Tonttia 297-22-28-2 (Virranniementie 9) koskevan maanvuokrasopimuksen uusiminen

Kaupunkirakennelautakunta 02.12.2026
8363/10.00.02/2026

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 Kiinteistöosakeyhtiö Petri Rönkä -nimiselle yhtiölle (y-tunnus 2912562-4) tontin 297-22-28-2 liikenneaseman tontiksi seuraavin ehdoin:

1. Vuokra-aika on 1.1.2028–31.12.2047.
2. Tontin vuokra on 26 300 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025).
3. Muut tarkemmat sopimusehdot lisätään kansliatoimenpitein.

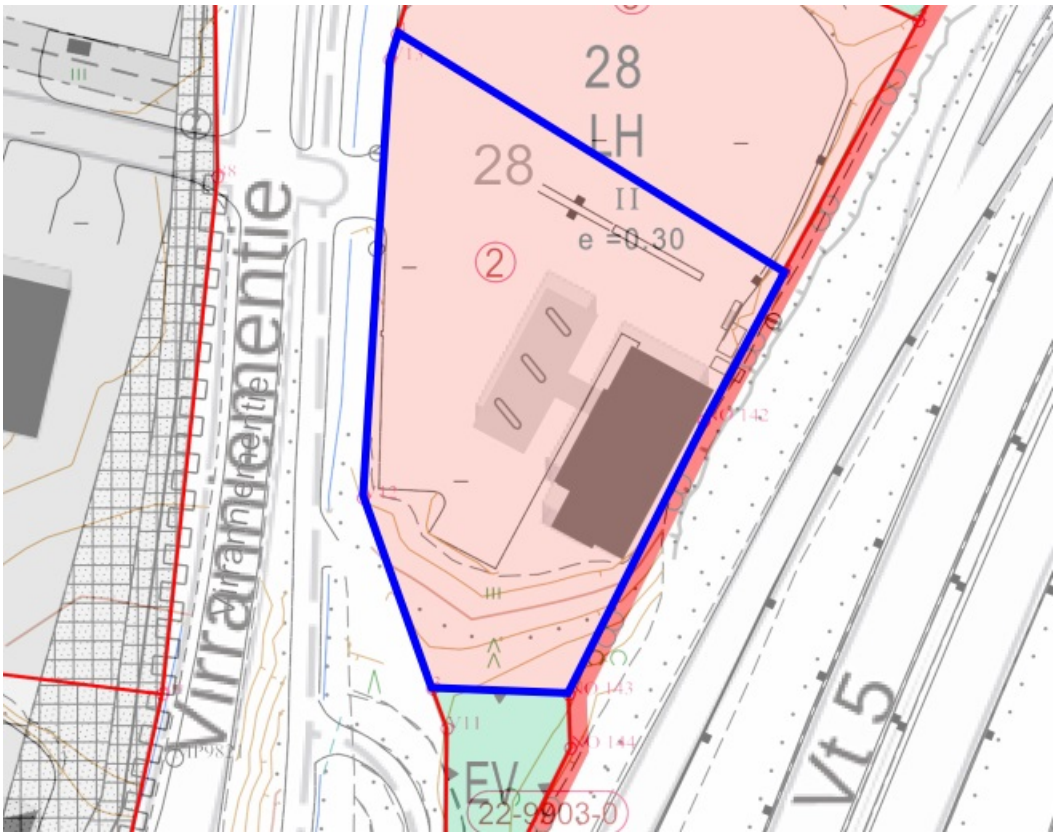
Päätös

Selostus

Kiinteistöosakeyhtiö Petri Rönkä -niminen yhtiö (jäljempänä ”yhtiö”) hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla Sorsasalossa sijaitsevaa tonttia 297-22-28-2, jolla on yhtiön omistama liikenneasema. Nykyinen maanvuokrasopimus on alkanut 1.7.2000. Maanvuokrasopimus päättyy 31.12.2027. Tontin sijainti on esitetty seuraavissa kartoissa.



Tontin sijainti esitettynä opaskartalla.



Tontin sijainti esitettynä ajantasa-asemakaavan kartalla.

Tontin 297-22-28-2 pinta-ala on 4 665 m². Tontti on asemakaavassa osoitettu huoltoaseman korttelialueeksi (kaavamerkintä LH). Tontilla on rakennusoikeutta asemakaavassa osoitetun tehokkuusluvun e=0,30 mukaisesti 1 399 k-m². Tontilla on liikenneasemarakennus, jonka kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 481 k-m².

Yhtiön kanssa on neuvoteltu 20 vuoden pituisesta uudesta maanvuokrasopimuksesta entisen sopimuksen jatkoksi. Kaupunki on selvittänyt tontin markkinaehtoisen vuokratason hankkimalla kuntalain 130 § 2. momentissa tarkoitetulla tavalla puolueettoman arvioijan

laatiman arviolausunnon (Suomen Toimitila-asiantuntijat Oy 4.6.2024). Tontin 297-22-28-2 maanvuokraksi esitetään 26 300 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2338 (joulukuu 2025). Vuokra perustuu saatuun arviolausuntoon, joten maanvuokrassa ei synny EU:n valtiontukisäännösten tarkoittamaa kiellettyä valtiontukea.

Maanvuokrasopimuksen uusimiselle ei ole estettä. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään uuden maanvuokrasopimuksen tekemistä 31.12.2047 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 liikenneasemapalvelun jatkumisen päätösesityksen kohteena olevalla tontilla. Tontti on jo ennestään asemakaavan mukaisessa liikenneasemakäytössä, joten merkittäviä vaikutuksia vuokrasopimuksen uusimisesta ei ennakoida tulevan.

Liitteet