

Kiinteistöä 297-499-40-23 sekä osaa kiinteistöjä 297-499-40-25, 297-499-40-24 ja 297-499-40-22 (Golden Resort –alue) koskeva maankäyttösopimus

Kaupunginhallitus 07.04.2025 § 112

2854/10.00.00/2025

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:

a. PNT Group Oy:n, PNT Real Estate Oy:n ja Tahko Golf Club Oy:n kanssa tehdään kiinteistöä 297-499-40-23 sekä osan kiinteistöjä 297-499-40-25, 297-499-40-24 ja 297-499-40-22 koskeva esityslistan liitteenä jaettavan luonnoksen mukainen maankäyttösopimus.

b. Sopimusluonnokseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia tai korjauksia kansliatoimenpitein ennen päätöksen täytäntöönpanoa.

c. Kiinteistöjohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan maankäyttösopimus.

d. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös

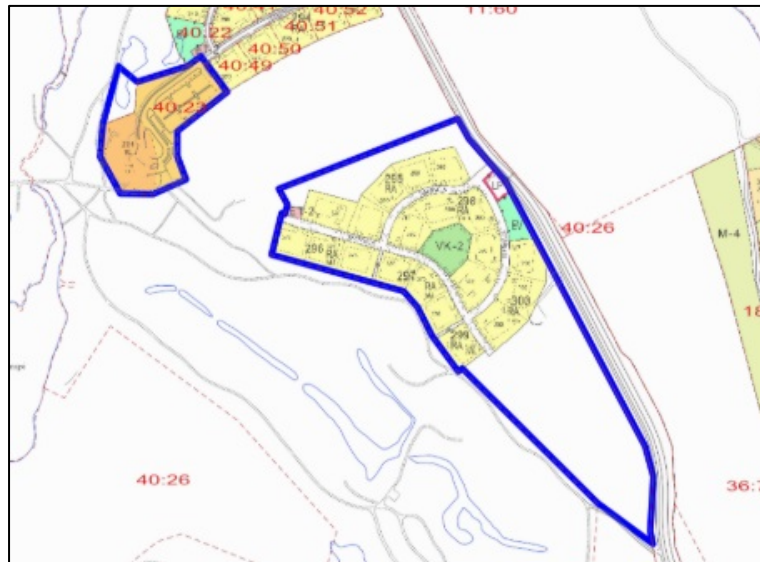
Kaupunginjohtaja veti asian pois listalta.

Selostus

Kuopion kaupunki on valmistellut Tahkolla olevaa ns. Golden Resort –aluetta koskevaa asemakaavan muutosta. Kaavoitettavalla alueella olevan kiinteistön 297-499-40-24 omistaa PNT Group Oy, kiinteistöt 297-499-40-23 ja 297-499-40-22 omistaa PNT Real Estate Oy ja kiinteistön 297-499-40-25 omistaa Tahko Golf Club Oy (jäljempänä selostustekstissä myös ”maanomistajat”). Sopimusalueen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



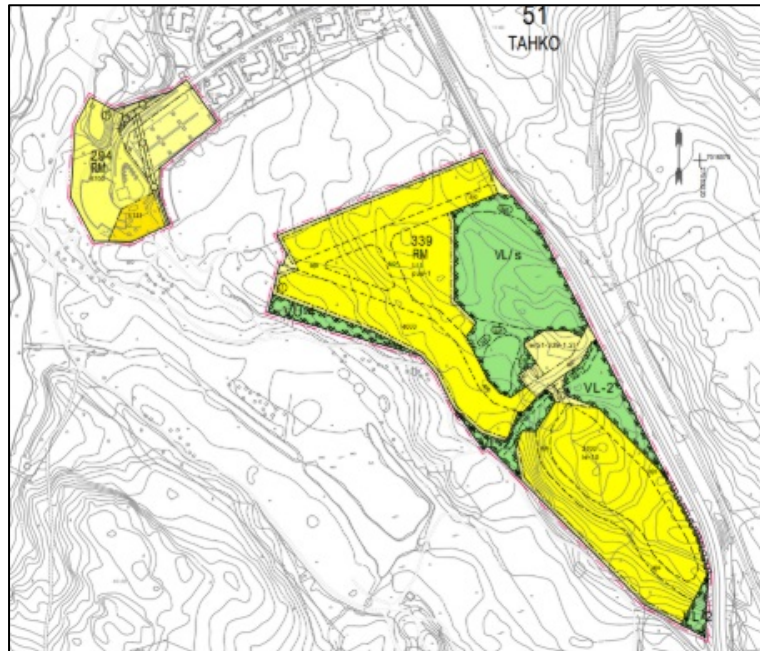
Karttakuvassa on esitetty sopimusalueen sijainti taustakartalla.



