
Neulamäen pelastusaseman maanvuokrasopimuksen kohdistaminen muodostettuun tonttiin 297-26-43-5 / KKOY Kuopion Volttikatu 1**Selostus ja perustelu**

Kuopion kaupunkirakennelautakunta päätti 2.11.2022 § 164 tontin vuokrauksesta Neulamäen uuden pelastusaseman rakentamista varten. KKOY Kuopion Volttikatu 1 -nimiselle yhtiölle vuokrattiin lautakunnan päätöksen mukaisin ehdoin tonttiin 297-26-43-3 kuulunut noin 10 754 m²:n suuruinen maa-alue pelastusaseman rakentamista varten.

Vanhan pelastusaseman piti olla käytössä niin kauan, kunnes uusi asema valmistuu. Alueella oli myös vireillä asemakaavan muuttaminen. Näistä syistä tonttia ei päästy muodostamaan lopulliseen muotoonsa ennen kuin vanha pelastusasema on kokonaan purettu ja asemakaavan muutos tehty.

Maanvuokrasopimuksessa on sovittu, että osapuolet sitoutuvat muuttamaan vuokra-aluetta, kun kohdan uusi pelastusasemarakennus on rakennettu ja otettu käyttöön sekä vanha pelastusasema on purettu. Maanvuokrasopimuksessa sovittiin, että tällöin tontilla tehdään tonttijaon muutos, jossa pelastusasemaa varten osoitetaan uusi tontti. Lisäksi vuokrasopimuksessa on sovittu, että tontin lohkomisen kiinteistörekisteriin merkitsemisen jälkeen maanvuokrasopimusta muutetaan siten, että vuokra-alueeksi tulee muodostettava uusi tontti ja että vuokraa muutetaan vuokra-alueen pinta-alan muutoksen suhteessa. Vuokranantajalla on maanvuokrasopimuksen mukaan oikeus periä muutettua vuokraa tontin lohkomisen rekisteröintipäivästä lukien.

Uusi pelastusasemarakennus on rakennettu ja otettu käyttöön sekä vanha rakennus on purettu. Pelastusasemaa varten on muodostettu pinta-alaltaan 15 404 m² oleva uusi tontti 297-26-43-5, joka on merkitty kiinteistörekisteriin 14.2.2025. Uusi asemakaava on tullut voimaan 29.1.2024. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu palo- ja pelastustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja tontille on osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m². Maanvuokrasopimus kohdistetaan tähän muodostettuun uuteen tonttiin, jolloin vuokra-alueen koko on 15 404 m², ja vuokran määrää tarkistetaan vuokra-alueen pinta-alan muutoksen suhteessa.

Vuokrasopimuksen mukaan 10 754 m²:n suuruisen vuokra-alueen vuokra on 20 218 euroa elinkustannusindeksin pisteluvun 2049 (joulukuu 2021 tasossa. Indeksitarkistettuna joulukuun 2024 pisteluvulla 2333 vuoden 2025 tasoon vuokra olisi 23 020 euroa. Tämä muutetaan vuokra-alueen pinta-alan muutoksen suhteessa, jolloin uusi vuosivuokra saadaan seuraavalla laskukaavalla:

$$(15\,404\text{ m}^2 / 10\,754\text{ m}^2) \cdot 23\,020\text{ e} = 32\,974\text{ euroa vuodessa.}$$

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2333 (joulukuu 2024). Vuokrasopimuksen kohdistamisesta tonttiin 297-26-43-5 tehdään erillinen kirjallinen sopimus

Päätös

Päätän kohdistaa KKOY Kuopion Volttikatu 1 -nimisen yhtiön kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen kohdistumaan tonttiin 297-26-43-5, jonka pinta-ala on 15 404 m² ja rakennusoikeus 5 000 k-m², seuraavin ehdoin:

1. Vuokrasopimuksen kohdistamisesta tehdään erillinen kirjallinen sopimus.
2. Uusi vuosivuokra on 32 974 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksin pistelukuun 2 333 (joulukuu 2024) sopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla. Uutta vuokraa aletaan periä 14.2.2025 alkaen.
3. Vuokralainen sitoutuu kustannuksellaan kirjauttamaan vuokrasopimuksen muutoksen lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin.
4. Muutoin vuokrasuhteessa noudatetaan Kuopion kaupungin ja KKOY Kuopion Volttikatu 1:n välisessä 15.12.2022 allekirjoitetussa maanvuokrasopimuksessa (laitostunnus 297-26-43-3-L1) sovittuja ehtoja.
5. Muista tarvittavista yksityiskohdista voidaan sopia vuokraoikeuden kohdistamista koskevassa sopimuksessa.

Toimivallan peruste

Kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasääntö 12 § ja kaupunkirakennelautakunnan päätös 2.11.2022 § 164.

Kuopion kaupunki

Viranhaltijapäätös

kiinteistöjohtaja

14.05.2025

Asianro 520/10.00.02/2022
Vuokraus- ja varausasiat
§ 28/2025

Lauri Lytsy
kiinteistöjohtaja

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Kuopion kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Valmistelija
Jarkko Meriläinen, puh. +358 44 718 5531
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Tiedoksianto

Päätös on lähetetty sähköpostilla tiedoksi 16.5.2025.

Nähtävänäolo

Päätös on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteko 16.5.2025.

Liite A kuntalain mukainen oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on yleisesti nähtävänä Kuopion kaupungin verkkosivuilla www.kuopio.fi/paatoksenteke.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Kuopion kaupunki
Kaupunkirakennelautakunta
Kirjaamo
Tulliportinkatu 31
PL 228
70101 KUOPIO

kirjaamo(at)kuopio.fi
Puhelin 017 18 2111

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi ja
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.