



LOMARAKENNUSPAIKKOJEN JA HUVILAPALSTOJEN VUOKRAUKSEN JA MYYNNIN PERIAATTEET 2019

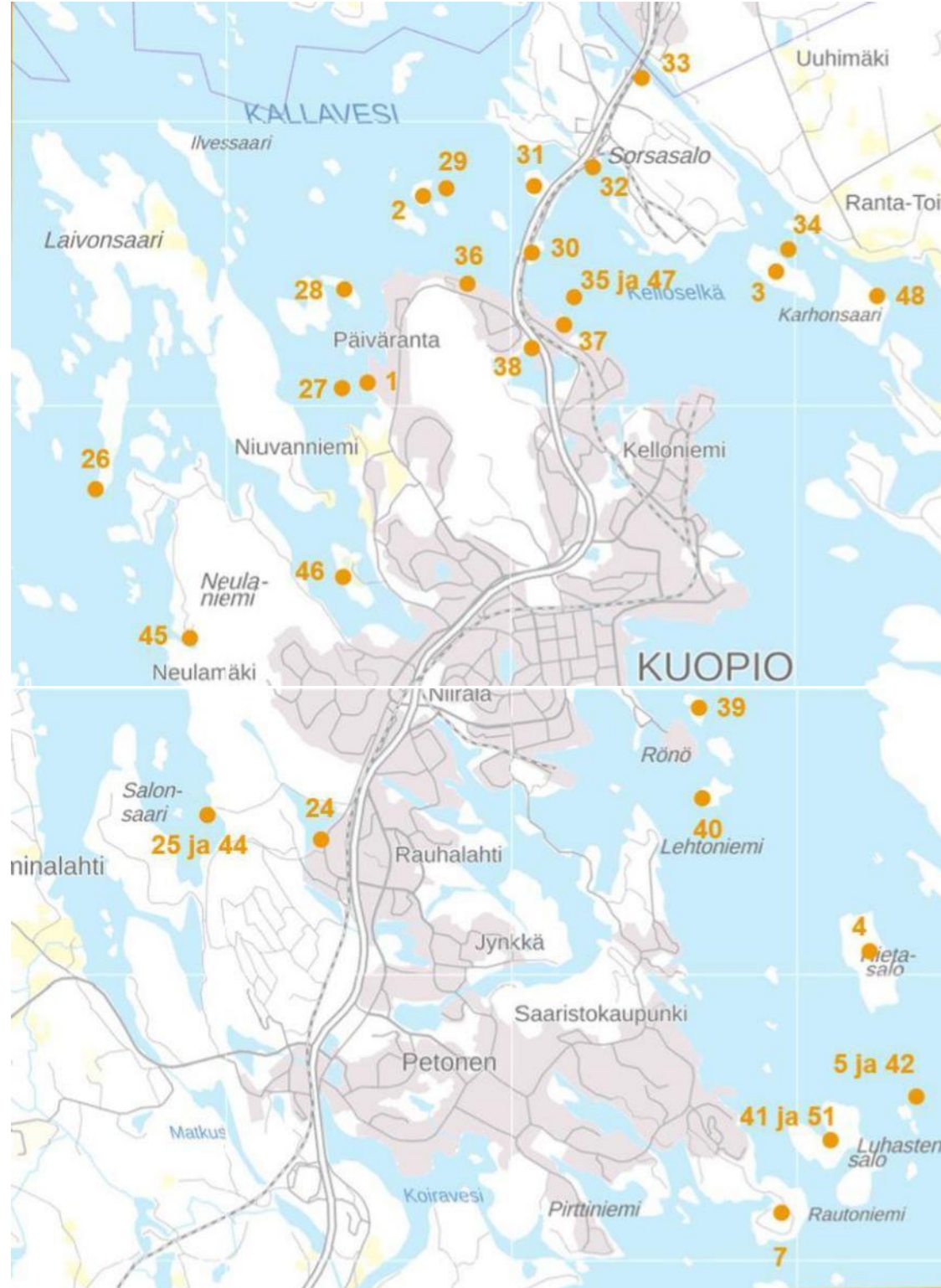
KUOPIO

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN PALVELUALUE

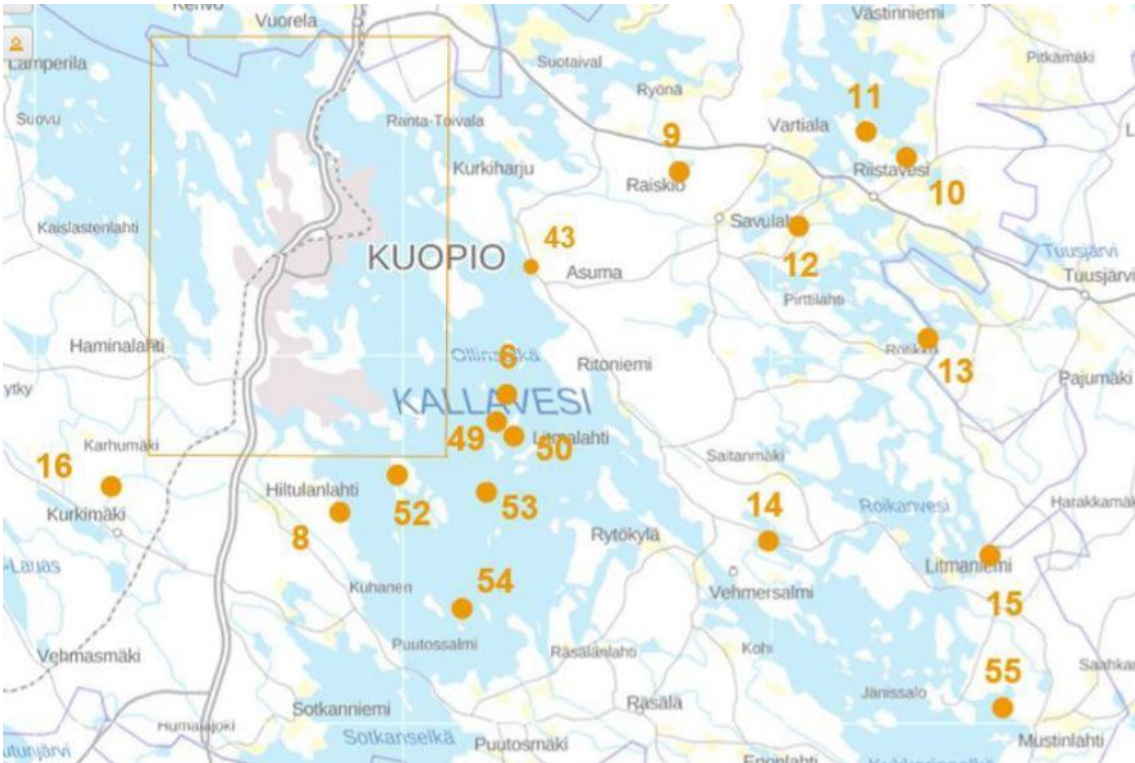
MAAOMAISUUDEN HALLINTAPALVELUT

TONTTIPALVELUT

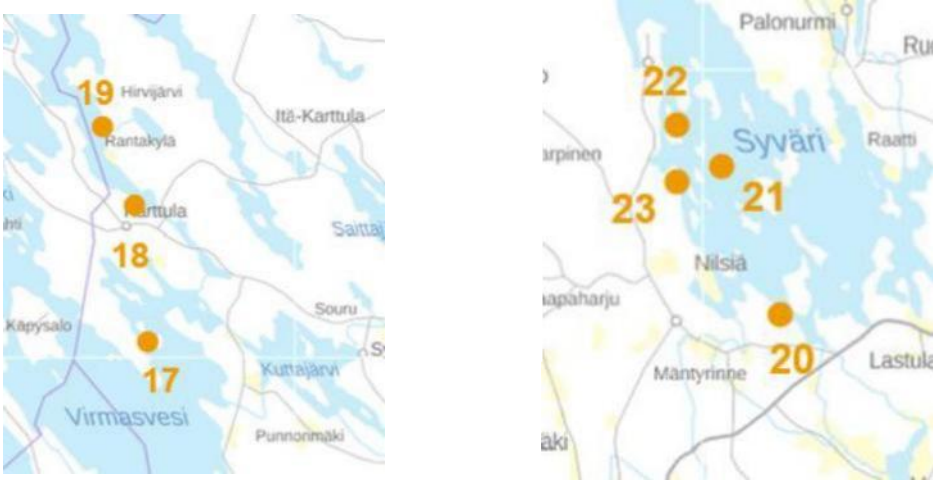
Hakemistokartat



Hakemistokartta keskeisestä alueesta



Hakemistokartta: Kallavesi, Vehmersalmi ja Riistavesi



Hakemistokartat: Karttula ja Nilsia

Sisällys

Hakemistokartat	1
1. LÄHTÖKOHDAT	4
1.1. Johdanto	4
1.2. Tavoitteet	5
1.3. Rakennuspaikkojen hinnoittelu ja myynti	6
1.4. Tarkastelun ryhmittely	6
2. KAAVAN MUKAISET RAKENNUSPAIKAT	7
2.1. Kallavesi.....	7
2.2. Riistaveden suunta.....	10
2.3. Vehmersalmen suunta	12
2.4. Etelä-Kuopion pikkujärvet.....	13
2.5. Karttulan suunta.....	13
2.6. Maaningan suunta	14
2.7. Nilsin suunta.....	14
2.8. Juankosken suunta.....	15
3. HUUILAPALSTAT.....	15
3.1. Huvilapalstojen vuokrauksen yleiset periaatteet	15
