

## Kiinteistöjä 297-499-15-436 ja 297-494-18-46 koskeva maankäyttösopimus ja esisopimus kiinteistön määräalojen luovuttamisesta / PNT Real Estate Oy

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 60  
1270/10.00.00/2024

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 PNT Real Estate Oy:n kanssa esityslistan liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistöjen määräalojen luovuttamisen esisopimuksen.
2. PNT Real Estate 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

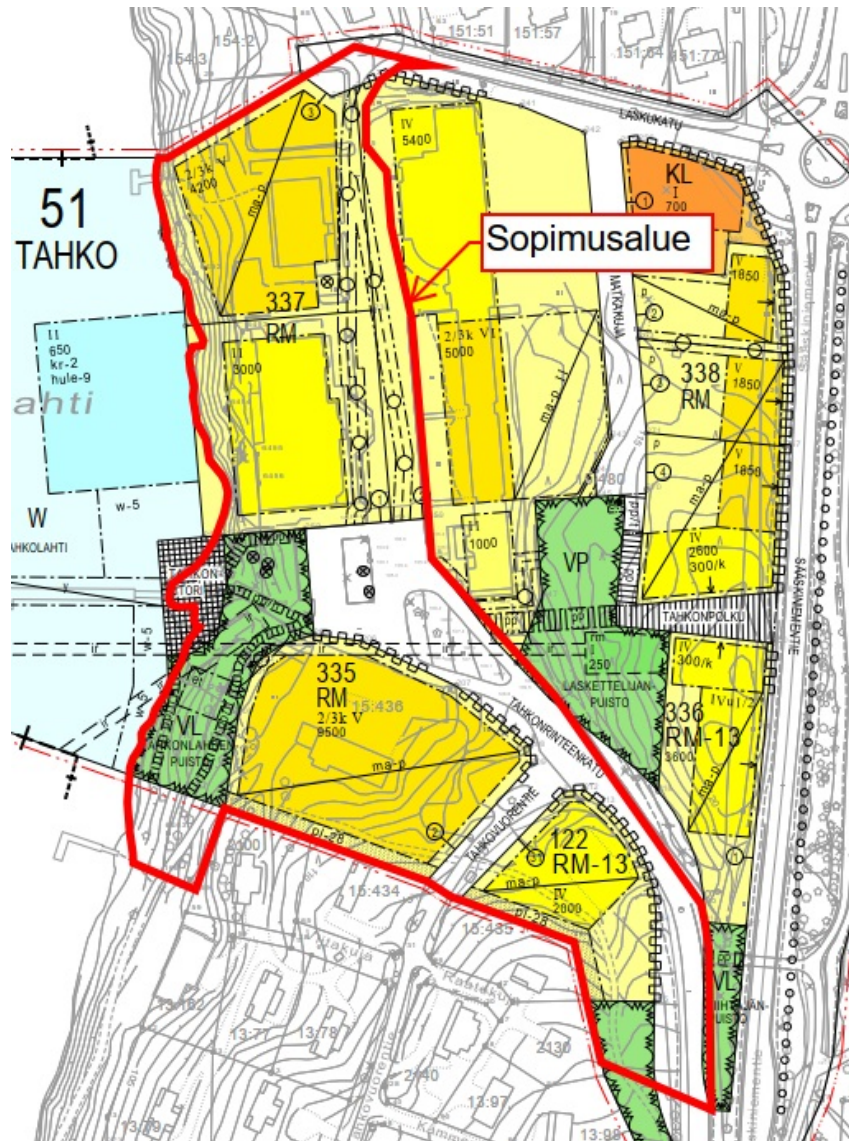
Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

### Selostus

PNT Real Estate Oy omistaa Tahkon keskustassa kahteen asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluvat kiinteistöt 297-499-15-436 ja 297-494-18-46.

Kiinteistöjen maa-alue on osoitettu oheisessa kartassa.



### Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus:

Voimassa olevassa asemakaavassa PNT Real Estate Oy:n omistamista kiinteistöistä on osoitettu alueita matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä RM), puistoalueeksi (kaavamerkintä VP), lähivirkistysalueeksi (kaavamerkintä VL), venevalkama-alueeksi (kaavamerkintä LV) ja katualueeksi. Kiinteistöille on voimassa olevan kaavan mukaisen korttelin no 123 kokonaisrakennusoikeudesta (11 000 k-m<sup>2</sup>) jyvittynyt rakennusoikeutta yhteensä 3945 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunki on valmistellut kaksi kiinteistöjä koskevaa asemakaavan muutosehdotusta:

- No 879 (Tahkon keskusta), joka on ollut julkisesti nähtävillä 5.7. – 25.8.2023.
- No 877 (Tahko Bungalows), joka on ollut julkisesti nähtävillä 22.3. - 21.4.2023.

Asemakaavan muutosehdotuksen no 879 mukaan kiinteistöjen alueita on tarkoitus osoittaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkinnät RM ja RM-13), liikerakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä KL), puistoksi (kaavamerkintä VP), katualueiksi ja katuaukio/torialueeksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen no 879 mukaan Sopimusalueen maata on tarkoitus osoittaa lähivirkistysalueeksi (kaavamerkintä VL-4).

Asemakaavaehdotuksen ja sen yhteydessä esitettyjen tonttijakokarttojen mukaan Maanomistajan omistamista kiinteistöistä 297-499-15-436 ja 297-494-18-46 on tarkoitus osoittaa rakennusmaata seuraavassa taulukossa esitettyihin tontteihin. Taulukossa on esitetty, kuinka paljon asemakaavaehdotuksen mukaisten tonttien rakennusoikeudesta maanomistuksen pinta-alojen suhteessa laskennallisesti jyvittyy PNT Real Estate Oy:n omistaman kiinteistön alueelle.

Tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	PNT Real Estate Oy:n omistaman pinta-alan osuus rakennusoikeudesta k-m <sup>2</sup>
297- 51- 122- 31	RM-13	2000	2000
297- 51- 335-2	RM	9500	9500
297- 51- 337-1	RM	3000	2820
297- 51- 337-2	RM	11400	1485
297- 51- 337-3	RM	4200	4177

Asemakaavaehdotuksen mukaan PNT Real Estate Oy:n omistaman kiinteistön 297-499-15-480 alueelle sijoittuisi rakennusoikeutta laskennallisesti yhteensä noin 19 982 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutos mahdollistaisi siten PNT Real Estate Oy:n omistuksessa olevan sopimusalueen nykyistä tehokkaamman rakentamisen ja osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen. PNT Real Estate 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.

PNT Real Estate 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 1 517 000 euroa.

Sopimusluonnoksen mukaan PNT Real Estate Oy maksaa korvauksen kaupungille kolmessa erässä ja asettaa maksuerille vakuuden. Alueen suurimpien korvausten maksamiselle on neuvotteluissa päädytty esittämään maksuaikaa, koska tonttien myynnistä tai käyttämisestä tuleva hyöty realisoituu vasta asemakaavan voimaan tulon jälkeen ja koska kaavoitettavan rakennusoikeuden Tahkon mittakaavassa suuren määrän realisointiin kuluu aikaa.

### **Määräalojen luovutus**

Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupunki ja PNT Real Estate Oy tekevät esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen tulevasta kaupasta siten, kaupunki ostaa PNT Real Estate Oy:ltä kiinteistöistä 297-499-15-436 ja 297-494-18-46 asemakaavassa osoitettavat katu- ja puistoalueet yhteensä n. 11 470 m<sup>2</sup> 67 510 euron kokonaiskauppahinnalla. Lopullinen maakauppa tehdään asemakaavan voimaantulon jälkeen. Lopullisessa kauppakirjassa sovitaan lisäksi mm. maasta löytyneiden vanhojen rakenteiden poistamisesta ja alueella olevan vaijeriliu'un ala-aseman maanvuokrasopimuksen siirtymisestä kaupungille siten, että Kaupungista tulee maanvuokrasopimuksen mukainen vuokranantaja. Tarkemmat neuvotellut ehdot ovat esityslistan liitteenä olevassa maankäyttö- ja esisopimusluonnoksessa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutukset on selvitetty asemakaavan valmistelun yhteydessä.

*Liite jaetaan vain sähköisesti.*

**Liitteet**

maankäyttösopimus ja esisopimus\_PNT Real Estate Oy