöt Oy:lle siirrettävistä rakennuksista ja muista tarvittavista yksityiskohdista kaupunginvaltuuston päätöksen 20.10.2025 § 76 mukaisesti.

Maanvuokrakohteita on 16 kpl. Vuokrattavien maa-alueiden tiedot ja ehdotetut vuokrat on esitetty esityslistan liitteenä olevassa taulukossa ja lisäksi jäljempänä valmistelutekstissä.

Vuokrattavat alueet ja maanvuokran määräytymisperusteet:

Alueet on tarkoitus vuokrata esityslistan liitteenä olevan vuokrasopimusmallin mukaisia ehtoja soveltamalla 30 vuoden pituisilla vuokrasopimuksilla maanvuokralain 5 luvun mukaisina maanvuokrauksina. Kaupunki on hankkinut yhtiöittämistä varten ulkopuolisen arviolausunnon rakennusten markkina-arvoista ja markkinaehtoisista maanvuokrista (Retta Management 29.8.2025). Maanvuokrakohteiden ehdotettavat maanvuokrat perustuvat sekä arviolausuntoon että kaupungin näkemykseen. Maanvuokrat on tarkoitus sitoa elinkustannusindeksin (1951:10=100) pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024).

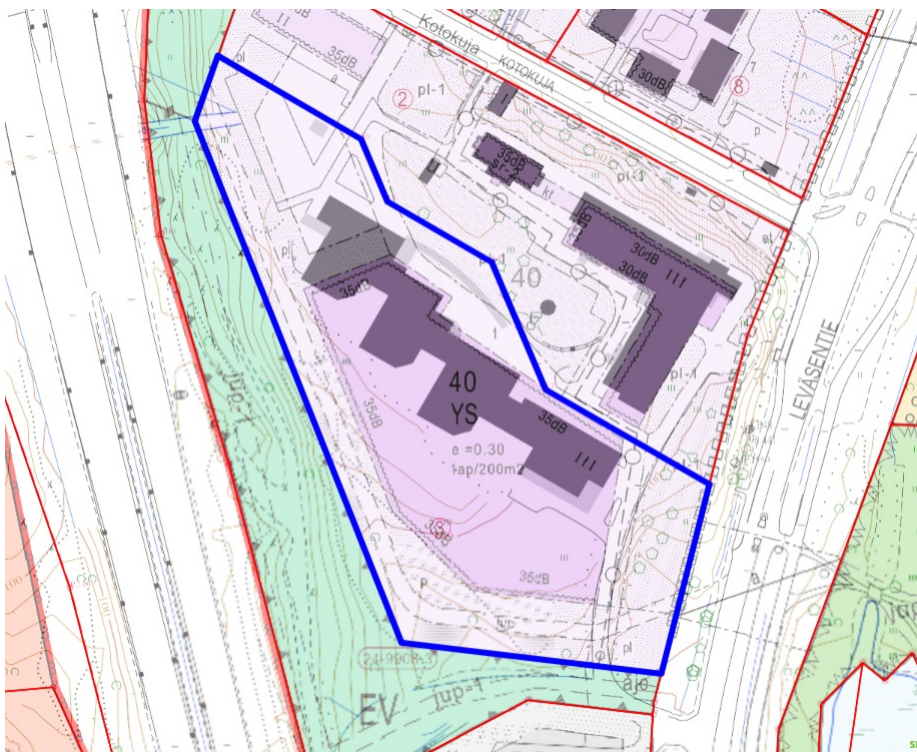
Vuokrasopimukseen on tehtävä joissakin kohteissa vuokra-aluekohtaisia erityisehtoja, joista merkittävimmät on esitelty jäljempänä vuokrattavien kohteiden yhteydessä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään lisäksi, että sopimusmalliin voidaan tehdä kohdekohtaisia lisäyksiä ja muutoksia kansliatoimenpitein.

Seuraavassa käydään läpi maanvuokrakohteita ja niiden maanvuokraehtojen määräytymisperusteita. Merkittävimmät erikoisehdot esitellään kohdekohtaisesti. Maanvuokran vuokra-alueena on tontti alueilla, joilla kaupunki ylläpitää kiinteistörekisteriä. Maanmittauslaitoksen rekisterinpitoalueilla vuokra-alueena on rajoiltaan määrätty vuokra-alue kaupungin omistamasta kiinteistöstä. Maanmittauslaitokselta haetaan jälkikäteen lohkomistoimitukset, joissa vuokra-alueina olevista alueista muodostetaan itsenäiset kiinteistöt. Lohkomisten jälkeen vuokrasopimukset kohdistetaan muodostettuihin kiinteistöihin. Lohkomisissa vuokra-alueiden pinta-alat voivat muuttua, jolloin vuokran määrää muutetaan vuokra-alueen rakennusoikeuden tai pinta-alan muutosta vastaavasti soveltamalla kohteille ehdotettua yksikkövuokraa euroa/k-m²/vuosi tai euroa/m²/vuosi.

