

Tontin 297-8-4-5 (Myhkyrinkatu 22) vuokraus

Kaupunkirakennelautakunta 26.08.2026
5810/10.00.02/2026

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 tontin 297-8-4-5 vuokraamisesta seuraavaa:

1. Tontti 297-8-4-5 vuokrataan tontilla olevan rakennuksen ostajalle.
2. Vuokra-aika on 40 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien.
3. Tontin vuokra nykyisen asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa on 9 100 euroa vuodessa.
4. Tontin vuokra asuntokäyttötarkoituksessa on 15 350 euroa vuodessa. Tätä vuokraa peritään rakentamisluvan myöntämispäivämäärästä lukien, jos tontille myönnetään rakennuksen asuinkäyttöön muuttamista koskeva rakentamislupa.
5. Jos tontilla olevaan rakennukseen tulee useita käyttötarkoituksia, määritellään tontin vuokra eri käyttötarkoituksissa olevien tilojen kerrosalojen suhteessa seuraavia yksikkövuokria soveltaen:
 - Asuntokäyttö: 11,81 e/k-m²/vuosi.
 - Y-tonteille soveltuvat käyttötarkoitukset sekä liike- ja toimistokäyttö ja muut vastaavat käyttötarkoitukset: 7,00 e/k-m²/vuosi.
6. Vuokrat ja yksikkövuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025).
7. Muut tarkemmat sopimusehdot määritellään maanvuokrasopimukseen kansliatoimenpitein.

Päätös

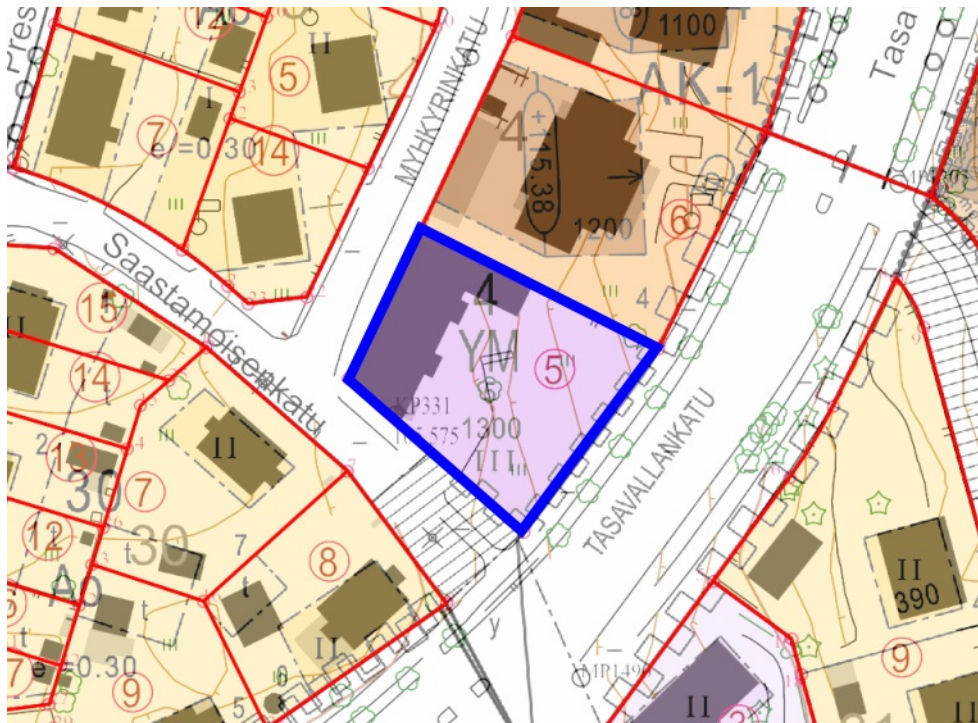
Selostus

Kuopioiin Tilapalveluilla on myyntilistallaan tontilla 297-8-4-5 (Myhkyrinkatu 22) oleva rakennus. Kyseessä on entinen luonnontieteellisen museon käytössä ollut rakennus, joka ei tällä hetkellä ole käytössä. Rakennuksen markkinointia ja tontin tulevaa vuokrausta varten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin maanvuokran määrittelemistä etukäteen. Tontin vuokra on syytä päättää etukäteen, jotta rakennuksen ostamisesta kiinnostuneet voivat ottaa vuokran määrän huomioon tarjousta tehdessään. Rakennuksen myymisestä päättää joko toimitilajohtaja tai kaupunginhallitus.

Tontin sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontilla sijaitsee rakennusrekisterin mukaan 740 kerrosalaneliömetrin laajuinen museo ja taidegalleriarakennus. Tontin pinta-ala on 1 324 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu museorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä YM) ja tontilla on rakennusoikeutta 1 300 k-m².

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään tontin vuokraksi asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessa 9 100 euroa vuodessa (7,00 e/k-m²/vuosi) sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 338 (joulukuu 2025). Esitetty vuokra perustuu kaupunki hankkimaan

ulkopuoliseen arviolausuntoon ja viimeisimpien kaupungin Y-tonttien vuokratasoihin tontin sijainti huomioon ottaen.

Mahdollinen ostaja saattaa olla kiinnostunut muuttamaan rakennuksen asuinkäyttöön, mikä edellyttää joko asemakaavamuutosta tai poikkeamislupaa sekä rakentamislupaa. Asiaan kannattaa varautua maanvuokrasopimuksessa määrittelemällä valmiiksi tontin vuokra asuinkäytössä, koska asuntotontin vuokra on korkeampi kuin Y-tontin vuokra. Asuntokäytön mukaan perittävä vuokra ehdotetaan määriteltäväksi kaupunkirakennelautakunnan 28.5.2025 § 131 päättämän kerrostalotonttien vyöhykehinnan perusteella. Indeksitarkoitettu vyöhykehinta on 295,20 e/k-m² elinkustannusindeksin pisteluvun 2 338 tasossa. Asuntotontin vuokra on 4 % tontin arvosta, joten asuntotonttina vuokraksi tulee $1\,300\text{ k-m}^2 \cdot 295,20\text{ e/k-m}^2 \cdot 0,04 = 15\,350$ euroa vuodessa (11,81 e/k-m²/vuosi).

Mahdollista useaa käyttötarkoitusta varten kaupunkirakennelautakunnalle esitetään myös yksikkövuokrien määrittämistä. Vuokra voidaan silloin määritellä eri käyttötarkoituksissa olevien kerrosalamäärien mukaan, jos tontilla olevaan rakennukseen tulee asuintilojen lisäksi esimerkiksi liike- tai toimistotiloja.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Tontin vuokraaminen mahdollistaa osaltaan rakennuksen myynnin, joka on kaupungin talouden tasapainottamisohjelman mukainen toimenpide. Taloudelliset vaikutukset kaupungille ovat positiivisia, koska kaupunki saa tontista vuokratuloja.

Liitteet