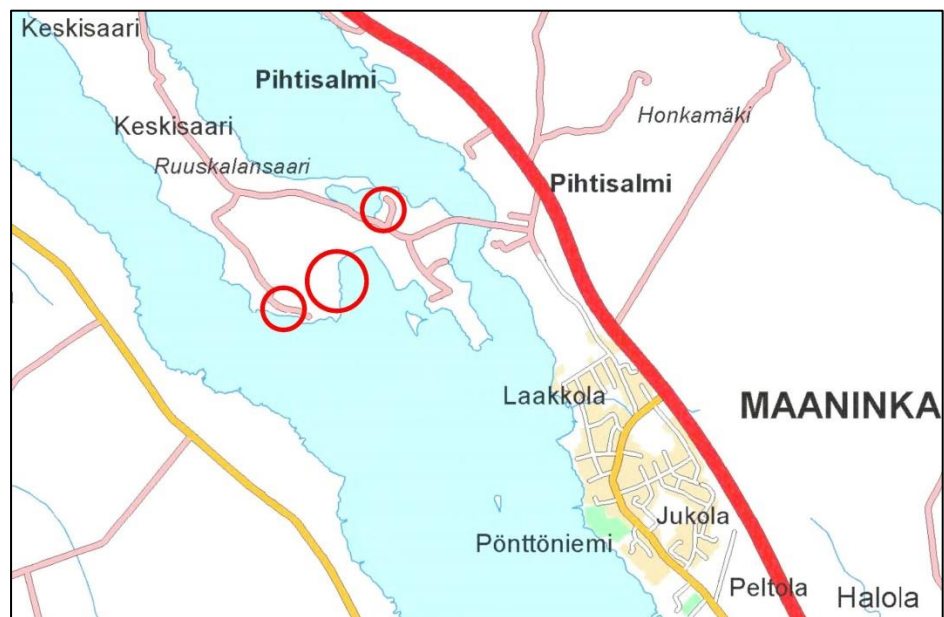
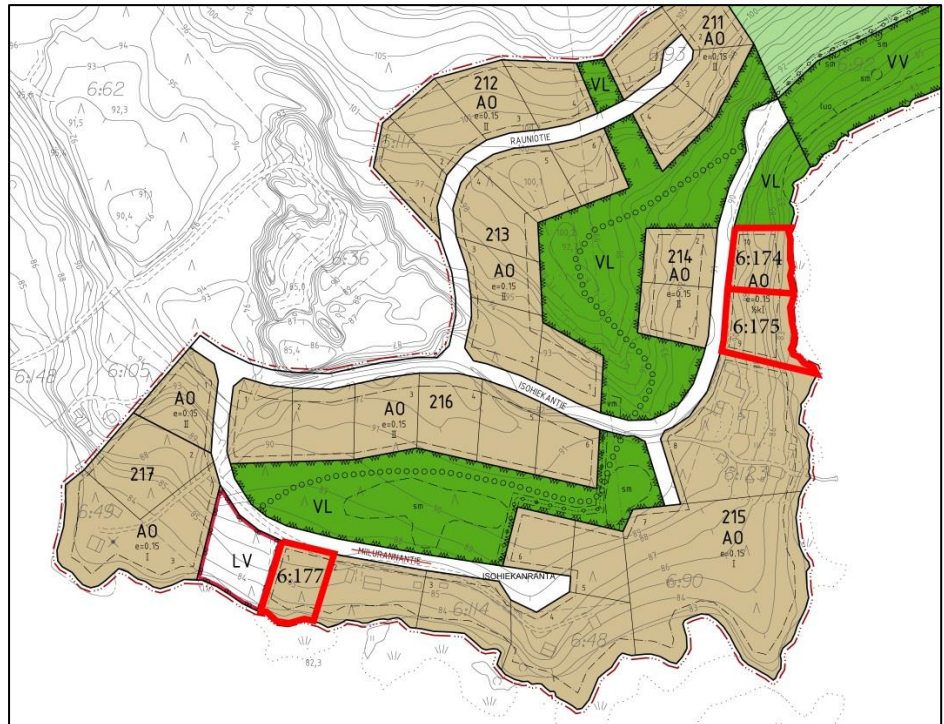
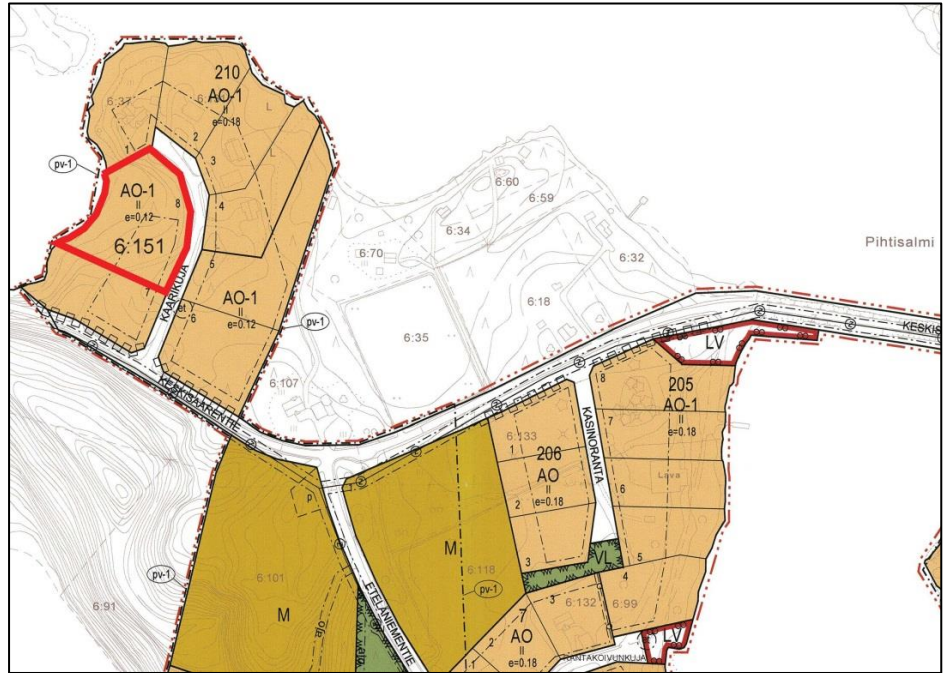