3.2. Huvilapalstojen aluekohtaiset ratkaisut	17
4. KAAVAMUUTOSALUEET.....	26
4.1 Neulaniemi	26
4.2 Sorsasalon länsiosa	28
5. JÄRJESTÖJEN VUOKRASOPIMUKSET.....	29
6. JATKOTOIMENPITEET.....	32

kaikki raportin valokuvat: Vicente Serra

1. LÄHTÖKOHDAT

1.1. Johdanto

Kuopion kaupungin omistuksessa on noin 380 lomarakennuspaikkaa tai vuokrattua huvilapalstaa. Näistä reilu 30 on kaavan mukaisia rakentamattomia lomarakennuspaikkoja. Vuokrattuja ja rakennettuja kaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja on lähes 190 kpl. Vuokrattuja huvilapalstoja on noin 160 kpl. Vuokratuista tuleva vuokratulo on noin 400 000 euroa vuodessa, josta hieman yli puolet huvilapalstoista.

Kaupunginhallitus on vuonna 2010 hyväksynyt (17.5.2010 § 252) ”Lomarakennuspaikkojen ja huvilapalstojen tuleva maankäyttö ja jatkotoimenpiteet”-nimisen raportin. Se on ollut ohjeena lomarakennuspaikkojen vuokrauksissa ja myynneissä. Raportin linjaukset kaipaavat päivittämistä monilla alueilla johtuen mm. maankäyttösuunnitelmien tarkentumisesta. Kuntaliitokset ovat tuoneet uusia kohteita, joiden periaatteista on hyvä olla yhtenäinen linjaus.

Tämä uusi esitys on valmisteltu kaupunkiympäristön palvelualueella tonttipalvelujen ja strategisen maankäytön yhteistyönä.

Raportin luettavuuden parantamiseksi on tekstissä käytetty kahta väriä. **Punaisella on varsinaisia linjauksia koskeva päätösteksti** ja mustalla perusteluteksti.

Kaupunkirakennelautakunnan nähtäville pantavaksi hyväksymä raportin luonnos on ollut nähtävillä internetissä koko kesän 31.8.2018 saakka. Siitä on lähetetty kirjeet kaikille vuokralaisille. Nähtävilläolosta on kuulutettu.

Luonnoksesta jätettiin 38 muutostoivomusta. Niistä tehty tiivistelmä sekä vastineet muutostoiveisiin on erillisenä raporttina. Lisäksi alkuperäiset muutostoivomukset ilman joitakin kuvia ovat omana raporttina, joka toimitetaan päätöksentekijöille erikseen. Sen sisältämien henkilötietojen vuoksi se ei ole julkinen.

