

Tontin 297-51-334-6 vuokraaminen / Panorama Resort Oy

Kaupunkirakennelautakunta 25.03.2026 § 65
1969/10.00.02/2026

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

elinvoimajohtaja Timo Antikainen

Kaupunkirakennelautakunta päättää vuokrata tontin 297-51-334-6 Panorama Resort Oy:lle, Panoraman Resort Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun tai Panorama Resort Oy:n määräämälle seuraavin ehdoin:

1. Vuokra aika alkaa sopimuksen allekirjoittamisesta ja päättyy 31.12.2061.
2. Tontin vuokra on 22 500 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 338 (joulukuu 2025).
3. Vuokralainen sitoutuu toteuttamaan kustannuksellaan vähintään 800 kerrosneliömetrin laajuisen Panorama Resort -rakennushankkeen toisen vaiheen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien. Rakentaminen on siinä määräajassa saatettava valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen voi rakennuksissa suorittaa rakentamislain edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen (osittainen loppukatselmus).
4. Muut ehdot määritellään maanvuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.
5. Tonttiin 297-51-334-2 kohdistunut maanvuokrasopimus kohdistetaan muodostettavaan tonttiin 297-51-334-5, pinta-ala 8 651 m². Muutoin kyseisen maanvuokrasopimuksen ehdot pidetään ennallaan.
6. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.
7. Tontin 297-51-334-6 vuokraaminen edellyttää, että Huippupaikat Oy:n kanssa sovitaan tontin alueen poistamisesta Huippupaikat Oy:n maanvuokra-alueesta.

Päätös

Merkitään, että pöydälle jaettiin maanvuokrasopimus.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

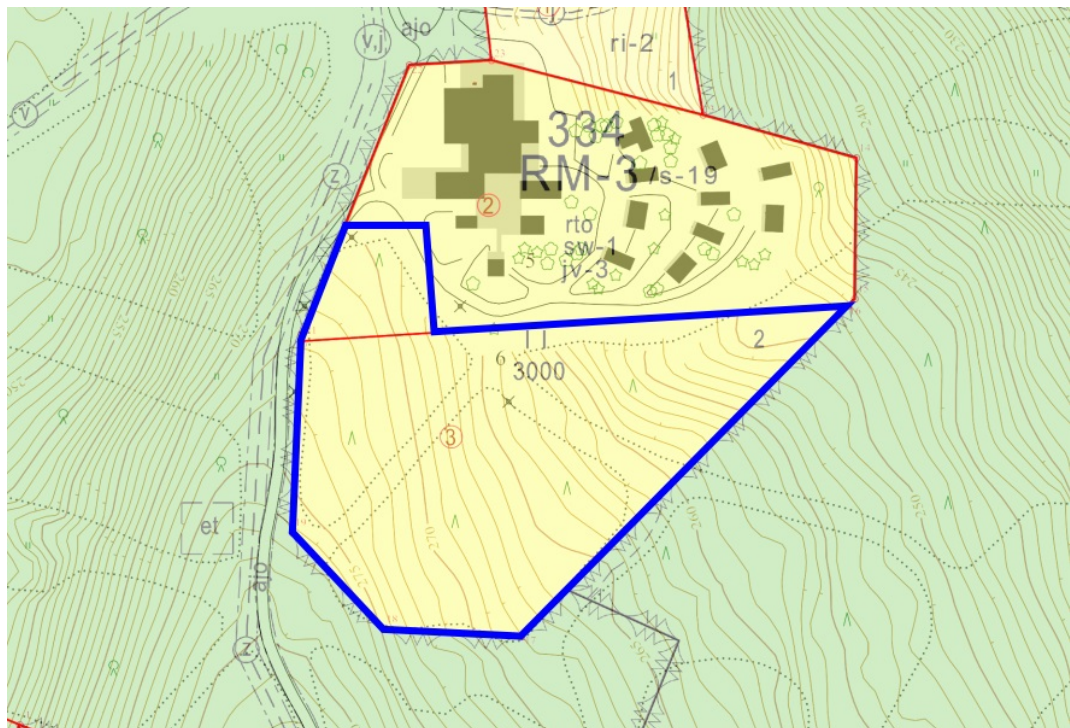
Selostus

Kaupunki teki Panorama Resort Oy:n kanssa vuonna 2021 esisopimuksen Tahkon laelle asemakaavoitettujen tonttien vuokraamisesta. Esisopimuksessa sovittiin kahden tontin vaiheittaisesta vuokraamisesta. Panorama Resort Oy on toteuttanut esisopimuksen mukaisen ensimmäisen vaiheen rakennushankkeen tontille 297-51-334-2, jota koskeva maanvuokrasopimus ja siihen tehty lisäliite tulivat allekirjoitetuiksi 4.2.2022.