Rakennuspaikkojen hinnoittelu ja luovuttaminen Maaningan Keskisaaresta**Vs. kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Kiinteistönmuodostuspalvelut**

Kaupunki omistaa Maaningan Keskisaaresta neljä omarantaista rakentamattomaa rakennuspaikkaa. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että rakennuspaikat luovutetaan kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 päättämien omakotitonttien luovutusperiaattein ja -ehdoin. Rakennuspaikkojen sijainnit on esitetty oheisissa kartoissa.



21.03.2018



Rakennuspaikoista kolme sijaitsee Keskisaaren vuonna 2016 voimaan tulleella asemakaava-alueella Isohiekkanranta ja Isohiekantie -nimisillä kaduilla. Neljäs rakennuspaikka sijaitsee Keskisaaren vanhemmalla asemakaava-alueella Kaarikuja -nimisellä kadulla. Rakennuspaikat eivät ole olleet aiemmin haettavana, koska rakennuspaikkojen lohkominen omiksi kiinteistöikseen edellytti vesijätön lunastusta. Tarvittava vesijätön lunastustoimitus pidettiin syksyllä 2017. Rakennuspaikat ovat omarantaisia ja ne ovat pintaaloiltaan 2 160 m² - 5 960 m². Rakennusoikeutta rakennuspaikoilla on 324 k-m² - 715 k-m². Alueilla on vesihuolto ja ajoyhteydet valmiina. Uusimmalla kaava-alueella sijaitseville kolmelle rakennuspaikalle kuljetaan Keskisaaren

yksityistietä pitkin. Tien hoidosta vastaa yksityinen tiekunta. Asemakaavan mukaisten katujen kunnossapidosta huolehtii kaupunki.