1. Leväsen palvelukeskus



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-24-40-3

Tontin pinta-ala: 15 974 m²

Tontin rakennusoikeus: 4 792 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

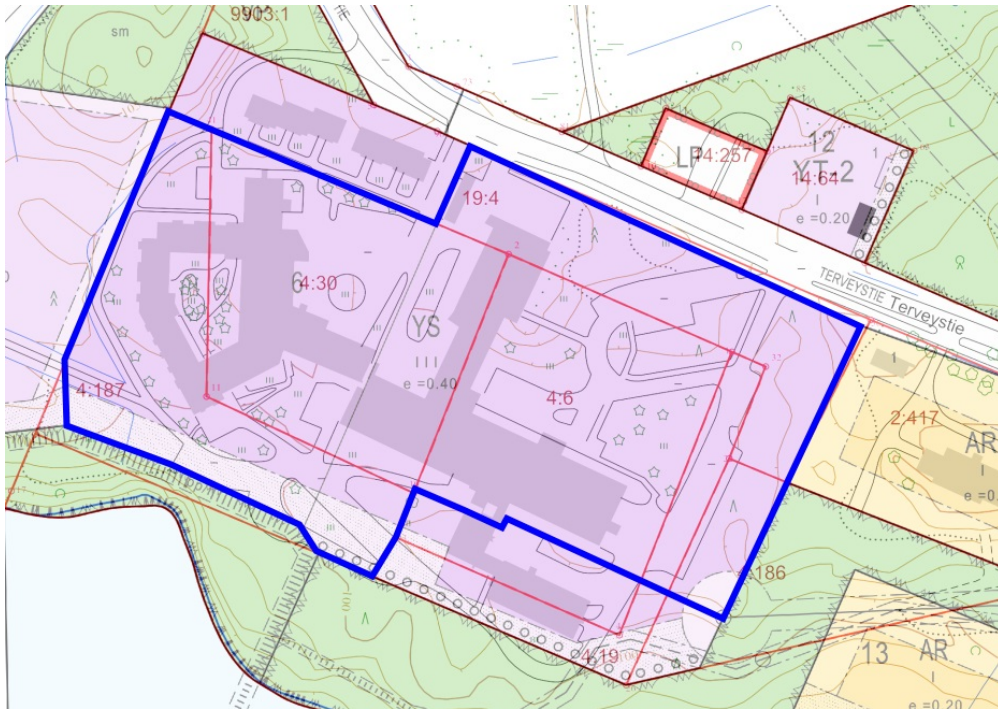
Vuokra e/vuosi: 23 960 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 5,00 e/k-m²/vuosi

2. Juankosken terveyskeskus



Vuokra-alueen sijainti esitettynä opaskartalla



Vuokra-alueen sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: alueet kiinteistöistä 174-401-19-4, 174-401-4-19, 174-401-4-6 ja 174-401-4-187

Vuokra-alueen pinta-ala: noin 25 877 m²

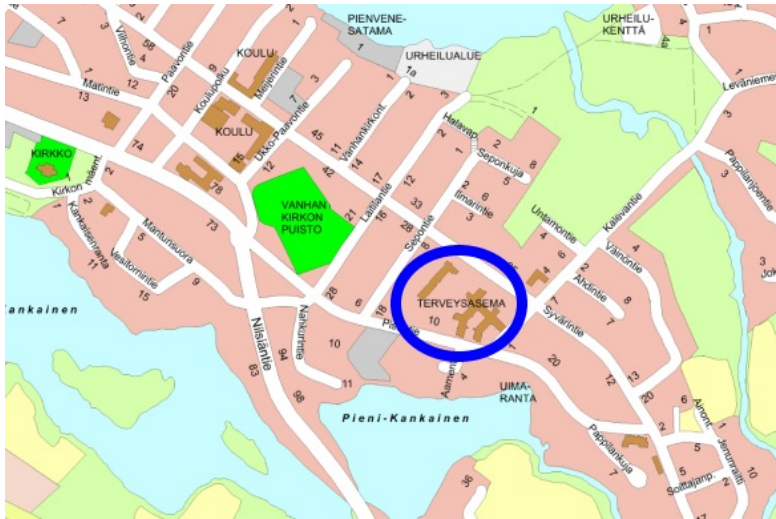
Vuokra-alueen rakennusoikeus: 10 350 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

