

Tonttien 297-2-29-5, 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 vuokraamista koskeva esisopimus

Kaupunkirakennelautakunta 15.04.2026
2406/10.00.02/2026

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 hyväksyä esityslistan liitteenä olevan esisopimuksen maanvuokrasopimusten muuttamisesta ja päättää lisäksi seuraavaa:

1. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan Kuopion kaupungin puolesta allekirjoittamaan sopimus.
2. Sopimukseen ja sen liitteisiin saadaan tehdä tarvittavat teknisluontoiset korjaukset kansliatoimenpitein.
3. Tontteja 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 koskevat uudet maanvuokrasopimukset ja tonttia 297-2-29-2 koskeneen maanvuokraoikeuden kohdentaminen tonttiin 297-2-29-5 saadaan esisopimuksen mukaisten edellytysten täytyttyä allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella. Tonttien 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 uudet vuokra-ajat alkavat uusien maanvuokrasopimusten allekirjoituspäivästä.

Päätös

Selostus

Kuopion Energia Oy ja Kuopion kaupunki ovat 6.2.2007 tehneet 31.12.2060 asti voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, joka kohdistui tonttiin 297-2-29-4. Tontilla sijaitsevat Kuopion Energia Oy:n entiset toimistorakennukset. Tontti on maanvuokrasopimuksen mukaan vuokrattu käytettäväksi toimistotarkoituksiin ja vuokrasopimuksen laatimishetkellä tontti oli osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä oli YH-3), pinta-ala 2 358 m² ja rakennusoikeus 4 200 k-m².

Kuopion Energia ja Kuopion kaupunki ovat 19.6.2007 tehneet 31.12.2047 asti voimassa olevan maanvuokrasopimuksen, joka kohdistui tonttiin 297-2-29-2. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alue on luovutettu käytettäväksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviin toimintoihin. Vuokrasopimuksen laatimishetkellä tontti oli osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (kaavamerkintä ET), pinta-ala 799 m² ja rakennusoikeus 2 000 k-m². Tontilla sijaitsee Kuopion Sähköverkko Oy:n omistama muuntamorakennus, joten Kuopion Sähköverkko Oy on vuokraoikeuden tosiasiallinen haltija.

Edellä tarkoitettujen maanvuokrasopimusten tekemisen jälkeen kortteliin on 4.7.2022 tullut voimaan uusi asemakaava, jossa tonttien käyttötarkoitusta ja rajoja on muutettu

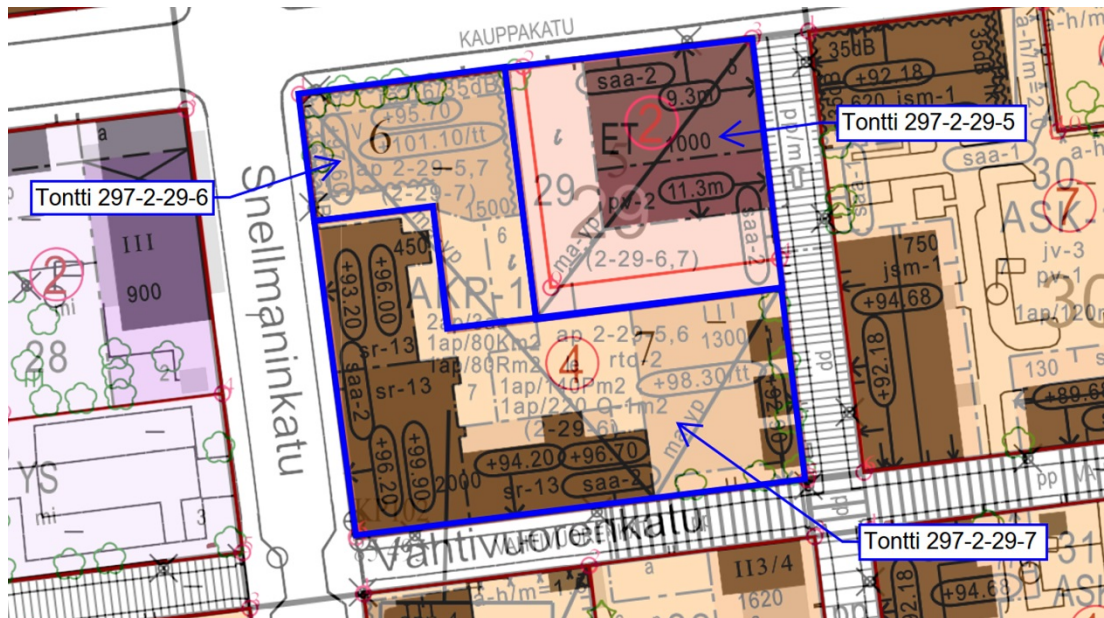
maanvuokrasopimusten laatimishetken tilanteeseen verrattuna. Tontit 297-2-29-2 ja 297-2-29-4 ovat lakanneet lohkomistoimituksessa, jossa kortteliin muodostettiin voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 297-2-29-5, 297-2-29-6 ja 297-2-29-7. Muutokset aiheuttavat tarpeen muuttaa maanvuokrasopimuksia.

Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23 on neuvotellut Kuopion Energia Oy:n ja Kuopion Sähköverkko Oy:n kanssa tontin 297-2-29-4 vuokraoikeuden ja sillä olevien rakennusten kaupasta sekä kortteliin tulevien ajoyhteys-, huolto- ja pysäköintijärjestelyiden järjestämisestä ja toteuttamisesta. Samalla Kuopion kaupungin ja em. yhtiöiden kesken on neuvoteltu maanvuokrausta koskeva esisopimus, jota esitetään kaupunkirakennelautakunnan hyväksyttäväksi. Maanvuokrausta koskevan esisopimuksen tarkoituksena on, että korttelin edellä tarkoitetun vuokraoikeuden kaupan jälkeen tonttien maanvuokrasopimukset päivitetään voimassa olevan asemakaavan tarkoituksen, kaupungin tontinvuokrasperiaatteiden ja uuden kiinteistöjaotuksen mukaisiksi.

Esisopimus koskee tontteja 297-2-29-5, 297-2-29-6 ja 297-2-29-7. Tonttien sijainti on osoitettu seuraavissa kartoissa.



Tonttien sijainti osoitettuna opaskartalla.



Tonttien 297-2-29-5, 297-2-29-6 ja 297-2-29-7 sijainti osoitettuna sinisellä rajauksella ajantasa-
 asemakaavan kartalla. Kartalla ovat näkyvissä myös vanhat kiinteistötunnukset ympyröityinä
 ja vanha tonttiraja punaisella viivalla.

Tontit 297-2-29-6 ja 297-2-29-7

Tontit on osoitettu asemakaavassa asuin-, liike-, toimisto- ja palveluasumisrakennusten
 korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AKP-1). Tontin 297-2-29-6 pinta-ala on 584 m² ja
 rakennusoikeus 1 500 k-m². Tontin 297-2-29-7 pinta-ala on 1 601 m² ja rakennusoikeus 3 750 k-
 m², josta säilytettävien rakennusten (kaavamerkintä sr-13) osuus on 2 450 k-m² ja
 uudisrakentamisen osuus 1 300 k-m².

Tonteista on tarkoitus tehdä uudet maanvuokrasopimukset, kun 6.2.2007 allekirjoitettu
 tonttiin 297-2-29-4 kohdistunut maanvuokrasopimus ja vuokra-alueella olevat rakennukset
 ovat siirtyneet Kuopion Energia Oy:ltä Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23:n haltuun ja
 omistukseen. Samalla tontteihin kohdistuva 6.2.2007 allekirjoitettu vanha maanvuokrasopimus
 päätetään. Maanvuokrasopimusten uusimistarve johtuu siitä, että aiemman
 maanvuokrasopimuksen tekemisen jälkeen tonteille on tullut voimaan uusi asemakaava, jossa
 käyttötarkoitus ja rakennusoikeudet ovat muuttuneet. Uudet maanvuokrasopimukset on
 tarkoitus tehdä asialistan liitteenä olevan esisopimuksen liitteinä olevien
 maanvuokrasopimusluonnosten mukaisesti.

Kiinteistö Oy Kuopion Snellmaninkatu 23:lla on tarkoitus saneerata tontilla 297-2-29-7 olevat
 säilytettävät rakennukset ja niiden laajennusosa hotellikäyttöön. Muodostettavalle tontille 297-
 2-29-6 yhtiöllä on tarkoitus rakennuttaa asuinrakennus.

Tontin 297-2-29-6 vuosivuokraksi esitetään 25 000 euroa ja tontin 297-2-29-7 vuosivuokraksi
 43 000 euroa. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 338 (joulukuu 2025).
 Tonttien maanvuokrat perustuvat kaupungin hankkimaan 12.3.2026 päivättyyn ulkopuoliseen
 kiinteistöarviolausuntoon. Vuokrat ovat markkinahintaisia eikä maanvuokrauksen yhteydessä
 synny EU:n valtioneuvoston päätöksen tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Tonttien uudet vuokra-ajat ovat 31.12.2076 asti. Maanvuokrasopimukseen sisältyy tonteilla 297-2-26-6 ja 297-2-26-7 rakentamisvelvoite. Tontilla 297-2-29-7 olevat säilytettävät rakennukset on sopimusluonnoksen mukaan peruskorjattava kolmen vuoden kuluessa uuden vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta lukien. Tonteille tulevat uudisrakennukset on sopimusluonnosten mukaan rakennettava viiden vuoden kuluessa uusien sopimusten mukaisten vuokra-aikojen alkamisesta lukien.

Tontti 297-2-29-5

Lakannut tontti 297-2-29-2 oli vuokrattu Kuopion Energialle 19.6.2007 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella, joka on voimassa 31.12.2047 asti. Vuokratontin pinta-ala sopimuksessa on 799 m². Vuokraoikeutta ei ole kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin. Esisopimuksessa on tarkoituksena todeta, että vuokralainen on muuntamon omistava Kuopion Sähköverkko Oy. Vuokraoikeus kohdistetaan tonttiin 297-2-29-5, jonka pinta-ala on 972 m². Muilta osiltaan vuokraehdot pidetään ennallaan.

Muut ehdot

Muut sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta esisopimusluonnoksesta ja sen liitteistä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään esisopimuksen hyväksymistä ja sitä, että lopulliset uudet vuokrasopimukset ja vuokrasopimuksen kohdentaminen voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella sitten, kun sopimusten tekemisen edellytykset ovat täyttyneet.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan toteutuminen tiivistää kaupunkirakennetta sekä edistää kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja täydennysrakentamiseen liittyviä kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Rakennushanke työllistää rakennusalaa ja rakennusalan teollisuutta. Toiminnan alkaessa kohteeseen syntyy työpaikkoja ja uusia asuntoja. Päätösesitys on siten perusteltu ja kaupungin tavoitteiden mukainen. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavoituksen yhteydessä.

Liitteet 2406/2026 esisopimusluonnos maanvuokrasopimusten muuttamisesta