Sopimusalueen sijainti esitettyä ajantasa-asemakaavakartalla.

Kiinteistön 297-499-40-23 alueella on voimassa Kuopion kaupunginvaltuuston 29.9.2014 hyväksymä asemakaava ja osalla kiinteistön 297-499-40-24 aluetta Nilsian kaupunginvaltuuston 15.3.2007 hyväksymä asemakaava. Kiinteistö 297-499-40-25 sekä suunnittelualueeseen sisältyvä osa kiinteistöstä 297-499-40-22 ovat asemakaavatonta aluetta.

Kiinteistö 297-499-40-23 on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeutta kiinteistöllä on 1 700 k-m². Kiinteistöllä 297-499-40-24 on voimassa vain asemakaava kiinteistön pohjoisosassa olevalla yleiskaavan mukaisella RA-alueella. Kyseiselle alueelle on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA), jolla sijaitsee 20 ohjeellista rakennuspaikkaa. Rakennusoikeutta rakennuspaikoilla on yhteensä 7 660 k-m². Alueelle on lisäksi osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta, jolle saa sijoittaa lähiympäristöä palvelevan jätteenkeräyspisteen (ET-2), leikkipuisto, jolle saa sijoittaa leikkivälineitä ja vesiaiheita (VK-2), yleinen pysäköintialue (LP), suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta.



Karttakuvassa on kuvakaappaus asemakaavaehdotuksen kartasta.

Kaupunki on laatinut sopimusaluetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen n:o 897, joka on ollut julkisesti nähtävillä 27.12.2024 – 27.1.2025. Asemakaavaehdotuksessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa sopimusalue on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi, jota saa käyttää myös hulevesien käsittelyyn (VU-4). Golden Resortin päärakennuksen laajentuvalla tontilla (kortteli 294, tontti 7) osoitetaan rakennusoikeutta 6 700 k-m² eli 5 000 k-m² poistuvaa asemakaavaa enemmän. Korttelin 339 tontille 1 rakennusoikeutta osoitetaan 4 000 k-m² ja tontille 2 puolestaan 3 700 k-m², yhteensä 7 700 k-m². Alueella lähes täysin tontilla 1 sijaitsevassa poistuvassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 7 660 k-m² eli korttelissa 339 rakennusoikeus on siis 40 k-m² poistuvaa asemakaavaa enemmän. Rakennusoikeus sopimusalueella siten kasvaa yhteensä 5040 k-m²

Käyttötarkoituksen muutos ja rakennusoikeuden määrän kasvu mahdollistaisivat siten maanomistajien omistuksessa olevan sopimusalueen nykyistä monipuolisemman ja tehokkaamman käytön.

Maanomistajat saavat asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä alueidenkäyttölain 91 a §:n 1 momentissa tarkoitettua merkittävää hyötyä. Maanomistajat ovat siten alueidenkäyttölain mukaan velvollisia osallistumaan kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 § 108 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asemakaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on neuvoteltava alueidenkäyttölain tarkoittama maankäyttösopimus.

PNT Group Oy:n, PNT Real Estate Oy:n ja Tahko Golf Club Oy:n edustajien kanssa on neuvoteltu kiinteistöä 297-499-40-23 sekä osan kiinteistöjä 297-499-40-25, 297-499-40-24 ja 297-499-40-22 koskeva maankäyttösopimus. Maanomistajat vastaavat kokonaisuudessaan kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja alueiden kunnossapidosta eikä asemakaavan muutoksesta aiheudu kaupungille välittömiä yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Kaupunginhallitukselle esitetään, että Kaupunki ei peri sopimuksen allekirjoitushetkellä maanomistajilta

maankäyttökorvausta. Mikäli myöhemmin ilmenee, että sopimusalueen rakentaminen edellyttää muutoksia Petäjälammentien liikennejärjestelyihin kaavoitettavasta alueesta johtuvista syistä, on maanomistaja velvollinen vastaamaan toteutettavista muutoksista aiheutuvista kustannuksista enintään 136 000 euroon (alv 0%) asti. Sopimusluonnos jaetaan esityslistan liitteenä.

Vaikutusten arviointi

Rakentamisen vaikutukset on arvioitu asemakaavaprosessin yhteydessä.