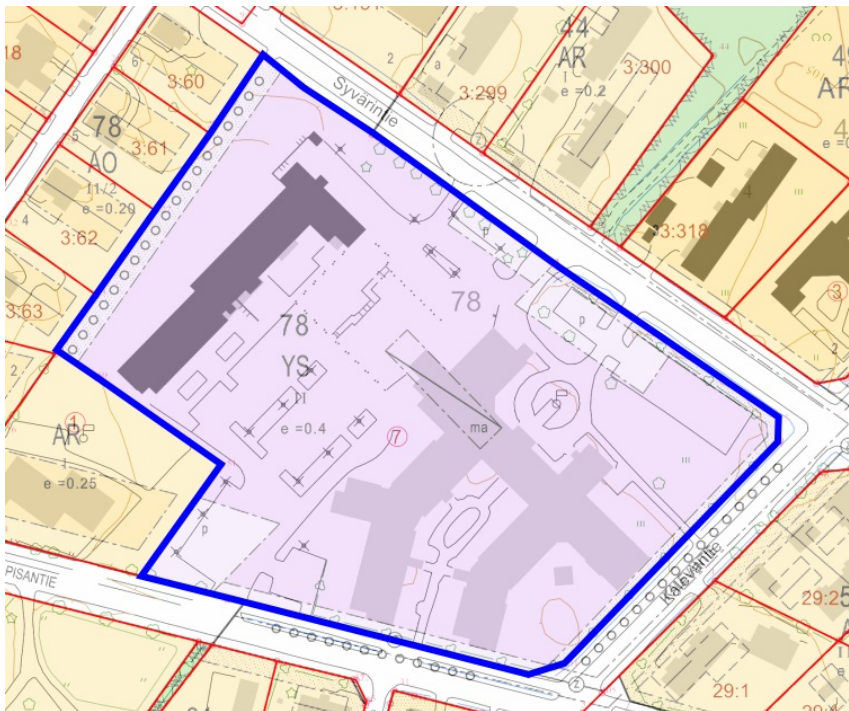
Vuokra e/vuosi: 7 763 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 0,75 e/k-m²/vuosi

3. Nilsin terveysasema ja palvelukeskus



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-50-78-7

Tontin pinta-ala: 26 757 m²

Tontin rakennusoikeus: 10 702 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

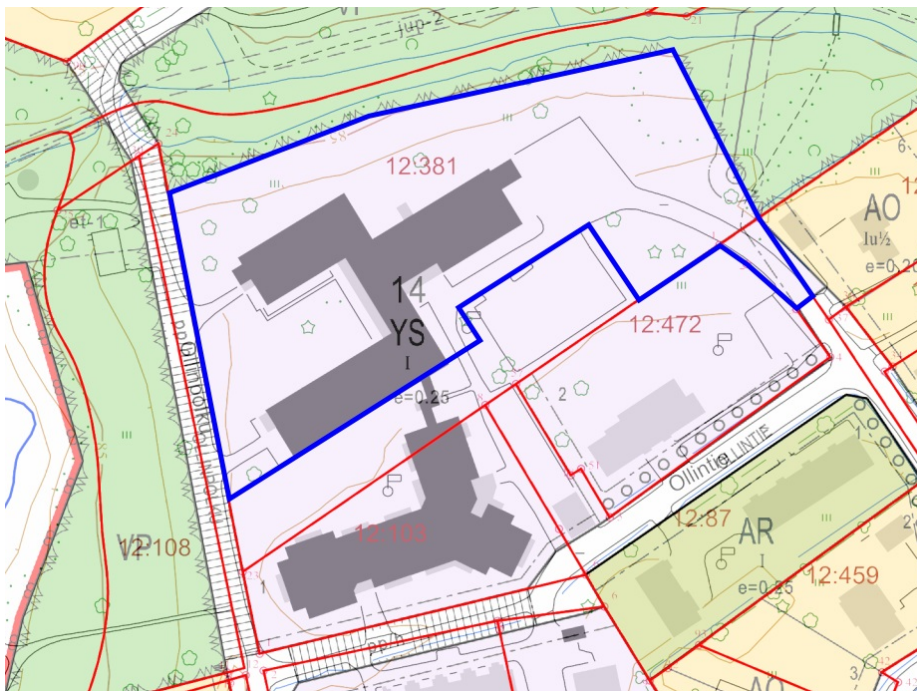
Vuokra e/vuosi: 13 378 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 1,25 e/k-m²/vuosi

4. Maaninka Ollinniemen palvelukeskus



Vuokra-alueen sijainti esitettyä opaskartalla



Vuokra-alueen sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: alue kiinteistöstä 476-402-12-381

Vuokra-alueen pinta-ala: noin 9 510 m²

Vuokra-alueen rakennusoikeus: noin 2 377 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

