Tonttia 297-22-28-3 (Virranniementie 11) koskevan maanvuokrasopimuksen uusiminen / Neste Markkinointi Oy

Kaupunkirakennelautakunta 02.12.2026
8327/10.00.02/2026

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 Neste Markkinointi Oy:lle (y-tunnus 1626490-8) tontin 297-22-28-3 ja noin 335 m²:n suuruisen lisäalueen kiinteistöstä 297-22-9903-0 raskaan liikenteen polttoaineiden jakelutarkoituksiin seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2027–31.12.2036. Sen jälkeen vuokra-aika jatkuu ilman eri toimenpiteitä 31.12.2046 saakka, ellei vuokralainen ilmoita vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään 31.12.2035, ettei halua jatkaa maanvuokrasopimusta.
2. Vuokra alueista on yhteensä 30 000 euroa vuodessa jakautuen seuraavasti:
    1. Tontti 297-22-28-3 vuokra 28 800 euroa vuodessa.
    2. Lisäalue 1 200 euroa vuodessa.
3. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2 338 (joulukuu 2025).
4. Muut tarkemmat sopimusehdot lisätään kansliatoimenpitein.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

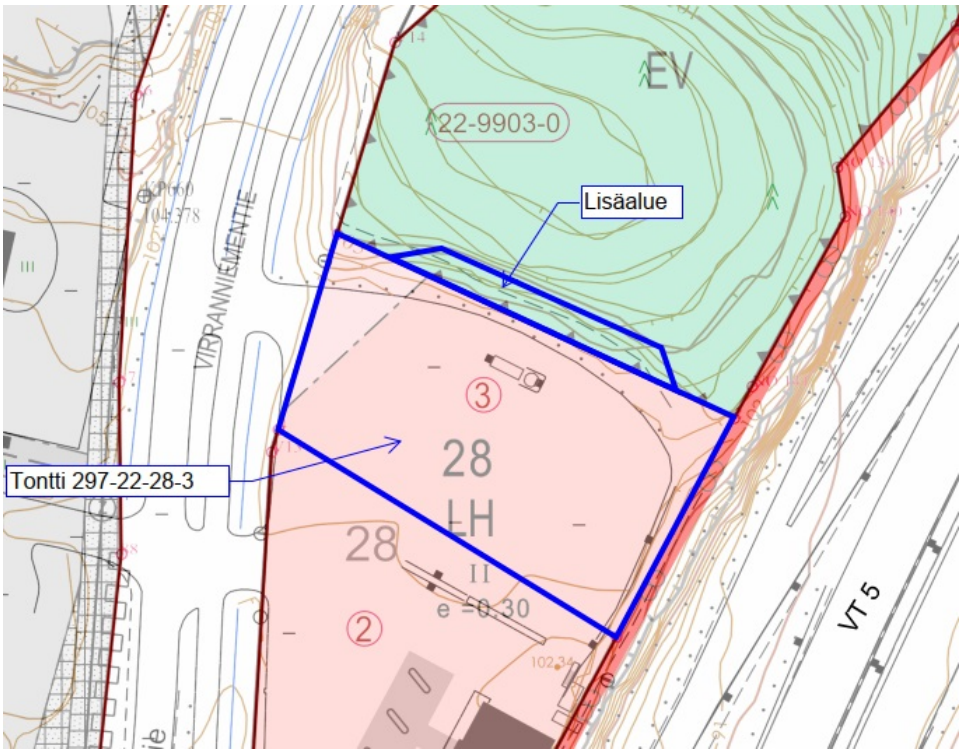
Päätös

Selostus

Neste Markkinointi Oy (jäljempänä ”yhtiö”) hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Sorsasalossa sijaitsevaa tonttia 297-22-28-3, jolla on raskaan liikenteen tankkausasema. Lisäksi yhtiölle on vuokrattu erillisellä vuokrasopimuksella viereisestä suojaviheralueesta 297-22-9903-0 lisäalue. Nykyiset maanvuokrasopimukset ovat alkaneet 1.1.2017 ja ne päättyvät 31.12.2026. Sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.



Tontti ja lisäalue esitettynä ilmakuvassa.

Tontin 297-22-28-3 pinta-ala on 3 335 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (kaavamerkintä LH). Tontilla on rakennusoikeutta asemakaavassa osoitetun tehokkuusluvun e=0,30 mukaisesti 1 000 k-m². Lisäalueen pinta-ala on noin 335 m² ja se on vuokrattu tankkauspaikan käytettävyyden parantamiseksi. Lisäalue on asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (kaavamerkintä EV).

Yhtiö on ehdottanut kaupungille 10 + 10 vuoden pituista maanvuokrasopimusta. Mallille ei ole estettä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että vuokra-aika on aluksi 1.1.2027–31.12.2036. Sen jälkeen vuokra-aika jatkuisi ilman eri toimenpiteitä 31.12.2046 saakka, ellei vuokralainen ilmoita vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään 31.12.2035, ettei halua jatkaa maanvuokrasopimusta.

Kaupunki on selvittänyt tontin markkinaehtoisen vuokratason hankkimalla kuntalain 130 § 2. momentissa tarkoitetulla tavalla puolueettoman arvioijan laatiman arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 5.11.2026). Tontin 297-22-28-3 ja kiinteistöstä 297-22-9903-0 vuokrattavan noin 335 m²:n lisäalueen maanvuokraksi esitetään yhteensä 30 000 euroa vuodessa. Vuokra perustuu saatuun arviolausuntoon, joten maanvuokrassa ei synny EU:n valtiontukisäännösten tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Maanvuokrasopimuksen uusimiselle ei ole estettä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään uuden maanvuokrasopimuksen tekemistä 31.12.2046 asti. Sopimus laaditaan soveltamalla tavanomaisia yritystonttien maanvuokraehtoja lisäämällä tarvittavat kohdekohtaiset ehdot.

Toimivallan peruste

Kuopion kaupungin hallintosääntö 33 § kohta 43.

Vaikutusten arviointi

Vuokrasopimuksen uusiminen mahdollistaa yhtiön toiminnan pitkäjänteisen kehittämisen ja raskaan liikenteen tankkauspalvelun säilymisen päätösesityksen kohteena olevalla tontilla. Alue on jo ennestään asemakaavan mukaisessa tankkausasemakäytössä, joten merkittäviä vaikutuksia vuokrasopimuksen uusimisesta ei ennakoida tulevan.

Liitteet