

Tahko Bungalows -asemakaava-aluetta koskeva maankäyttösopimus / Tahko Bungalows Oy

Kaupunginhallitus 19.02.2024 § 51
1258/10.00.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
puh. 044 718 5505

tonttipäällikkö
Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

1. Kuopion kaupunki tekee Tahko Bungalows Oy:n kanssa esityslistan liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistöjen määräalojen luovuttamisen esisopimuksen.
2. Tahko Bungalows Oy:n kanssa tehtävä maankäyttösopimus ja esisopimus määräalojen luovuttamisesta sekä sen perusteella tehtävä lopullinen vaihtokirja saadaan allekirjoittaa tämän päätöksen perusteella.
3. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan edellä kohdissa 1. ja 2. luetellut sopimukset.
4. Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia korjauksia ja lisäyksiä kansliatoimenpitein.
5. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

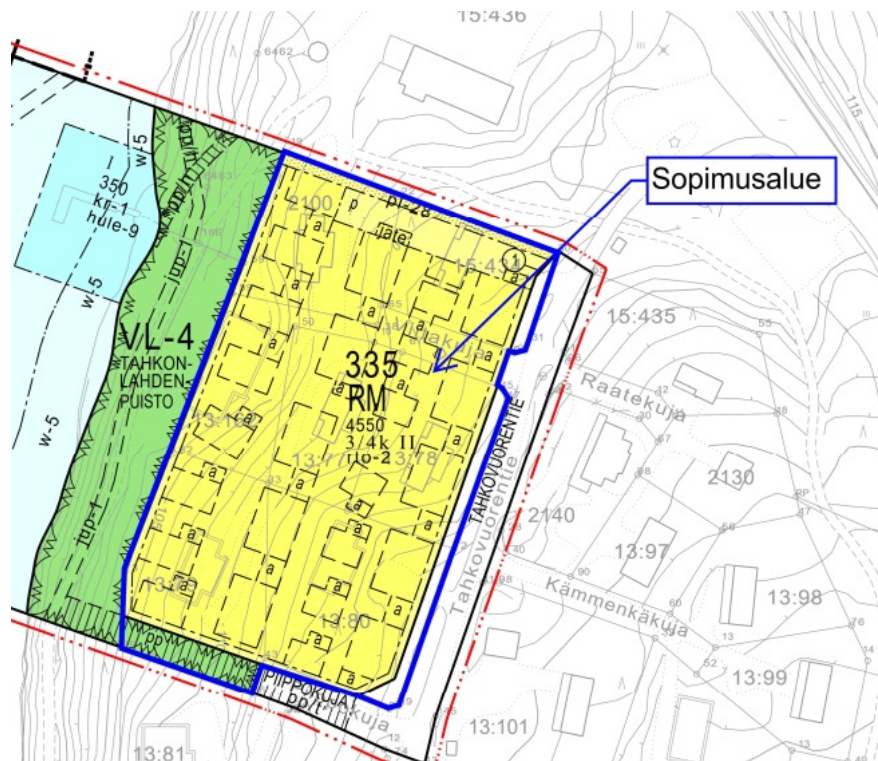
Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen ja kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy olivat läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja he poistuivat ennen päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunki on valmistellut ns. Tahko Bungalows -aluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 22.3. – 21.4.2023. Tahko Bungalows Oy omistaa kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kiinteistöt 297-499-13-77, 297-499-13-162, 297-499-15-434, 297-499-13-78, 297-499-210-0, 297-499-13-79 ja 297-499-13-80. Kuopion kaupunki omistaa kaavoitettavaan alueeseen osittain kuuluvan kiinteistön 297-499-209-1.

Kohdealue on osoitettu oheisessa kartassa.



Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus:

Voimassa olevassa asemakaavassa Tahko Bungalows Oy:n omistamat kiinteistöt on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä RM). Kiinteistöille on kaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa Tahko Bungalows Oy:n omistamista kiinteistöistä ja osasta kaupungin omistamaa kiinteistöä on tarkoitus muodostaa yksi matkailua palvelevien rakennusten tontti 297-51-335-1, jonka rakennusoikeus on 4550 k-m². Rakennusoikeudesta jyvittyy laskennallisesti noin 4 374 k-m² Tahko Bungalows Oy:n omistuksessa tällä hetkellä olevalle maalle.

Maankäyttösopimus ja esisopimus määräalojen luovuttamisesta

Tahko Bungalows Oy saa asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä ja on siten maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollinen osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama maankäyttösopimus.

Tahko Bungalows Oy:n kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva maankäyttösopimus ja kiinteistöjen määräalojen luovutuksen esisopimus. Sopimuksessa on tarkoitus sopia mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta sekä asemakaavan voimaantulon jälkeen tehtävistä määräalojen luovutuksista. Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupungille maksettava yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on 366 000 euroa.

Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupunki ja Tahko Bungalows Oy tekevät esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen vaihtamisesta siten, että Tahko

Bungalows Oy:n omistukseen tulee asemakaavan voimaantulon jälkeen kokonainen RM-tonkki. Tahko Bungalows Oy luovuttaa kaupungille omistamistaan kiinteistöistä 297-499-15-434, 297-499-13-78, 297-499-13-80 ja 297-499-13-79 asemakaavassa osoitettavat katu- ja puistoalueet yhteensä n. 720 m². Maanomistajan luovuttamien määräalojen arvo on 1900 euroa. Kaupunki luovuttaa omistamistaan kiinteistöistä 297-499-209-1 asemakaavaehdotuksen mukaista RM-aluetta yhteensä noin 373 m²:n suuruiset määräalat. Kaupungin luovuttamien määräalojen arvo on 44 100 euroa, joten Tahko Bungalows Oy maksaa vaihdossa välirahaa 42 200 euroa. Lopullinen maanvaihtosopimus tehdään asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset on selvitetty asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Liite jaetaan vain sähköisesti.

Liitteet

maankäytösopimus_Tahko_Bungalows