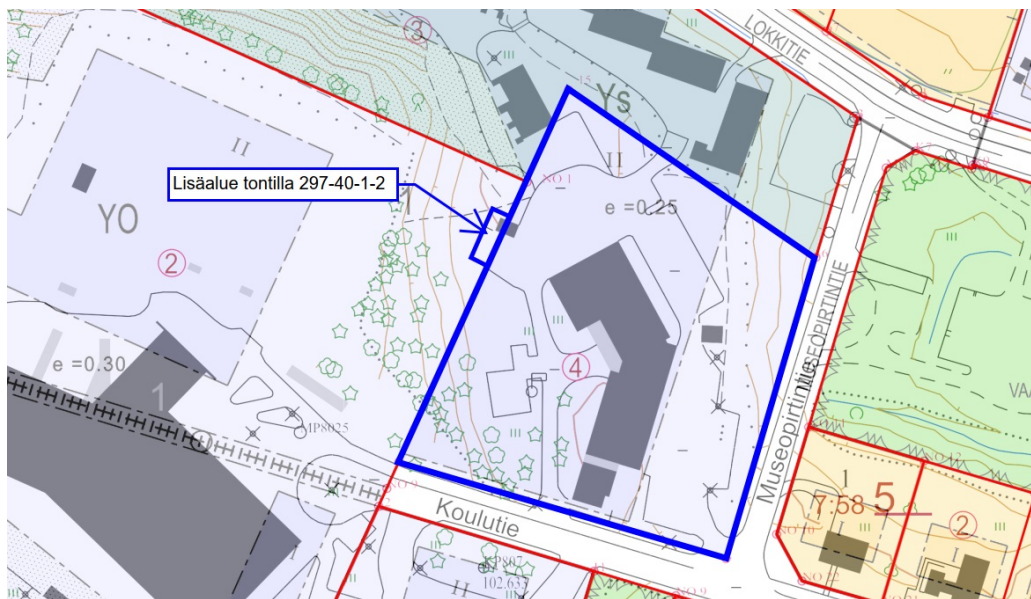
Vuokra e/vuosi: 1 783 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 0,75 e/k-m²/vuosi

5. Riistaveden palvelukeskus



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-40-1-4

Tontin pinta-ala: 6 565 m²

Tontin rakennusoikeus: 2 626 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: Ys sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Vuokra e/vuosi: 2 051 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 1,25 e/k-m²/vuosi

Lisäalue:

Vuokra-alue: alue tontista 297-40-1-2

Lisäalueen pinta-ala: noin 90 m²

Lisäalueen rakennusoikeus: noin 27 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

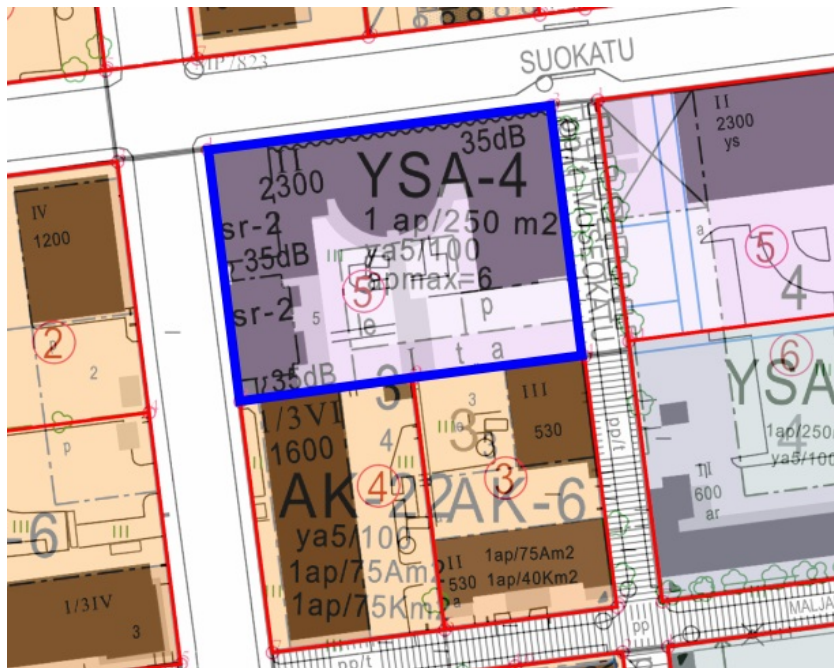
Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 1,25 e/k-m²/vuosi

Erikoisehto: Kuopion kaupungilla on oikeus irtisanoa lisäaluetta koskeva vuokrasopimus kuuden kuukauden irtisanomisajalla, jos kaupunki tarvitsee aluetta käyttöönsä. Vuokralainen sitoutuu silloin kustannuksellaan tyhjentämään ja siistimään lisäalueen.

6. Maljapuron palvelukoti



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-2-3-5

Tontin pinta-ala: 2 121 m²

Tontin rakennusoikeus: 2300 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YSA-4: sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien asuinrakennusten korttelialue

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 10,00 e/k-m²/vuosi

Lisäalue kiinteistöstä
476-402-12-435

Vuokra-alueen pinta-ala: 2 759 m²

Vuokra-alueen rakennusoikeus: noin 965 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Vuokra e/vuosi: 724 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 0,75 e/k-m²/vuosi

Lisäalue:

Vuokra-alue: alue kiinteistöstä 476-402-12-435

Lisäalueen pinta-ala: noin 90 m²

Lisäalueen rakennusoikeus: 0 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: VL lähivirkistysalue