Tässä raporttiin on tehty vastineiden mukaiset muutokset. Suurin muutos raporttiluonnokseen nähden on esitys yleiskaavallisen selvityksen tekemisestä osaan huvilapalstoista ja niiden osalta vuokrauksen takarajan 2040 poistaminen periaatteista ja ratkaisun jättäminen em. selvityksen jälkeen tehtäväksi.

1.2. Tavoitteet



Kaupungin strategian mukaan tavoitellaan kestävää kasvua aina 200 000 asukkaaseen asti. Kuopio on ympäristöltään ainutlaatuinen ja innostava.

Keskeisen kaupunkialueen maasto-olosuhteista johtuva maa-alueiden niukkuus korostaa näiden päämäärien vaikutusta loma-asumiseen kaupungin läheisyydessä.

Keskeisen kaupunkialueen mannerrannoilla ja lähisaarissa loma-asutus on väistynyt maankäyttömuoto. Rantojen käytössä etusijalla on voimakkaasti lisääntyvän urbaanin väestön mahdollisuus vapaasti virkistäytyä järviluonnossa sekä mahdollisuus lisätä kaupungin vetovoimaa osoittamalla esim. kerrostaloille omarantaisia tontteja. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen tuottaminen ei ole kaupungin perustehtäviä.



Kuopion kaupungin lomarakennuspaikkojen vuokrauksen ja myynnin tavoitteiksi voidaan määritellä:

- Kaupungin maalla olevat loma-asunnot eivät saa estää kaupunkirakenteen laajenemista ja vaikeuttaa Kuopion pysymistä kasvavien kaupunkien kärkijoukossa.
- Kaupungin maalla olevat loma-asunnot eivät saa merkittävästi rajoittaa kaupunkilaisten virkistäytymistä rannoilla.
- Soveltuvilla alueilla loma-asunnot antavat myös vaihtoehtoja kaupunkilaisten vapaa-ajan käytölle.
- Lomapaikkojen vuokraus ja myynti tuottaa tuloa kaupungille, mutta tämä ei saa sivuuttaa strategisempia tavoitteita.



1.3. Rakennuspaikkojen hinnoittelu ja myynti

Aikaisemmin oli vuokramiehillä mahdollisuus ostaa vuokrattu lomarakennuspaikka aina kun se oli merkitty rakennuspaikkana kaavaan. Vuonna 2007 todettiin, että tämä ei nopeasti kasvavassa kaupungissa kaikiällä ole tarkoituksenmukaista. Vuoden 2010 selvityksessä rajattiin tapauskohtaisesti ne alueet, joilla myynti tulee kysymykseen.

Kaupungin voimakkaan kasvun strategia korostaa entisestään tarvetta pidättäyä lomatonttien myynnistä keskeisen kaupunkialueen läheisyydestä. Tavoiteltu urbaanin väestön lisäys saattaa tulevaisuudessa muuttaa käsitystä lähisaarien arvosta vapaina virkistysalueina. Tällöin kaavoihin merkittyjenkin lomarakennuspaikkojen myynnistä pidättäminen on turvallisempi ratkaisu. Neljän prosentin vuokratuoton vuoksi vuokraaminen on pitkällä aikavälillä myös taloudellisesti edullinen vaihtoehto.

Tässä raportissa on aluekohtaisesti esitetty ne kohteet, joissa vuokrattujen rakennuspaikkojen myynti on mahdollista. Myytäväksi päätettävien rakentamattomien rakennuspaikkojen hinnoittelusta ja myyntimenettelystä tehdään erillinen päätös.

1.4. Tarkastelun ryhmittely

Luvussa 2. on käsitelty **kaavojen mukaiset** lomarakennuspaikat olivatpa ne vuokrattuja tai vapaita.

Luvussa 3. käsitellään **huvilapalstat** eli kohteet, jotka eivät ole kaavan mukaisia rakennuspaikkoja.

Omana kohtanaan luvussa 4. on käsitelty kaksi laajempaa **maankäytön muutosaluetta** kaavamerkinnästä riippumatta. Toinen on Neulaniemen keskeneräisen osayleiskaavan alue ja toinen Sorsasalo, jossa osayleiskaavan laatiminen on ajankohtaista lähiaikoina.

