

Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen vuokrauksen ja myynnin periaatteet

KUULEMINEN Muutostoiveiden tiivistelmät ja vastineet niihin

Raportti on ollut nähtävillä internetissä koko kesän 31.8.2018 saakka. Siitä on lähetetty kirjeet kaikille vuokralaisille. Nähtävilläolosta on kuulutettu.

Raportista on jätetty 38 muutostoivomusta. Ne ovat erillisenä raporttina, joka toimitetaan päätöksentekijöille erikseen. Sen sisältämien henkilötietojen vuoksi se ei ole julkinen.

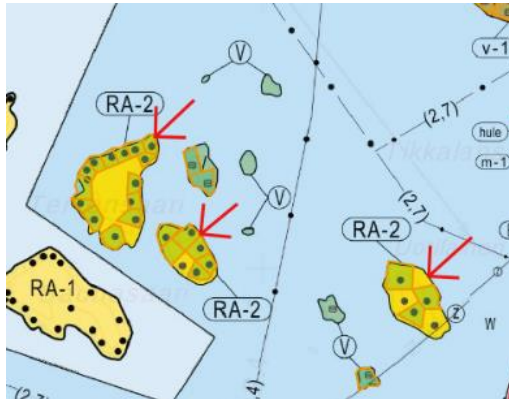
Tässä kuulemisraportissa on lyhyet yhteenvedot tehdyistä muutostoivomuksista sekä vastineet, joissa esitetään, miten muutostoive otetaan huomioon. Muutostoivomusten perusteluja on tiivistelmiin otettu hyvin tiivistetysti. Toiveiden perustelut löytyvät pääosin alkuperäisistä muutostoivomuksista.

Kuulemisraportissa esitetään kustakin tapauksesta aina ensin alkuperäisen raporttiluonnoksen teksti, nykytilanne mustalla tekstillä ja **esitys punaisella**. Seuraavaksi on **muutostoivomuksen tiivistelmä vihreällä**. Ja lopuksi **vastine violetilla**. Asiat esitetään alkuperäisen raporttiluonnoksen mukaisessa järjestyksessä. Muutostoivomukset on numeroitu (1 – 38).

2. KAAVAN MUKAISET RAKENNUSPAIKAT

2.1. Kallavesi

Pohjois-Kallaveden pikkusaaret (karttakohde 2)



Kallansiltojen länsipuolella olevissa Halkosaassa, Tervonsaassa ja Uotilaisessa on yhteensä 23 rakennuspaikkaa. Niiden vuokra-aikoja on jatkettu 20 vuotta kerrallaan ja vuokrasopimukset ovat voimassa enimmillään vuoteen 2037. Rakennuspaikkoja on myös myyty. Rakennuspaikkojen vahvistetut arvot ovat 20 379 – 30 140 euron välillä vuoden 2017 tasossa.

Periaatteita ei muuteta. Vuokra-aikojat jatketaan noin 20 vuotta kerrallaan ja rakennuspaikkoja myös myydään. Hinnoittelu pidetään entisenä.

Muutostoivomus nro 1:

Rakennuspaikkojen hinnoittelua Halkosaassa tulee alentaa moottoritien, radan, Savon Sellun ja mahdollisen Finnpulpin sekä Sorsasalon länsiosien tulevien muutosten aiheuttamien haittojen vuoksi.

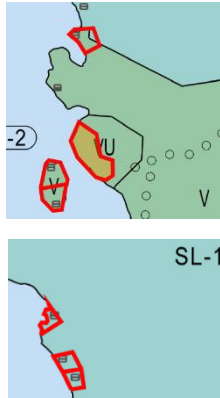
Vastine:

Valtaosa luetelluista haitoista on ollut olemassa rakennuspaikkojen hinnoittelua tehtäessä. Ympäristön maankäyttömuutokset ja esim. liikenteen lisääntyminen liittyvät kaupungin kasvuun, joka pikemminkin nostaa kuin laskee maan hintaa. Etäisyys mahdollisesti toteutuvaan Finnpulpin tehtaaseen on noin 3 km ja Sorsasalon länsiosaan mahdollisesti myöhemmin toteutuviin yritysalueisiin noin 1,5 km. Hinnoittelun muuttamiseen ei ole tarvetta.

3. HUVILAPALSTAT

3.2. Huvilapalstojen aluekohtaiset ratkaisut

Pilpan alue ja Vuorilammen luonnonsuojelualue (25)



Pilpan majan edustalla on yleiskaavan virkistysalueella pienessä saarella kaksi ja hieman pohjoisempana mantereella kolmas huvilapalsta. Niiden vuokra-ajat jatkuvat vuosien 2020 - 2023 loppuun. Vahvistetut arvot ovat saarella 28 243 – 33 737 ja mantereella 44 144 euroa.

