

Kiinteistöä 297-499-15-480 koskeva maankäyttösopimus / Osuuskauppa PeeÄssä

Kaupunginhallitus 26.02.2024 § 61
1276/10.00.00/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Lauri Lytsy
puh. 044 718 5505

Jarkko Meriläinen
puh. 044 718 5531

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

kaupunginjohtaja Soile Lahti

Kaupunginhallitus päättää seuraavaa:

1. Kuopion kaupunki tekee Osuuskauppa PeeÄssän kanssa esityslistan liitteenä jaetun luonnoksen mukaisen maankäyttösopimuksen ja kiinteistöjen määräalojen luovuttamisen esisopimuksen.
2. Osuuskauppa PeeÄssän 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 jäsenet Miia Eskelinen-Fingerroos ja Vesa Linnanmäki totesivat esteellisyyden (yhteisöjäävi) ja poistuivat pykälän käsittelyn ajaksi.

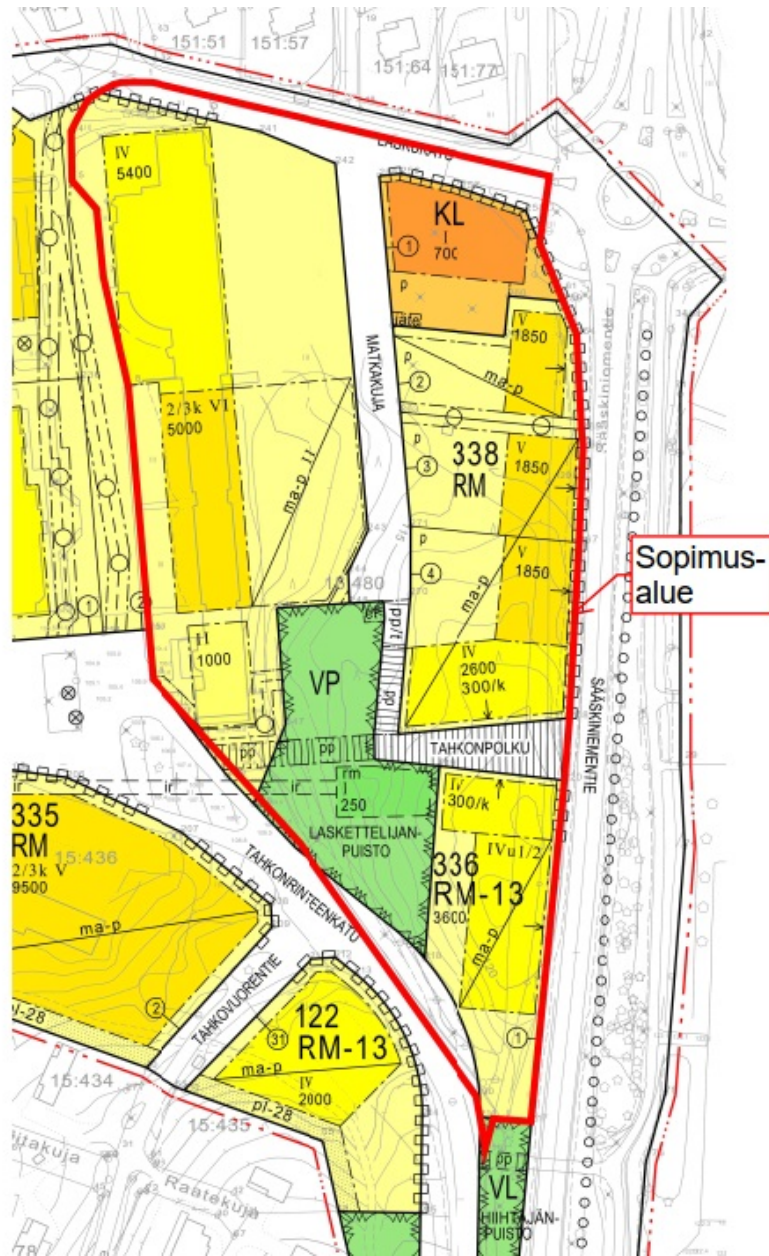
Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen oli läsnä pykälässä vastaamassa kysymyksiin ja hän poistui kokouksesta ennen päätöskäsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Selostus

Osuuskauppa PeeÄssä omistaa Tahkon keskustassa kiinteistön 297-499-15-480. Kaupunki on asemakaavoittamassa kiinteistön aluetta. Osuuskauppa PeeÄssän kanssa on neuvoteltu asemakaavoitukseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta.

