

Kiinteistöä Norola 297-423-2-510 koskeva maankäyttösopimus / maksuajan pidentäminen

Kaupunginhallitus 24.04.2023 § 132
3134/10.00.02/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Jarkko Meriläinen, tonttipäällikkö
puh. 044 718 5531
jarkko.merilainen(at)kuopio.fi

Päätösehdotus	kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen Kaupunginhallitus hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.
Päätös	Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.
Esitys	Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy: Esitän, että kaupunginhallitus myöntää kiinteistön 297-423-2-510 omistajalle 21.10.2020 ja 23.10.2020 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaukselle maksuaikaa seuraavasti: <ol style="list-style-type: none">1. Indeksitarkistettu korvaus on maksettava 21 päivän kuluessa siitä, kun maanomistaja on kokonaan tai osittain myynyt tai muuten luovuttanut kiinteistön omistus- tai hallintaoikeuden edelleen. Korvaus on maksettava kuitenkin viimeistään 31.12.2023.2. Korvaussumma on 147624 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2211 sopimuksessa sovitulla tavalla ja maksettava korvaus määritellään maksuhetkellä voimassa olevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisesti.3. Korvaussumma ei laske 147624 eurosta, vaikka elinkustannusindeksin pisteluku laskisikin 2211:sta.4. Muutoin noudatetaan 21.10.2020 ja 23.10.2020 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen mukaisia ehtoja.
Selostus	<p>Kaupunginhallitus päätti 19.10.2020 § 285 kiinteistöä 297-423-2-510 koskevasta maankäyttösopimuksesta. Sopimus on allekirjoitettu 21.10.2020 ja 23.10.2020. Sopimus liittyi ns. Lehtorinteen alueen asemakaavoituksesta aiheutuvaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamiseen. Kiinteistön sijainti on esitetty esityslistan liitteenä olevassa karttaliitteessä.</p> <p>Maankäyttösopimuksessa maanomistaja sitoutui maksamaan kaupungille korvausta yhdyskuntarakentamisen kustannuksista 132 000 euroa. Kaupungin hallussa on kiinteistöön kohdistuva sähköinen panttikirja korvauksen maksamisen vakuutena. Maankäyttösopimuksen mukaan korvaus on sidottu elinkustannusindeksin pistelukuun 1977. Korvaussummaa tarkistetaan korvauksen maksuhetkellä elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti, mutta korvausta ei kuitenkaan alenneta, jos indeksin pisteluku laskee.</p> <p>Sopimuksen mukaan korvaus piti maksaa kaupungille 21 päivän kuluessa siitä, kun maanomistaja on joko kokonaan tai osittain luovuttanut kiinteistön edelleen. Korvaus piti sopimuksen mukaan maksaa kuitenkin viimeistään kahden</p>

vuoden kuluessa alueen asemakaavan voimaan tulosta. Asemakaava tuli voimaan 29.12.2020, joten korvaus piti maksaa viimeistään 29.12.2022.

Maanomistaja ei ole saanut kiinteistöään myydyksi. Maanomistajan edustajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksen mukaisen korvauksen maksuajan pidentämisestä.

Osa maankäyttösopimuksen tehneistä kaava-alueen maanomistajista on maksanut korvaukset aiemmin saatuaan kiinteistönsä myydyksi. Yksi maksoi korvauksen maankäyttösopimuksensa mukaisesti joulukuussa 2022, jolloin korvauksen indeksitarkistuksessa käytettiin viimeisintä silloin julkaistua lokakuun 2022 elinkustannusindeksin pistelukua 2211. Sillä tarkistettu kiinteistön Norola 297-423-2-510 maksettavaksi tuleva korvaus olisi ollut 147 624 euroa, joka tasapuolisuussyistä maksuajan pidennyksessä kiinteistön maksaman korvauksen täytyy vähintään olla, koska yksi maanomistaja on maksanut kyseistä indeksin pistelukua vastaavan korvauksen.

Tältä pohjalta kiinteistön Norola 297-423-2-510 omistajan edustajan kanssa on neuvoteltu kaupunginhallitukselle esitettäväksi seuraavat maankäyttösopimuksen mukaisen korvauksen maksuajan pidennysehdot:

- Indeksitarkistettu korvaus on maksettava 21 päivän kuluessa siitä, kun maanomistaja on kokonaan tai osittain myynyt tai muuten luovuttanut kiinteistön omistus- tai hallintaoikeuden edelleen. Korvaus on maksettava kuitenkin viimeistään 31.12.2023.
- Korvaussumma 147624 euroa sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 2211 sopimuksessa sovitulla tavalla ja maksettava korvaus määritellään maksuhetkellä voimassa olevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisesti.
- Korvaussumma ei laske 147624 eurosta, vaikka elinkustannusindeksin pisteluku laskisikin 2211:sta.

Maksuajan pidentäminen on kohtuullista, koska maanomistaja on yksityishenkilö ja markkinatilanne tonttien myynnissä on ollut sopimuksentekohetkellä ennakoitua huonompi. Maanomistaja voi halutessaan maksaa korvauksen ehdotettuja määräaikoja aikaisemminkin.

Vaikutusten arviointi

-

Liitteet

kartat