Yleiskaavan mukaisella Vuorilammen luonnonsuojelualueella on kolme huvilapalsta. Niiden alueita ei ole perustettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi, muu osa alueesta on. Vuorilammen Natura-alueen rajaus ei tule ko. kohdassa aivan rantaan saakka. Huvilapalstojen vuokra-ajat päättyvät 2020 lopussa. Vahvistetut arvot ovat 36 344 – 40 244.

Vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuoden jaksoissa vuoden 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Arvoja alennetaan aluksi 20 % ja viimeisen viiden vuoden osalta 50 %.

Muutostoivomus nro 2:

Kirjaus vuokrauksen lopettamisesta 2040 lopussa tulisi poistaa ja tilalle päätös, että vuoden 2019 loppuun mennessä tehdään kartoitus kaikista huvilapalstoista tavoitteena muuttaa osa pysyviksi kaavan mukaisiksi rakennuspaikoiksi. Niille palstoille, joita yleistavoitteiden mukaisesti ei voida muuttaa rakennuspaikoiksi, vuokrauksen päättymisajaksi päätetään 2040.

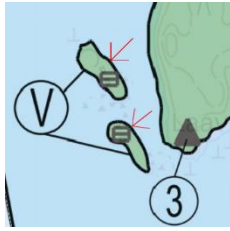
Muutostoivomuksen esittäjän vuokrapalsta on Pilpan pohjoispuolella luonnonsuojelualan reunalla. Rakennukset on tehty 1940-luvun loppupuolella 50 vuoden vuokrasopimuksen mukaiselle rakennuspaikalle. Tuolloin ei ole osattu nähdä, että vuokraus muodostuisi myöhemmin riskiksi, eikä rakennuspaikka ostettu, vaikka se olisi ollut mahdollista.

Muutostoivomus nro 3

Vuorilammen luonnonsuojelualan kohdalla tulisi kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuus arvioida uudelleen ja huvilapalstat muuttaa rakennuspaikoiksi ja myydä rakennuspaikat tai ainakin jatkaa vuokrausta. Vaihtoehtoisesti tuli osoittaa korvaava rakennuspaikka tai ainakin laskea vuokrahintaa paljon enemmän.

Vastine molempiin muutostoivomuksen 31 jälkeen.

Pienet Kaijansaaret (26)



Pienet Kaijansaaret (2 kpl) sijoittuvan Neulaniemen yleiskaavan muutosalueen läheisyyteen Kaijansaaren eteläpäähän. Ne olivat epähuomiossa jääneet raporttiluonnoksesta puuttumaan. Virhe huomattiin nähtävillöloaikana ja vuokramiehiin oltiin yhteydessä ilmoittaen, saarten saavan saman kohtelun kuin muutkin vastaavat eli tekstiossa olisi:

Vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuoden jaksoissa vuoden 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Arvoja alennetaan aluksi 20 % ja viimeisen viiden vuoden osalta 50 %.

Muutostoivomus nro 4

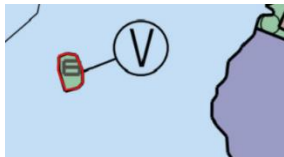
Huvilapalsta tulee muuttaa rakennuspaikaksi tai vähintään vuokrauksen takarajaksi muuttaa 2080-2090.

Muutostoivomus nro 5

Huvilapalstoista tulee käynnistää kaavatarkastelu, jossa tietyt ehdot täyttävät palstat tulee merkitä rakennuspaikoiksi tai vähintään muuttaa takarajaksi 2070 ja sekin joustavana.

Vastine molempiin muutostoivomuksen 31 jälkeen.

Kalmo (27)



Julkulan edustalla oleva Kalmo on kaavoitettu virkistysalueeksi. Sillä on yksi huvilapalsta, jonka vuokra-aika päättyy vuoden 2026 lopussa. Vuokrauksia on jatkettu 10 vuoden jaksoissa. Vahvistettu arvo on 22 935.

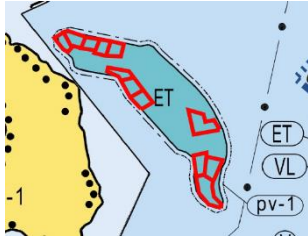
Vuokrasopimuksia jatketaan vuoden 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Arvoa alennetaan viimeisen viiden vuoden osalta 50 %.

Muutostoivomus nro 6

Saari tulisi muuttaa rakennuspaikaksi ja myydä.

Vastine muutostoivomuksen 31 jälkeen.

Reposaari (28)



Reposaaressa 12 vuokrattua huvilapalstaa. kaikkien vuokra-aika on vuoden 2021 loppuun. Arvot ovat 15 901 – 27 121 €/kpl ja yhteensä yli 240 000 €. Vuokratuotto on yhteensä 9600 euroa vuodessa. Saari on yleiskaavassa kokonaan yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Saari on pohjavesialuetta ja siellä on ollut kaupungin vedenottamo, jonka käyttö on loppunut kymmenisen vuotta sitten. Vuokrasopimuksia on jatkettu 5 vuotta kerrallaan.