Panorama Resort Oy on lähettänyt vuokraushakemuksen toisen rakennusvaiheen tontin vuokraamiseksi. Tontin sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti osoitettuna lähestymiskartassa.



Tontin 297-51-334-6 sijainti osoitettuna ajantasa-asemakaavan kartalla sinisellä rajauksella.

Kaupungin ja Panorama Resort Oy:n välinen esisopimus koski asemakaavan ja tonttijakokartan mukaisia tontteja 297-51-334-2 ja 3. Kaupunki on Panorama Resort Oy:n hakemuksesta laatinut kortteliin uuden tonttijaon, jonka mukaisesti osasta Panorama Resort Oy:lle vuokralle jäävää tonttia 297-51-334-2 muodostetaan uusi tontti 297-51-334-5, jonka pinta-ala on 8 651 m². Lisäksi muodostetaan Panorama Resort Oy:lle vuokrattava uusi tontti 297-51-334-6, jonka pinta-ala on 10 713 m². Molempien tonttien rakennusoikeus on uuden tonttijakokartan mukaisesti 1 500 k-m². Tontit on osoitettu asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin 297-51-334-6 vuosivuokraksi 22 500 euroa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 338 (joulukuu 2025). Esitettävä vuokra on likimäärin sama kuin aiemmin vuokratun tontin vuokra vuoden 2026 tasossa. Vuokra edustaa markkinahintaista maanvuokraa kaupungin hankkiman arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 17.4.2025) tarkkuusrajat huomioon ottaen. Maanvuokrassa ei siten synny EU:n valtiontukisäännösten tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea. Vuokra-aika alkaisi sopimuksen allekirjoittamispäivästä ja päättyisi samaan aikaan aiemmin vuokratun tontin sopimuksen kanssa eli 31.12.2061. Muilta osin vuokrattavan tontin 297-51-334-6 maanvuokrasopimus on tarkoitus tehdä noudattaen soveltuvien osin aiemman tonttia 297-51-334-2 koskevan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

Panorama Resort Oy:lle aiemmin vuokrattu tontti pienenee lohkomisessa pinta-alaltaan. Oleva vuokrasopimus (esityslistan liitteenä) täytyy kohdistaa uuteen tonttiin. Kohdistamisesta täytyy tehdä sopimukseen lisäliite, jossa vuokraoikeuden kohdistamisesta sovitaan. Vuokraoikeus kohdistetaan muodostettavaan tonttiin 297-51-334-5, jonka pinta-ala on 8651 m². Maksettavan vuokran määrään ei tule muutoksia, koska tontin vuokra määräytyy ennallaan säilyvän tontin rakennusoikeuden mukaisesti. Muutkin aiemman vuokrasopimuksen ehdot pysyvät ennallaan.

Vuokrattavan uuden tontin alue kuuluu tällä hetkellä Huippupaikat Oy:n vuokra-alueeseen ja yhtiön kanssa täytyy sopia vuokra-alueen pienentämisestä Panorama Resort Oy:lle vuokrattavan tontin 297-51-334-6 alueen osalta. Huippupaikat Oy:n kanssa tehtävät sopimustarkennukset tehdään viranhaltijapäätöksentekona.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Rakennushankkeessa Tahkolle syntyy uutta majoituskapasiteettia. Hanke tukee Kuopion kaupungin strategiaa matkailun lisäämiseen ja edistämiseen liittyvissä tavoitteissa. Hanke työllistää rakentamisvaiheessa ja toiminta-aikana, mistä syntyy verotuloja. Kaupunki saa vuokrattavasta tontista vuokratuloja. Matkailusta aiheutuu autoliikenteen ilmastopäästöjä, mutta kokonaisuutena arvioiden vaikutukset ovat enemmän positiiviset kuin negatiiviset. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä.

Liitteet 1969/2026 Tontin 297-51-334-2 voimassa oleva vuokrasopimus