

## Kuitulaboratorion laajennushanke, maanvuokrasopimus

TL 05.11.2024 § 226  
230/10.03.02.00.01/2024

Valmistelija	maankäyttöasiantuntija Petra Junnila p. 044 417 4670 <a href="mailto:petra.junnila@savonlinna.fi">petra.junnila@savonlinna.fi</a>
Selostus	<p>Savonlinnan kaupunki on päättänyt rakentaa ja vuokrata Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle (XAMK) kuitulaboratorion laajennuksen. Hankkeelle on Etelä-Savon maakuntaliitto myöntänyt Oikeudenmukaisen siirtymän rahaston (JTF) investointiavustuksen enintään 2.320.564 euroa. Kaupungin valtuusto on myöntänyt hankkeelle investointirahoituksen 6,6 Me. Investointimäärärahan käytölle on asetettu ehto, että vuokrasopimus Savonlinnan kaupungin ja XAMK:in välille tulee olla allekirjoitettu ennen kuin investointimäärärahaa saa käyttää. Tekninen lautakunta on 3.9.2024 § 156 hyväksynyt Savonlinnan kaupungin ja XAMK:in välisen kuitulaboratoriolaajennuksen vuokrasopimuksen. Vuokrasopimus ei sisällä maanvuokraa.</p> <p>Kuitulaboratorion laajennus on edellyttänyt asemakaavan muutosta, joka on tullut voimaan 10.5.2024 (KH 25.3.2024 § 120). Asemakaavan muutoksella tontin 740-10-1-31 osoitteessa Vipusenkatu 10-12 pinta-ala suureni 573 m<sup>2</sup>. (Liitekarta A)</p> <p>Maankäyttöinsinöörin päätöksellä 25.11.2019 § 60 tontti on vuokrattu yhteisvastuullisesti Savonlinnan Yritystilat Oy:lle (60 %) ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:lle (XAMK) (40%). Vuokralaiset ovat tehneet alueen hallinnasta erillisen hallinnanjakosopimuksen.</p> <p>Maanvuokrasopimus on alkanut 1.1.2020 ja se on voimassa 30.6.2034. Maankäyttöinsinöörin päätöksellä aiemmat maanvuokrasopimukset ovat lakanneet ja ne on korvattu voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella Oheismateriaalina tontin vuokrasopimus sekä lainhuutodistus, rasisitustodistukset, kiinteistörekisteriote ja karttaote</p> <p>Vakiintuneen käytännön mukaisesti Savonlinnan kaupunki on laajentanut voimassa olevaa maanvuokrasopimusta pinta-alan muuttuessa viranhaltijapäätöksellä. Esitys maanvuokrasopimuksen lisäyksestä on lähetetty Savonlinnan Yritystilat Oy:lle, joka on vastaesityksenä esittänyt maanvuokrasopimuksen uusimista kokonaan. Esityksen taustana on kaupungin rooli rakennuttajana kuitulaboratorion laajennusosassa.</p> <p>Hankkeen tavanomaisesta poikkeavista järjestelyistä johtuen maankäyttöasiantuntija on pyytänyt Asianajotoimisto Kontturi &amp; Co Oy:ltä riskiarviota kaupungin näkökulmasta. Oheismateriaalina riskiarvio kuitulaboratorion laajennushankkeeseen liittyen.</p> <p>Rakennusvalvonta edellyttää rakennusluvan hakijaa osoittamaan oikeutensa maan hallintaan. Kuitulaboratorion laajennuksessa kaupungin rooli rakennuttajana ja laajennusosan maanhaltijana voidaan pidättää vuokrasopimuksen lisäyksellä.</p>
Toimivalta	Hallintosääntö 12 § 78
Lapsivaikutusten arviointi	ei ole tarvetta tehdä

Yritysvaikutusten arviointi	Laadittu vuokrasopimuksen käsittelyn yhteydessä (TL 3.9.2024§156)
Esittelijä	Vt. tekninen johtaja Behm Päivi
Päätösehdotus	<p>Savonlinnan Yritystilat Oy:n ja Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n (XAMK) kanssa tehtyyn tontin vuokrasopimukseen tehdään seuraava lisäys:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vuokra-alue laajennetaan liitekartta A mukaisesti 573 m<sup>2</sup>.</li><li>2. Vuokra-aika laajennusosasta alkaa 1.11.2024 ja on KTY-tontin 740-10-1-27 (31) vuokrasopimuksen mukaisesti voimassa 30.6.2034 saakka.</li><li>3. Vuokra tontin laajennusosasta on 1.11.2024 alkaen 450,50 euroa vuodessa sidottuna elinkustannusindeksiin. Perusindeksinä on v.2023 keskiarvo 2296.</li><li>4. Savonlinnan kaupunki pidättää hallintaoikeuden kuitulaboratorion laajennusosan vuokra-alueeseen.</li><li>5. Muutoin noudatetaan alkuperäisiä vuokrausehtoja.</li></ol> <p>Tekninen lautakunta valtuuttaa maankäyttöasiantuntija allekirjoittamaan lisäyksen maanvuokrasopimukseen. Riskiarvion suosituksen mukainen neuvottelu vakuusasiasta käydään Kaakkois-Suomen Ammattikorkeakoulu Oy:n (XAMK) kanssa.</p>
Käsittely	<p>Ritva Suomalainen poistui esteellisenä kokouksesta ennen tämän asian käsittelyä (HallL 28.1 § kohta 7, yleislausekejäävi) klo 17.06, Suomalaisen varajäsen Marjut Loikkanen saapui kokoukseen klo 17.08. Maankäyttöasiantuntija Petra Junnila saapui kokoukseen klo 17.07.</p> <p>Maankäyttöasiantuntija selosti asiaa kokouksessa.</p>
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
Toimenpiteet	Tonttipalvelut Savonlinnan Yritystilat