Pohjaveden oton loputtua on saaren tuleva käyttö epäselvä. Vuokrasopimuksia jatketaan toistaiseksi 10 vuotta kerrallaan. Hinnoittelu säilytetään toistaiseksi ennallaan.

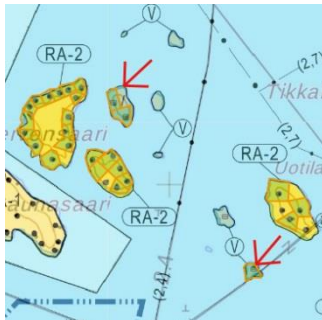
Muutostoivomus nro 7

Saaren tulevaisuus tulisi ratkaista ja mahdollistaa mökeille pysyvät rakennuspaikat.

Vastine

Alueelle tarvitaan yleiskaavan tarkistus. Vedenoton loputtua nykyinen kaava ei ole välttämättä perusteltu. Ei muuteta.

Pohjois-Kallaveden pikkusaaret (29)



Pieni Saunasaari ja Haarahonka on kaavoitettu virkistysalueiksi. Niissä on kolme huvilapalstaa. Niiden vuokrasopimukset jatkuvat vuosien 2022 tai 2024 loppuun asti. Vahvistetut arvot ovat 20 799 – 30 216. Vuokrasopimuksia on jatkettu 10 vuoden jaksoissa.

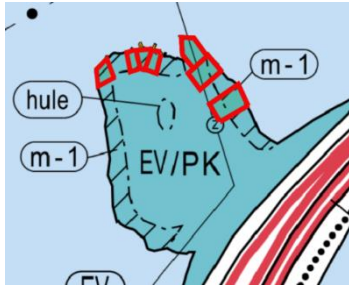
Vuokrasopimuksia jatketaan noin 10 vuoden jaksoissa 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Arvoja alennetaan viimeisen viiden vuoden osalta 50 %.

Muutostoivomus nro 8

Saunasaari tulisi muuttaa rakennuspaikoiksi. Rakennetun saaren välittömässä läheisyydessä saari ei sovellu virkistysalueeksi.

Vastine muutostoivomuksen 31 jälkeen.

Tikkalansaari (31)



Tikkalansaarella on 7 huvilapalstaa. Niiden vuokrasopimukset päättyvät 2021 tai 2022. Vahvistetut arvot ovat 22 760 – 35 450 €. Vuoden 2016 lopulla voimaan tullessa yleiskaavassa saari on merkinnällä EV/PK, joka tarkoittaa joko suojaviheraluetta tai yritystoimintojen aluetta. Lisäksi kaavassa on EV-alueella olevien rakennusten säilyttämisen mahdollistava määräys. Lähiaikoina ei ole näköpiirissä saaren ottaminen yritysalueeksi.

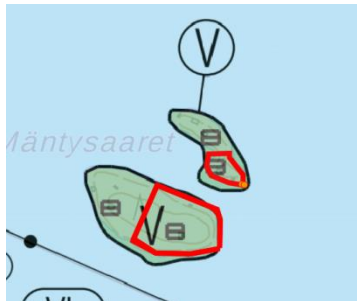
Vuokrasopimuksia jatketaan enintään viisi vuotta kerrallaan niin kauan kun saaren maankäytön muuttamisesta ei ole päätöstä. Hintataso on edullinen ja hinnoittelu säilytetään entisenä.

Muutostoivomus nro 9

Rakennusten kunnospidon vuoksi vuokra-aikojen tulisi olla 10 vuotta. Mielellään myös ostettaisiin palstat.

Vastine: Nopeisiin maankäyttömuutoksiin ei ole tarpeen varautua. Vuokra-aikojat jatketaan toistaiseksi 10 vuotta kerrallaan. Maapohjia ei myydä.

Mäntysaaret (35)



Mäntysaarissa on 4 huvilapalstaa. Niistä kahdessa vuokraajana on Kuopion kansalaisopiston opiskelijat ry ja ne on käsitelty luvussa 5.

Saaret ovat yleiskaavassa virkistysaluetta. Lisäksi on olevat rakennukset säilyttämisen mahdollistava merkintä. Yksityisten vuokrasopimukset päättyvät 2018 ja 2024. Arvot ovat 19 653 ja 33 230 euroa.

Yksityisten vuokrasopimuksia jatketaan enintään 10 vuoden jaksoissa 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Arvoja alennetaan aluksi 20 % ja viimeisen viiden vuoden osalta 50 %.