Vuokra e/vuosi: 5 e/vuosi

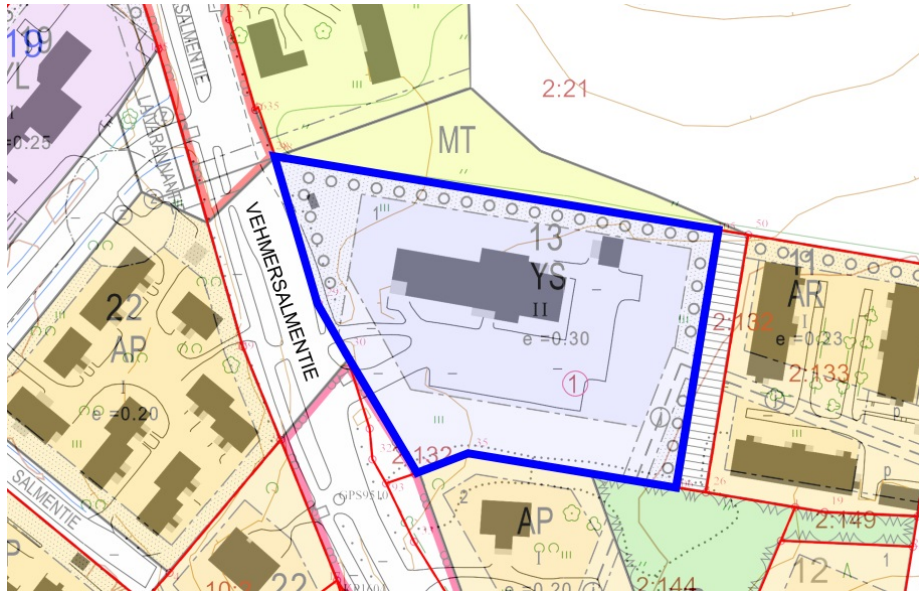
Yksikkövuokra e/ m²/vuosi: 0,05 e/ m²/vuosi

Erikoisehto: Kuopion kaupungilla on oikeus irtisanoa lisäaluetta koskeva vuokrasopimus kuuden kuukauden irtisanomisajalla, jos kaupunki tarvitsee aluetta käyttöönsä. Vuokralainen sitoutuu silloin kustannuksellaan tyhjentämään ja siistimään lisäalueen.

8. Vehmersalmen terveysasema



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-42-13-1

Tontin pinta-ala: 6 799 m²

Tontin rakennusoikeus: 2 039 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS: Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

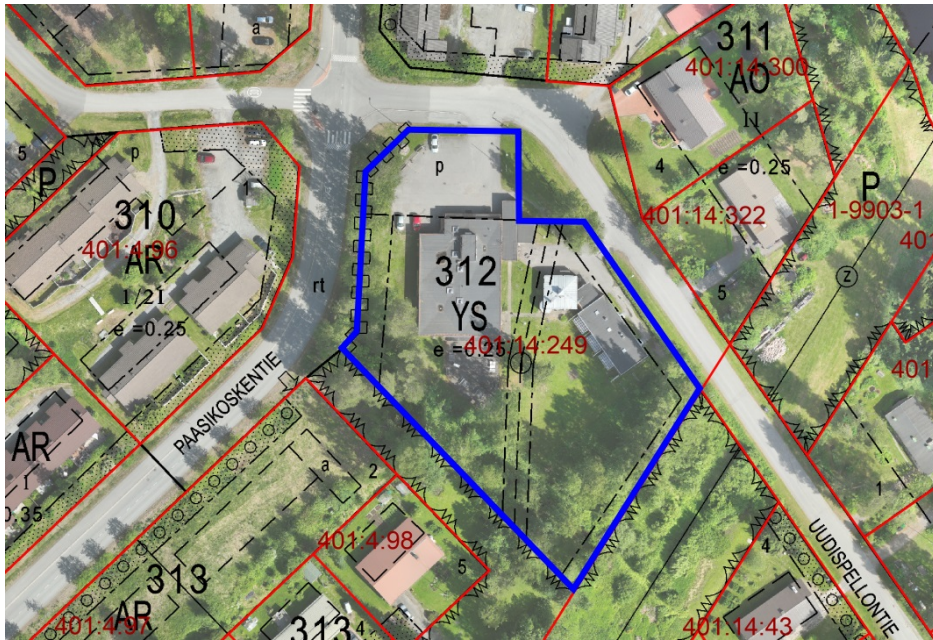
Vuokra e/vuosi: 1 529 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 0,75 e/k-m²/vuosi

9. Juankosken Hevoshaan toimintakeskus



Vuokra-alueen sijainti esitettynä opaskartalla



Vuokra-alueen sijainti esitettynä ilmakuvalla, jossa on näkyvissä ajantasa-asemakaava, kiinteistörajat ja kiinteistötunnukset.

