

Yhteistä vesialuetta 297-876-53-0 koskeva maankäyttösopimus / Nilsin yhteisen vesialueen osakaskunta / Tahkon keskustan asemakaava-alue

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 59
1279/10.00.00/2024

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 Nilsin yhteisen vesialueen osakaskunnan kanssa esityslistan liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistön määräalan luovutuksen esisopimuksen.
2. Nilsin yhteisen vesialueen osakaskunnan kanssa tehtävä maankäyttösopimus ja esisopimus määräalan luovuttamisesta sekä sen perusteella tehtävä lopullinen määräalan luovutussopimus 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

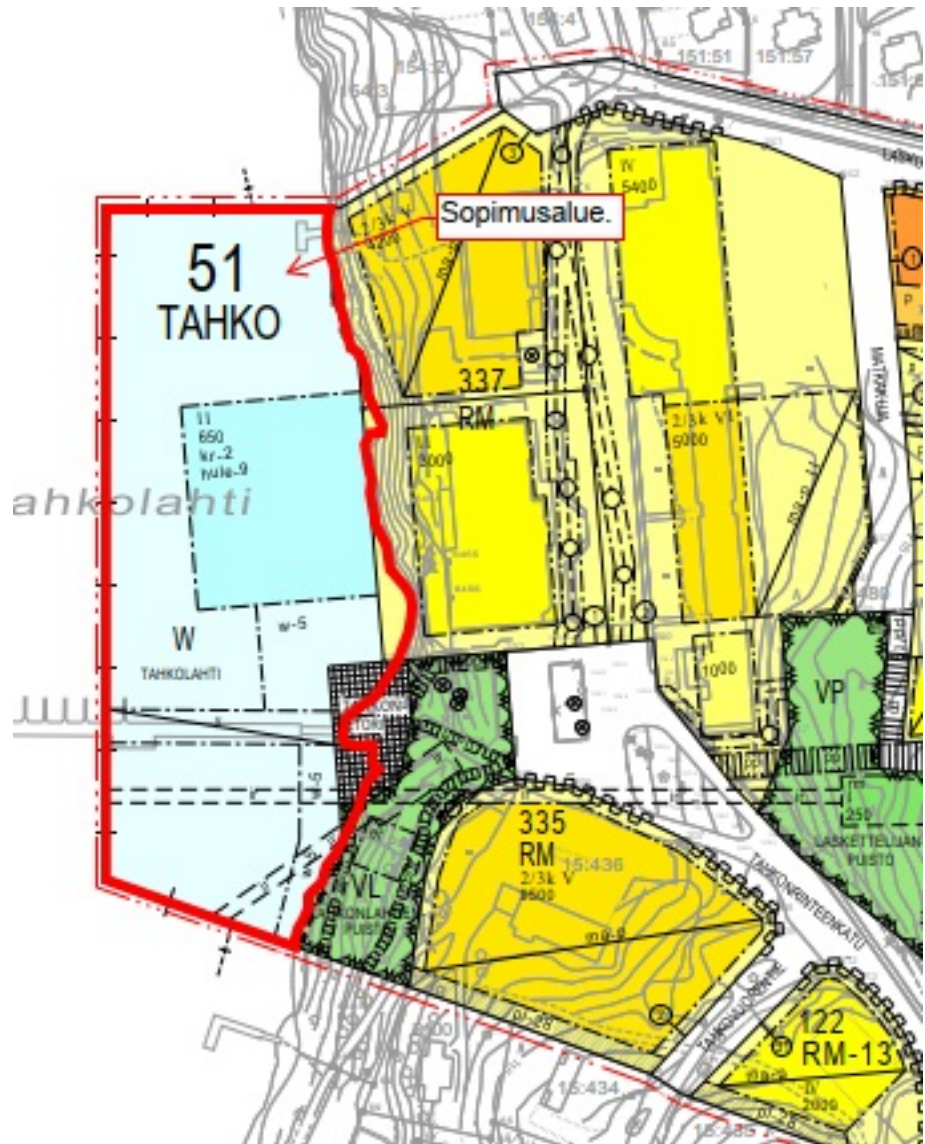
Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Kuopion kaupunki on valmistellut Tahkon keskustan aluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, joka on ollut julkisesti nähtävillä 5.7. – 25.8.2023. Asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluu Nilsin yhteisen vesialueen osakaskunnan omistamaa vesialuetta, jolle asemakaavaehdotuksen mukaan on tarkoitus osoittaa rakennusoikeutta kelluvia rakennuksia varten.