Muutostoivomus nro 10

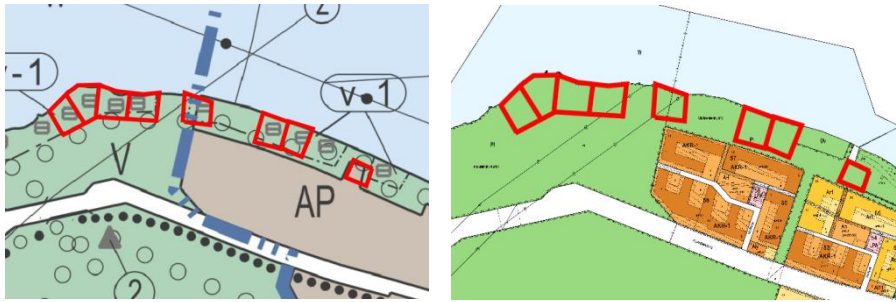
Vuokrauksen takaraja 2040 tulisi poistaa pienemmästä Mäntysaaresta. Saareen jää joka tapauksessa järjestökäytössä oleva mökki.

Muutostoivomus nro 11

Vuokrauksen takaraja 2040 tulisi poistaa suuremmasta Mäntysaaresta. Saareen jää joka tapauksessa järjestökäytössä oleva mökki.

Vastine jäljempänä muutostoivomuksen 31 jälkeen.

Päivärannan länsiosa (36)



Päivärannassa on 7 rannalla olevaa huvilapalstaa sekä yksi sisämaassa asemakaavan puistossa oleva omakotitalon vuokra-alue, jonka osalta on olemassa päätös sen tontiksi muuttavasta asemakaavan muutoksesta. Ohessa vasemmalla ovat vuokrapalstat yleiskaavan päällä ja oikealla nykyisen asemakaavan päällä. Alueelta on joitakin vuokrasopimuksia jo päättynyt. Nykyiset huvilapalstojen vuokrasopimukset päättyvät 2018 ja vahvistetut arvot ovat 44 831 – 50 969 euron välissä.

Asemakaavan uusiminen on vireillä. Luonnosvaiheessa on tarkoitus olla 2 vaihtoehtoa. Toisessa huvilarakennuksia ei virkistysalueella ole merkitty mitenkään. Toisessa rakennukset on merkitty säilyttämisen mahdollistavalla merkinnällä päämerkinnän ollessa edelleen virkistysaluetta.

Huvilapalstojen vuokrasopimuksia jatketaan enintään 10 vuoden 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Sijaintiin nähden hintataso on edullinen ja arvot säilytetään entisinä lukuun ottamatta viittä viimeistä vuotta, jolloin niitä lasketaan 50 %.

Muutostoivomus nro 12

Vuokrauksen takaraja 2040 tulisi poistaa ja vuokrausta jatkaa 10 vuoden jaksoissa. Kaavaan paikka tulisi merkitä säilymisen mahdollistavalla merkinnällä. Paikka on järjestökäytössä.

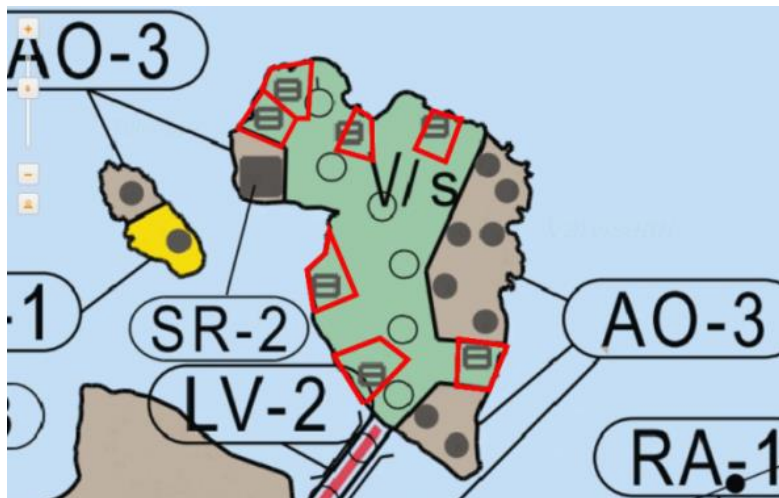
Muutostoivomus nro 13

Vuokrauksen takaraja tulisi tehdä joustavasti rakennusten kunnon mukaan harkittavaksi.

Vastine molempiin

Vuokra-alueet sijoittuvat jo noin 40 vuotta voimassa olleen asemakaavan ”luonnontilaisena säilytettävälle puistoalueelle”. Esityksen mukaan vuokrausta jatkettaisiin vielä yli 20 vuotta. Osa alueesta on rannan tuntumaan rakennetun asuinalueen rantapuistoa. Osa Puijon selänteen jatkeena olevaa rantaa. Kaavan toteuttamisessa yli 60 vuoden siirtymäaikaa voi pitää vuokramiesten kannalta kohtuullisena. Esitystä ei muuteta.