Vuokra-alue: alue kiinteistöstä 174-401-14-249

Vuokra-alueen pinta-ala: 5 400 m²

Vuokra-alueen rakennusoikeus: noin 1 350 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS sosiaalityötä ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

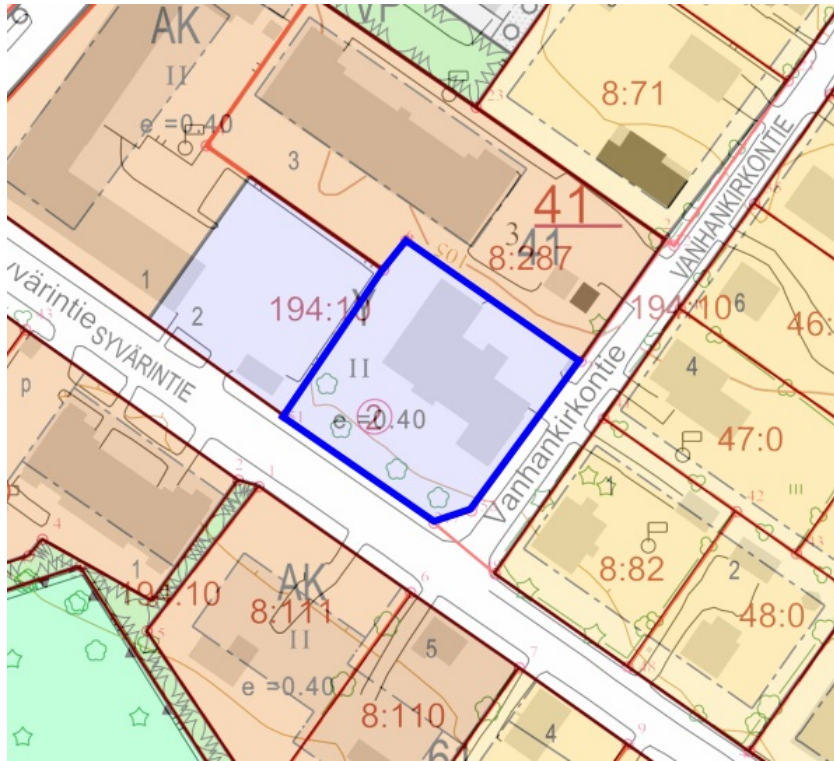
Vuokra e/vuosi: 1 013 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 0,75 e/k-m²/vuosi

10. Nilsin toimintakeskus Koivikko



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-50-41-2

Tontin pinta-ala: 1 603 m²

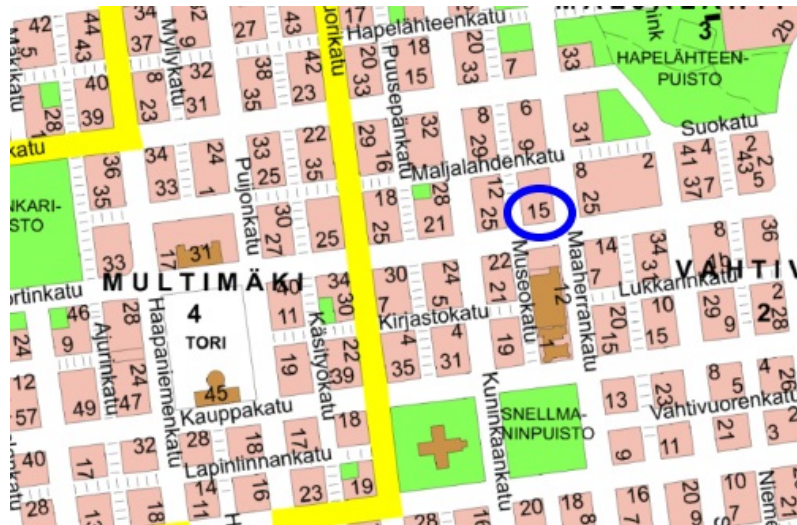
Tontin rakennusoikeus: 641 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: Y: yleisten rakennusten korttelialue

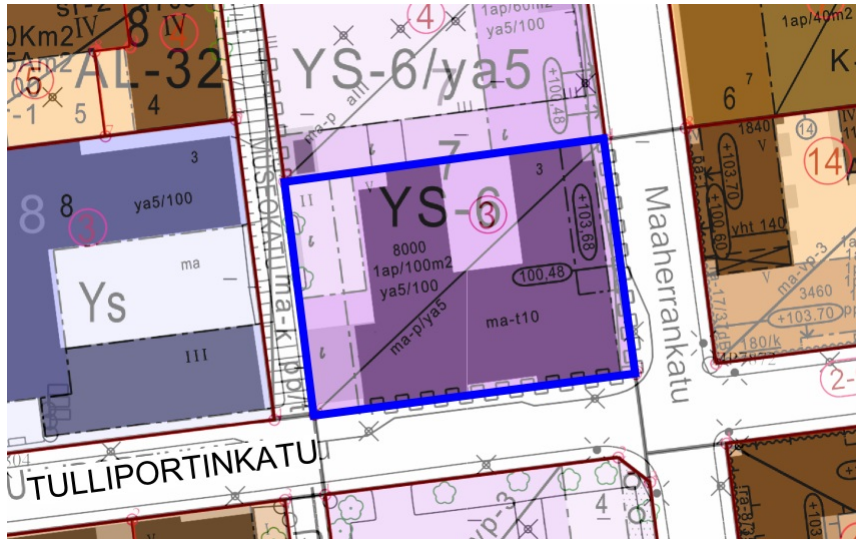
Vuokra e/vuosi: 801 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 1,25 e/k-m²/vuosi