Maankäyttösopimusneuvottelun kohteena olevat maa-alueet on osoitettu oheisessa kartassa.



Voimassa oleva asemakaava ja asemakaavaehdotus:

Voimassa olevassa asemakaavassa Osuuskauppa PeeÄssän omistamasta kiinteistöstä on osoitettu alueita matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä RM), puistoalueeksi (kaavamerkintä VP), katualueeksi ja autopaikkojen korttelialueeksi (kaavamerkintä LPA). Kiinteistölle on voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin no 123 kokonaisrakennusoikeudesta (11 000 k-m²) jyvittynyt rakennusoikeutta yhteensä 7055 k-m².

Kaupunki on valmistellut kiinteistöä koskevan asemakaavan muutosehdotuksen no 879, joka on ollut julkisesti nähtävillä 5.7. – 25.8.2023.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan kiinteistöstä on tarkoitus osoittaa alueita matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (kaavamerkinnät RM ja RM-13), liikerakennusten korttelialueeksi (kaavamerkintä KL), puistoksi (kaavamerkintä VP) ja katualueiksi.

Asemakaavaehdotuksen ja sen yhteydessä esitettyjen tonttijakokarttojen mukaan Osuuskauppa PeeÄssän omistamasta kiinteistöstä 297-499-15-480 on tarkoitus osoittaa rakennusmaata seuraavassa taulukossa esitettyihin tontteihin. Taulukossa on esitetty, kuinka paljon asemakaavaehdotuksen mukaisten tonttien rakennusoikeudesta maanomistuksen pinta-alojen suhteessa laskennallisesti jyvittyy Maanomistajan omistaman kiinteistön alueelle.

Tontti	Kaavamerkintä	Rakennusoikeus k-m ²	Osuuskauppa PeeÄssän omistaman pinta- alan osuus rakennusoikeudesta k-m ²
297-51-337- 2	RM	11 400	9915
297-51-336- 1	RM-13	3 600	2871
297-51-338- 1	KL	700	685
297-51-338- 2	RM	1 850	1 598
297-51-338- 3	RM	1 850	1 523
297-51-338- 4	RM	4 450	3 823

Asemakaavaehdotuksen mukaan Osuuskauppa PeeÄssän omistaman kiinteistön 297-499-15-480 alueelle sijoittuisi rakennusoikeutta laskennallisesti yhteensä 20 415 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaisi siten Osuuskauppa PeeÄssän omistuksessa olevan kiinteistön nykyistä tehokkaamman rakentamisen ja osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen. Osuuskauppa PeeÄssä 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.

Osuuskauppa PeeÄssän 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 1 196 000 euroa.

Sopimusluonnoksen mukaan Osuuskauppa PeeÄssä 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 Tahkon mittakaavassa suuren kaavoitettavan rakennusoikeuden määrän realisointiin kuluu aikaa.

Määräalojen vaihto

Sopimusluonnoksen mukaisesti kaupunki ja Osuuskauppa PeeÄssä tekevät esisopimuksen kiinteistöjen määräalojen tulevasta vaihdosta, jossa kaupunki luovuttaa Osuuskauppa Peeässälle RM- ja RM13 -korttelialueiksi kiinteistöstä 297-51-9901-0 osoitettavat kolme määräalaa yhteispinta-alaltaan n. 1 586 m² ja arvoltaan 391 600 euroa. Luovutuksen tarkoituksena on, että Osuuskauppa PeeÄssälle muodostuu kokonaisia asemakaavan mukaisia tontteja. Osuuskauppa PeeÄssä luovuttaa vaihdossa kaupungille katu- ja puistoalueiksi kiinteistöstä 297-499-15-480 kaavoitettavan määräalan pinta-alaltaan n. 7652 m² ja arvoltaan 20 400 euroa. Osuuskauppa PeeÄssä maksaa kaupungille vaihdossa välirahaa 371 200 euroa.

Lopullinen määräalojen vaihtokirja tehdään asemakaavan voimaantulon jälkeen. 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 esisopimusluonnos_PeeÄssä