Varvisaari (39)



Varvisaassa 7 huvilapalstaa yleiskaavan mukaisella virkistysalueella. Lisäksi kaavassa on suojelumerkintä /s. Palstojen vahvistetut arvot ovat 40 623 – 49 777 ja yhteensä 304 000 €. Vuokrasopimukset päättyvät 2021. Vuoden 2010 linjauksen mukaan Varvisaaren kaavatarkastelu olisi tarpeen ja vuokrasopimuksia on jatkettu 10 vuotta kerrallaan. Vastaavalla tavalla on toimittu jo ennen vuoden 2010 linjausta ja rakennusten omistajat ovat useiden kymmenien vuosien ajan olleet epätietoisia rakennusten tulevastakohtalosta. Tämä ei ole ollut perusteltua, paitsi rakennusten omistajien kannalta, niin myös kaavan asettaman huvilamiljöön suojelutavoitteen kannalta. Epätietoisuus on vaikeuttanut rakennusten kunnossapitoa.

Yksityisten omistamat rakennetut tilat on yleiskaavassa merkitty omakotitalojen rakennuspaikoiksi. Varvisaaren ja Rönön välinen kävelysilta on 150 m pitkä. Saaren pinta-ala on noin 8 ha (Rönö 22 ha).

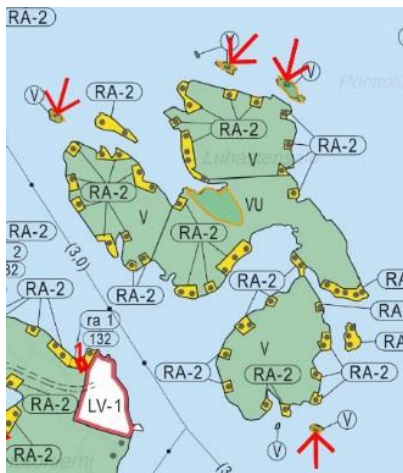
Kaupungin kasvutavoitteet huomioon ottaen Varvisaassa ei tule sulkea pois mahdollisuutta ottaa se myöhemmin asemakaavoituksen piiriin. Toisaalta lähivuosikymmeninä tähän ei ole tarpeen varautua. Vuokrasopimuksia jatketaan vuoteen 2040 ja sen jälkeen kymmenen vuoden jaksoissa, jollei myöhemmin toisin päätetä. Hinnoittelu säilytetään entisenä.

Muutostoivomus nro 14

Rakennusten kunnossapidon jatkuvuuden turvaamiseksi vuokrasopimuksia tulisi jatkaa vuoden 2040 jälkeenkin 20 vuoden jaksoissa. Varvisaari on erityinen miljö, jota korostaa yleiskaavan /s-merkintäkin.

Vastine: Maankäytön tilannetta vuonna 2040 on vaikea arvioida. Esitykseen sisältyy kannanotto myöhemmistä päätöksistä, jotka luonnollisesti voivat olla myös muutostoivomuksen mukaisia. Ei muuteta.

Luhastensalon ympäristön pikkusaaret (41)



Luhastensalon läheisyydessä on 4 rakennettua luotoa, jotka on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi. Niiden vuokrasopimukset päättyvät 2021-28. Vahvistetut arvot ovat 14 284 – 19 917 €. Vuokrasopimuksia on jatkettu 10 vuoden jaksoissa.

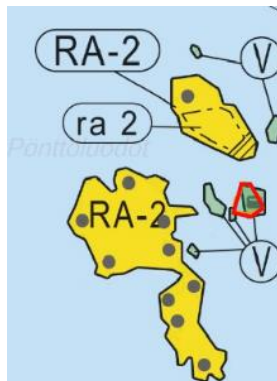
Vuokrasopimusta jatketaan noin 10 vuoden jaksoissa 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Arvoja alennetaan viimeisen viiden vuoden osalta 50 %.

Muutostoivomukset 15 – 17

Luhastensalon ympäristön pienten saarten kaavamerkintä tulisi muuttaa rakennuspaikoiksi ja vuokrausta jatkaa ilman mitään takarajojen asettamista. Mielellään vuokramiehillä tulisi olla myös mahdollisuus ostaa saari. Luhastensalon kesämökkiasutuksen läheisyyden vuoksi saaret eivät sovellu yleiseen virkistyskäyttöön.

Vastine kaikkiin jäljempänä muutostoivomuksen 31 jälkeen.

Pönttöluodot (42)



Pönttöluodot on useamman pienen saaren ryhmä. Rakennetuista saarista yksi on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi. Sen vuokrasopimus päättyy 2022. Vahvistettu arvo on 19 321 €. Vuokrasopimuksia on jatkettu 10 vuoden jaksoissa.