11. Pääterveysasema



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-2-7-3

Tontin pinta-ala: 2 361 m²

Tontin rakennusoikeus: 8 000 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS-6: sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue

Vuokra e/vuosi: 80 000 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 10,00 e/k-m²/vuosi

Erikoisehto:

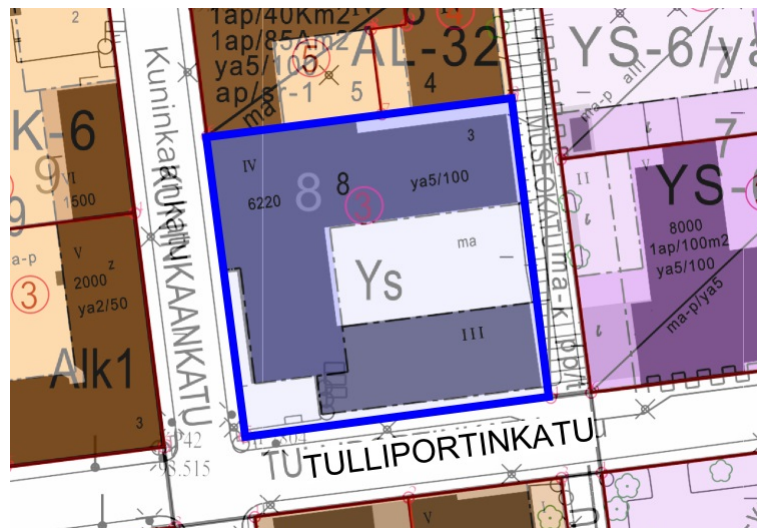
Kohde on arvokas potentiaalinen kiinteistökehityskohde, jos hyvinvointialueen käyttötarve kohteessa loppuu. Vuokrasopimukseen on perusteltua lisätä ehdot, jonka mukaan vuokratontti ja rakennus palautuvat kaupungin hallintaan ja omistukseen, jos terveyskeskuksen toiminta rakennuksessa joskus päättyy. Tästä syystä ehdotetaan seuraavia vuokrasopimukseen lisättäviä ehtoja:

- Vuokrasopimusta ei saa siirtää edelleen kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta (muutos vuokrasopimusmallin 5 §:ään).
- Kaupunki ja vuokralainen sitoutuvat kaupungin vaatiessa päättämään vuokrasopimuksen, jos terveyskeskuskäyttö rakennuksessa olennaiselta osin päättyy. Tällöin kaupunki sitoutuu lunastamaan tontilla olevan rakennuksen vuokralaiselta käypään markkinahintaan, jonka selvittämistä varten kaupunki hankkii tarpeelliseksi katsomansa määrän ulkopuolisia arviolausuntoja (lisäkohta vuokrasopimusmalliin).

12. Savotalo



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-2-8-3

Tontin pinta-ala: 2 884 m²

Tontin rakennusoikeus: 6 220 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: Ys sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Vuokra e/vuosi: 62 200 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 10,00 e/k-m²/vuosi

Erikoisehto:

Kohde on arvokas potentiaalinen kiinteistökehityskohde, jos hyvinvointialueen käyttötarve kohteessa loppuu. Vuokrasopimukseen on perusteltua lisätä ehdot, jonka mukaan vuokratontti ja rakennus palautuvat kaupungin hallintaan ja omistukseen, jos terveyskeskuksen toiminta rakennuksessa joskus päättyy. Tästä syystä ehdotetaan seuraavia vuokrasopimukseen lisättäviä ehtoja:

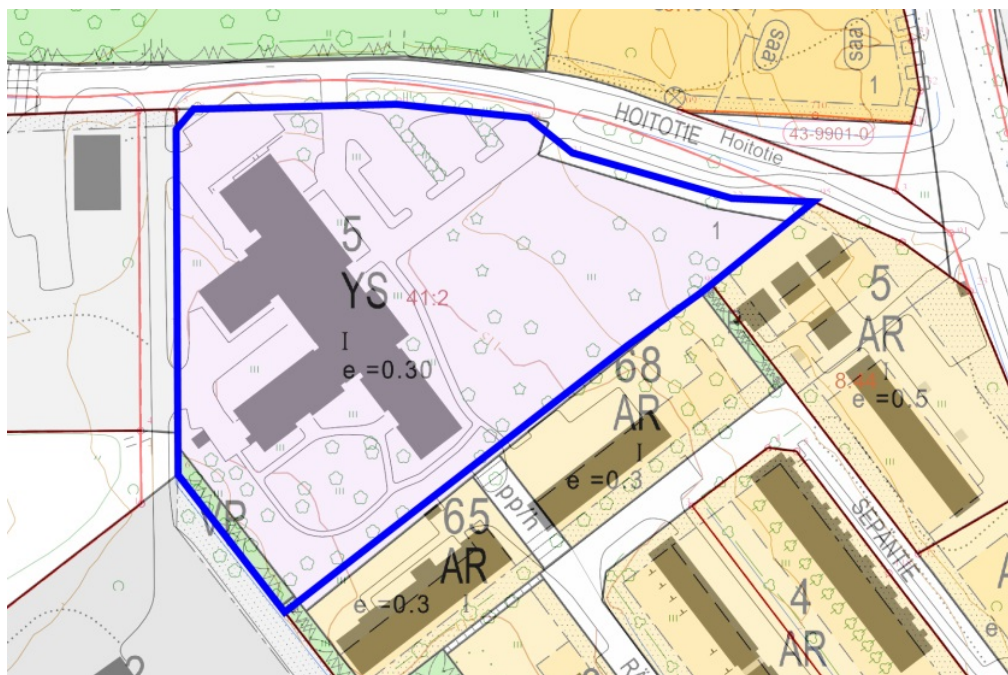
- Vuokrasopimusta ei saa siirtää edelleen kolmannelle ilman kaupungin kirjallista suostumusta (muutos vuokrasopimusmallin 5 §:ään).