Rakennuspaikat esitetään luovutettaviksi kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 päättämien omakotitonttien luovutusperiaattein ja -ehdoin noudattaen maaseututaajamien rakennuspaikkojen luovutusperiaatteita. Luovutusperiaatteiden mukaan rakennuspaikat laitetaan ensin haettavaksi erikseen määriteltäväksi hakuajaksi, jolloin kaikilla hakijoilla on samanlainen mahdollisuus saada uusi ensimmäistä kertaa haettavana oleva rakennuspaikka. Hakijalla on mahdollisuus joko vuokrata tai ostaa rakennuspaikka. Mikäli rakennuspaikkoja jää ensimmäisen hakukierroksen jälkeen vuokraamatta/myymättä, laitetaan jäljelle jääneet rakennuspaikat haettavaksi maaseututaajamien omakotitonttien jatkuvaan hakuun.

Maaningan kirkonkylästä uusimman kaava-alueen kolmelle rakennuspaikalle on matkaa noin 5 km. Vanhemman kaava-alueen rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km:n päässä kirkonkylästä. Keskisaaren ns. sisämaan rakennuspaikkojen neliöhinta vuoden 2018 hintatasossa on 4,02 €/m². Maaseututaajamien jatkuvassa omakotitonttihaussa haettavana olevien Pihtisalmissa sijaitsevien omarantaisten rakennuspaikkojen neliöhinnat vuonna 2018 ovat 10,13 €/m² ja 15,20 €/m². Ottaen huomioon vapaiden rakennuspaikkojen sijainnin sekä etäisyydet Kuopion keskustasta ja Maaningan kirkonkylästä, esitetään Isohiekkanranta ja Isohiekantie -nimisillä kaduilla sijaitseville rakennuspaikoille neliöhinnaksi Pihtisalmen edullisempaa neliöhintaa 10,13 €/m². Kaarikuja rakennuspaikalle hinnaksi esitetään 5 €/m² rakennuspaikan suuren koon ja rannan laadun perusteella. Vuosivuokra on 4 % rakennuspaikan pääomav arvosta. Hinnat ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1935 (joulukuu 2017).

Vaikutusten arviointi

Rakennuspaikkojen luovuttaminen lisää vaihtoehtoja maaseutumaiseen rakentamiseen ja tuo uusia asiakkaita Maaningan palveluille. Ilmastopoliittisesti päätösesitys ei ole pelkästään positiivinen, koska rakennuspaikkojen sijainti Maaningan keskustaan nähden hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kulkeminen rakennuspaikoilta palveluiden ääreen tukeutunee henkilöautoliikenteeseen. Toisaalta rakennuspaikkojen luovuttaminen voi vähentää rakentamistarvetta haja-asutusalueella, mikä on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaisista.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Maaningan Keskisaarella sijaitsevat omarantaisten rakennuspaikat luovutetaan seuraavasti:

1. Rakennuspaikat luovutetaan kaupunkirakennelautakunnan 12.4.2017 § 66 päättämien omakotitonttien luovutusperiaattein ja -ehdoin.
2. Rakennuspaikkojen neliöhinnat ovat seuraavat:

Rakennuspaikka	Osoite	Pinta-ala (m ²)	Hinta (€/m ²)
476-408-6-151	Kaarikuja	5 960	5
476-408-6-174	Isohiekantie	2 160	10,13
476-408-6-175	Isohiekantie	2 731	10,13
476-408-6-177	Isohiekkanranta	2 537	10,13

3. Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).
4. Vuosivuokra on 4 % rakennuspaikan pääoma-arvosta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 935 (joulukuu 2017).

Valmistelija

Maija Lång

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Vähäkangas

Lautakunta hyväksyy vs. kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että tämä asia käsiteltiin asian nro 16 käsittelyn jälkeen

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