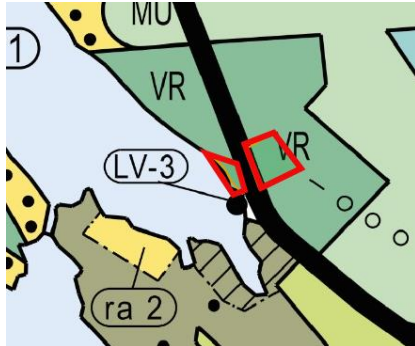
Vuokrasopimusta jatketaan noin 10 vuoden jaksoissa 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Arvoa alennetaan viimeisen viiden vuoden osalta 50 %.

Muutostoivomus nro 18

Pienellä Pönttöluodolla olevan vuokra-alueen kaavamerkintä tulisi muuttaa rakennuspaikaksi ja vuokrausta jatkaa ilman mitään takarajojen asettamista. Isompien Pönttöluotojen kesämökkiasutuksen läheisyyden vuoksi saari ei sovellu yleiseen virkistyskäyttöön.

Vastine jäljempänä muutostoivomuksen 31 jälkeen.

Niittylahti (43)



Niittylahdessa on vuokrattu hehtaarin alue kahdessa palstassa. Maantien yläpuolella on vanha omakotitalo ja talousrakennus. Rannalla maantien alapuolella on sauna. Vuosivuokra perustuu rakennuspaikan arvoon 30 375 €. Sopimus päättyy 2033. Alue on yleiskaavassa virkistys- ja retkeilyaluetta, jolla ei ole minkäänlaista rakennuspaikkamerkintää.

Rakennuspaikan säilyttämiselle ei ole estettä.
Vuokrasopimuksia jatketaan noin 20 vuoden jaksoissa.

Muutostoivomus nro 19

Rakennuspaikan arvoa ja siten vuokraakin tulisi alentaa koska maantie kulkee saunan ja päärakennuksen välistä.

Vastine: Hyvään ilmansuuntaa Kallaveden rannalla olevan vuokra-alueen hinnan alentamiseen ei ole selviä perusteita. Ei muuteta.

4. KAAVAMUUTOSALUEET

4.1 Neulaniemi

Neulaniemen osayleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018. Uusi kaava ei ole vielä voimassa. Hyväksymispäätöksen lainvoimaiseksi tulemisen aikataulua on vaikea varmuudella ennustaa.

Niin kauan kun kaava ei ole lainvoimainen jatketaan kaikkia sen alueella olevia lomapaikkojen vuokrasopimuksia viidellä vuodella kerrallaan. Kaavan tultua voimaan jatketaan vuokrasopimuksia kaavamerkinnästä riippuen seuraavasti:



1) Kaavaehdotuksessa on 72 paikkaa merkitty lomarakennuspaikoiksi. Niiden vahvistetut hinnat ovat saarissa 19 520 – 31 786 ja mantereella 45 475 – 50 124 euroa.

Vuokrasopimuksia jatketaan ensimmäisellä jatkokerralla vuoden 2040 loppuun ja sen jälkeen 20 vuoden jatkoajoilla. Hinnoittelu säilytetään entisenä. Maapohjia ei myydä.

Muutostoivomus nro 20

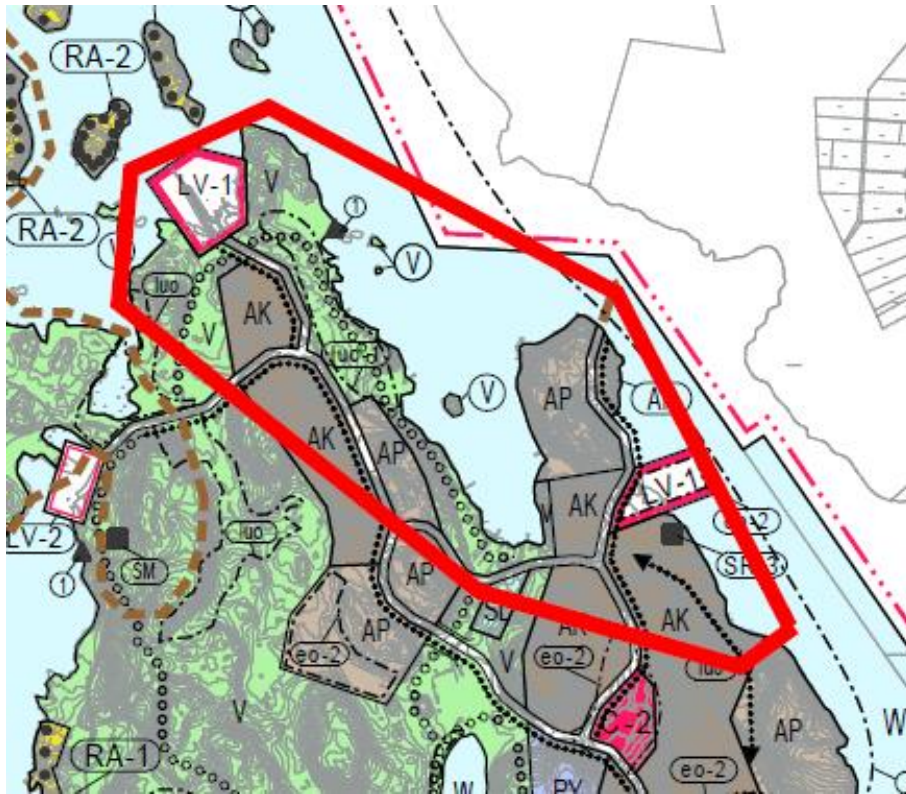
Vuokrattu lomarakennuspaikka sijoittuu ryhmään, jossa kaikki muut rakennuspaikat ovat yksityisten omistamia, jolloin myös pitäisi olla mahdollisuus ostaa rakennuspaikka. Vähintäänkin tulisi vuokrausperiaatteisiin lisätä mahdollisuus suuremman investoinnin yhteydessä päättää yksittäisestä pidemmästä vuokrasopimuksesta.