- Kaupunki ja vuokralainen sitoutuvat kaupungin vaatiessa päättämään vuokrasopimuksen, jos terveyskeskuskäyttö rakennuksessa olennaiselta osin päättyy. Tällöin kaupunki sitoutuu lunastamaan tontilla olevan rakennuksen vuokralaiselta käypään markkinahintaan, jonka selvittämistä varten kaupunki hankkii tarpeelliseksi katsomansa määrän ulkopuolisia arviolausuntoja (lisäkohta vuokrasopimusmalliin).

13. Karttulan terveysasema



Vuokra-alueen sijainti esitetynä opaskartalla



Vuokra-alueen sijainti esitetynä ajantasakaavan kartalla

Vuokra-alue: kiinteistö 297-474-41-2

Vuokra-alueen pinta-ala: 15 878 m²

Vuokra-alueen rakennusoikeus: 4 763 k-m²

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 0,75 e/k-m²/vuosi

Tontin rakennusoikeus: 3 252 k-m²

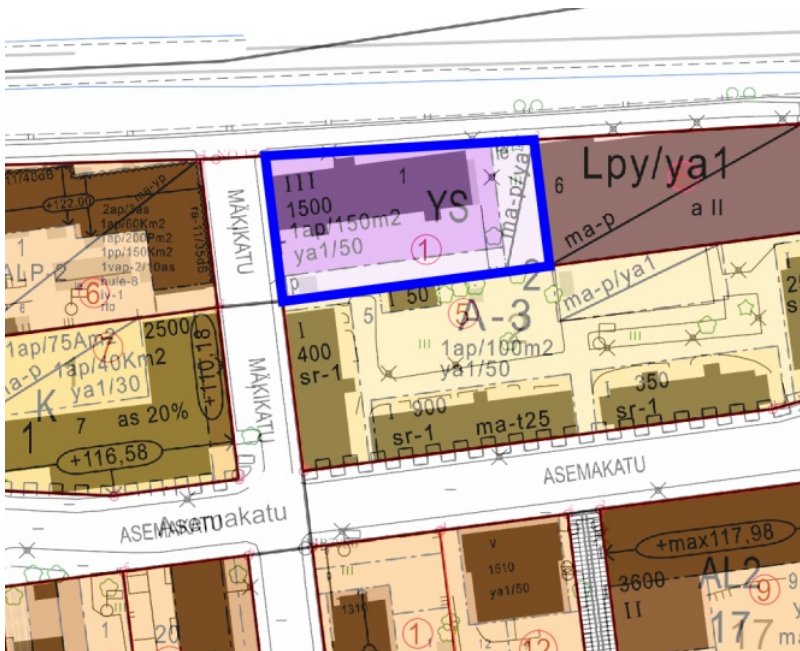
Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 6,00 e/k-m²/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 6,00 e/k-m²/vuosi

16. Päihdepalvelukeskus



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla

Vuokra-alue: tontti 297-3-2-1

Tontin pinta-ala: 1 777 m²

Tontin rakennusoikeus: 1 500 k-m²

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus: YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Vuokra e/vuosi: 15 000 e/vuosi

Yksikkövuokra e/k-m²/vuosi: 10,00 e/k-m²/vuosi

Muuta järjestelyyn liittyvää:

Useassa kohteessa on neuvoteltava rasitesopimuksia mm. kulkuoikeuksista vuokra-alueille ja autopaikkojen sijainnista sekä rakennusten yhteisistä teknisistä järjestelmistä.

Rasitesopimukset hyväksytään viranhaltijapäätöksinä ja rasitesopimukset on tarkoitus tehdä

vuokrasopimusten tekemisen yhteydessä tai vuokrasopimusten tekemisen jälkeen heti, kun tarpeelliset selvitykset on tehty.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 44.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia ei tehdä asiakokonaisuuksissa, mistä on lainsäädännössä säädetty tai muussa kuntaa koskevassa ohjeistuksessa määrätty.

Liitteet

9025/2025 Kuopion Sotekiinteistöt Oy maanvuokrat

9025/2025 Maanvuokrasopimusmalli Kuopion Sotekiinteistöt Oy