Kohdealue on osoitettu oheisessa kartassa.



Vesialueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Asemakaavan muutosehdotuksessa osa osakaskunnan alueesta on tarkoitus muuttaa vesialueeksi, jolle asemakaavaehdotuksessa olevan kr-2 merkinnän mukaan on tarkoitus osoittaa 650 k-m² rakennusoikeutta majoitus-, ravintola- ja virkistyspalveluita palvelevia kelluvia rakenteita ja rakennuksia varten. Lisäksi yhteisestä vesialueesta 297-876-53-0 on asemakaavaehdotuksen mukaan tarkoitus osoittaa noin 336 m² asemakaavaehdotuksen mukaiseen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (asemakaavamerkintä RM) muodostettaviin tontteihin 297-51-337-1 ja 297-51-337-3. Laskennallisesti 336 m²:n suuruisille tontinosille jyvittyy rakennusoikeutta yhteensä n. 203 k-m².

Asemakaava siten osaltaan mahdollistaisi rakentamisen osakaskunnan omistuksessa olevalle vesialueelle. Nilsiän yhteisen vesialueen osakaskunta 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.

Nilsin yhteisen vesialueen osakaskunnan kanssa on neuvoteltu esityslistan liitteenä oleva maankäyttösopimus. Sopimuksessa on tarkoitus sopia kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupungille asemakaavan voimaantulon jälkeen maksettava yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on 47 000 euroa.

Nilsin osakaskunta rahoittaa toimintansa pääasiassa kalastuslupamaksuilla ja Tahkonlahden jääpysäköintialueesta perittävällä vuokralla. Osakaskunnan liikevaihto ei mahdollista maankäyttösopimusten mukaisten korvausten maksamista kassasta, vaan osakaskunnan edustajan mukaan korvaukset rahoitetaan asemakaavan mukaisten tontinosien ja vesialueelle tulevan rakennusoikeuden myynnillä. Lisäksi tämän päätösesityksen mukainen maankäyttösopimus muodostaa Tahkon maankäyttösopimuksissa sovittavista korvauksista pienen osan, joten maankäyttösopimuksen mukainen korvaus ehdotetaan maksettavaksi neuvotellun sopimusluonnoksen mukaisesti kahdessa erässä.

Määräalan luovutus

Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupunki ja Nilsin yhteisen vesialueen osakaskunta tekevät maankäyttösopimuksen yhteydessä esisopimuksen määräalan luovuttamisesta kaupungille. Osakaskunnan kanssa on neuvoteltu, että se luovuttaa kaupungille yhteisestä vesialueesta 297-876-53-0 asemakaavaehdotuksessa katuaukioksi/toriksi ja lähivirkistysalueeksi osoitettavan noin 451 m²:n suuruisen määräalan korvauksetta. Määräalan arvo on 1200 euroa.

Tarkemmat sopimusehdot ilmenevät esityslistan liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Nilsin yhteisen vesialueen osakaskunnan vesialuetta on mukana myös Tahko Bungalows -aluetta koskevassa asemakaavaehdotuksessa. Sitä koskeva maankäyttösopimusluonnos tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi erillisenä asiana.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset on selvitetty asemakaavan valmistelun yhteydessä.

Liite jaetaan vain sähköisesti.

Liitteet

Maankäyttösopimus ja esisopimus Nilsin osakaskunta Tahkon keskustan kaava