Muutostoivomus 21

Rakennuspaikka tulisi olla mahdollista ostaa.

Vastine edellisiin

Alueella on aikaisemmin myyty rakennuspaikkoja, jolloin osa on sen ostanut. Kun myyminen sittemmin on lopetettu, olisi tasapuolisuuden näkökulmasta vaikea perustella yksittäistä kauppaa, vaikka kyseisessä kohdassa muut ovatkin rakennuspaikkansa aikaisemmin ostaneet. Maapohjia ei myydä. Mutta vuokrauksen jakoperiaatteita muutetaan siten, että erityisestä perusteesta, esim. suuremman investoinnin yhteydessä, vuokrasopimusta voidaan jatkaa kesken vuokrakauden alueelle määritellyn maksimivuokra-ajan puitteissa eli tässä 20 vuodella.



3) Neulaniemen kärkialueella 26 huvilapalstaa, joita kaavassa ei ole merkitty kaupunkirakentamisen tai siihen liittyvien virkistysalueiden vuoksi millään tavoin. Ne poistuvat siinä vaiheessa kun alue otetaan käyttöön. Alue on kaavassa kerrostalovaltaista. Kaupungilla on vireillä useita isojakin kerrostalovaltaisia täydennysrakentamisalueita muualla ja tämän alueen käyttöön otto ei mitä suurimmalla todennäköisyydellä ole ajankohtaista seuraavan 10 vuoden aikana. Kaikki sopimukset ovat voimassa vuoden 1922 loppuun saakka. Vahvistetut hinnat ovat 36 453 – 62 593 euroa.

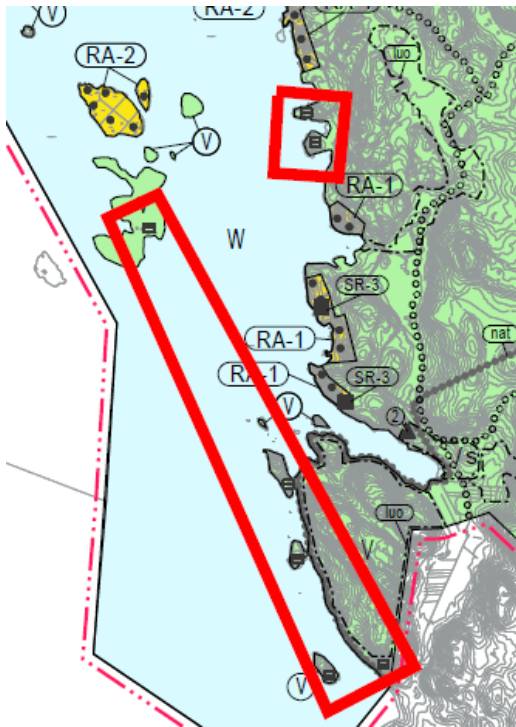
Sopimuksia jatketaan korkeintaan viidellä vuodella kerrallaan ja vuokraus lopetetaan kun alueen käyttöön otto sitä edellyttää. Seuraavasta jatkosta alkaen vuokraa alennetaan 50 %. Vuokramiehillä on oikeus halutessaan irtisanoa sopimus aikaisemminkin.

Muutostoivomukset nrot 22 - 26

Hukanniemessä olevat vuokra-alueet tulisi voida ostaa tulevan asemakaavan AP-alueen mukaisina tontteina.

Vastine edellisiin

Alueen asemakaavoitus käynnistyy vasta pitkähkön ajan kuluttua. Olisi ennen aikaista ottaa kantaa asemakaavan mahdollisesti muodostamien tonttien luovutusperiaatteisiin. Ennen asemakaavaa alueiden myyminen ei tule kysymykseen. Ei muuteta.



4) Neulaniemen osayleiskaavassa on niemen länsirannalle ja saariin merkitty 7 huvilapalstaa virkistysalueeksi lisämerkinnällä, joka sallii olevan rakennuksen peruskorjauksen mutta ei uudisrakentamista. Vuokra-ajat vaihtelevat päättyen 2019 -2024. Vahvistetut arvot ovat saarissa 27 972 – 30 216 ja mantereella 40 813 – 47 890 euroa.

Sopimuksia jatketaan vuoden korkeintaan 10 vuoden jaksoissa vuoden 2040 loppuun asti, jonka jälkeen sopimuksia ei enää jatketa. Jatkosopimuksissa vuokraa alennetaan 20 % ja viideltä viimeiseltä vuodelta 50 %. Vuokramiehillä on oikeus halutessaan irtisanoa sopimus aikaisemminkin.

Muutostoiveet nrot 27 -31 (viimeisin Neulaniemen seudun mökkiläiset ry)

Takarajan 2040 asettaminen vuokraukselle on kohtuutonta vuokramiehiä kohtaan ja tuhoaisi kultuurihistoriallista mökkimiljöötä. Takaraja tulee poistaa. Mielellään pitäisi olla myös mahdollisuus ostaa vuokra-alue.

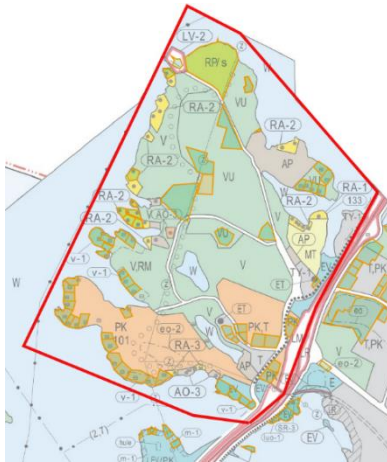
Vastine muutostoivomuksiin numerot 2 - 6, 8, 10, 11, 15 – 18, 19, 28 – 31, jotka ovat raportin kohteet nrot 25,26, 27, 29, 35, 41, 42 sekä Neulaniemen kaavamuutosalueen kohta 4.

Vuokrauksen takaraja 2040 poistetaan kaikista luetelluista tapauksista sekä lisäksi raportin kohdista 24, 34, 38 ja 40. Näistä tehdään yleiskaavallinen selvitys, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksessä tarkastellaan myös vertailukaupunkien kaavoituskäytäntöjä. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan.

Toistaiseksi kaikissa kohteissa vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

Lisäksi kaavaselvitykseen sisällytetään vastaavalla kaavamerkinnällä olevat yksityisten omistamat rakennetut kohteet keskeisen kaupungin alueella.

4.2 Sorsasalon länsiosa



Sorsasalon länsiosan yleiskaava on todennäköisesti tarpeen uusia. Kaavoituksesta ei ole vielä päätöstä. Ohessa nykyisen yleiskaavan päällä kaikki kaupungin vuokraamien alueiden rajaukset kellanruskealla.

Moottoritien länsipuolella Sorsasalossa on 7 vuokrattua lomarakennuspaikkaa ja 35 huvilapalstaa. Lisäksi on yksi ryhmäpuutarha-alue, jonka sopimus päättyy 2029. Huvilapalstojen vuokrasopimuksia on jatkettu 5 vuotta kerrallaan ja valtaosa niistä päättyy 2022. Kahdella järjestöllä on joitakin vuosia pidempi sopimus. Lomarakennuspaikkojen sopimukset päättyvät viimeistään 2026. Sorsasalon lomakäyttöön vuokrattujen alueiden keskihinta on lähes 50 000 euroa.

Sekä lomarakennuspaikkojen että huvilapalstojen vuokrasopimuksia jatketaan jatkossa korkeintaan 5 vuotta kerrallaan. Kaavamuutoksen valmistuttua periaatteista päätetään erikseen. Hinnottelu säilytetään toistaiseksi entisenä.

Muutostoivomus nro 32 (Kuopion Talviuimarit ry)

Järjestöjen vuokrasopimuksia tulisi jatkaa 10 vuotta kerrallaan.

Vastine

Talviuimareiden sopimus on voimassa 2027 loppuun saakka, jolloin kaavatilanne ja uudet vuokrausperiaatteet ovat jo ratkaistu. Ei muutosta.

Muutostoivomukset nrot 33 – 38

Vuokratut mökkipaikat tulisi muuttaa yleiskaavassa rakennuspaikoiksi ja vuokralaisille antaa mahdollisuus ostaa ne. Rakennuksiin on investoitu suuria summia.

Vastine numeroihin 33 – 38

Alueelle on tarpeen tehdä yleiskaavan muutos, jossa mahdollisuudet rakennuspaikoiksi muuttamiseen tutkitaan. Vasta kaavamuutoksen jälkeen ratkaistaan vuokrauksen ja myynnin periaatteet. Ei muutosta.