Vapaa-ajanjärjestöt ovat luontevia toimijoita kansalaisten virkistystarpeita tyydyttämässä. Niiden tukikohdat voivat sijaita virkistysalueillakin ilman, että eri toimintojen välillä olisi ristiriitaa. **Vapaa-ajanjärjestöjen** vuokrasopimukset on käsitelty erikseen luvussa 5. Ammattijärjestöjen ja vastaavien vuokrauksia ei käsitellä niiden joukossa.

2. KAAVAN MUKAISET RAKENNUSPAIKAT

2.1. Kallavesi

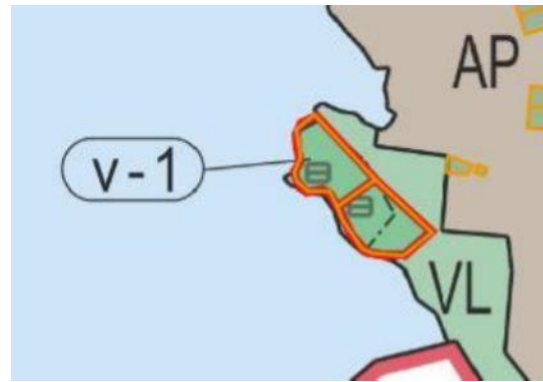
Julkula (karttakohde 1)



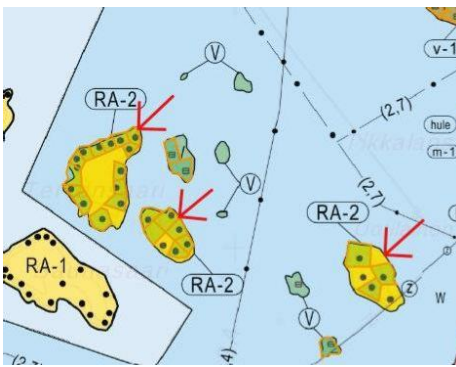
Julkulassa on kaksi asemakaavan mukaista lomatonttia, jotka ovat vuokrattuina ammatillisille järjestöille vuoden 2021 loppuun asti. Asemakaavaa myöhemmin tehdyssä yleiskaavassa niemi on virkistysaluetta. Tonttien hinnat ovat 47 990 ja 51 429 € (2017).

Vasemmalla asemakaava ja alla yleiskaava.

Vuokra-aikoja jatketaan 2040 loppuun asti. 2030-luvulla päätetään, onko vuokrauksen jatkaminen pidemmälle kaupungin edun mukaista. Hinnoittelu pidetään entisenä. Tontteja ei myydä.



Pohjois-Kallaveden pikkusaaret (karttakohde 2)



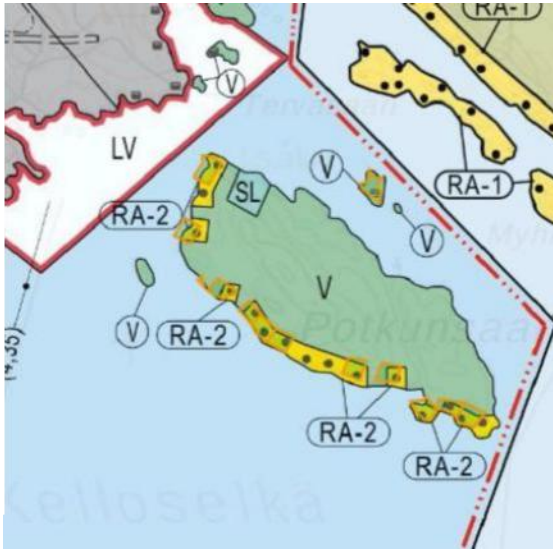
Kallansiltojen länsipuolella olevissa Halkosaarella, Tervonsaarella ja Uotilaisessa on yhteensä 23 rakennuspaikkaa. Niiden vuokra-aikoja on jatkettu 20 vuotta kerrallaan ja vuokrasopimukset ovat voimassa enimmillään vuoteen 2037.

Rakennuspaikkoja on myös myyty.

Rakennuspaikkojen vahvistetut arvot ovat 20 379 – 30 140 euron välillä vuoden 2017 tasossa.

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

Potkunsaaari (3)



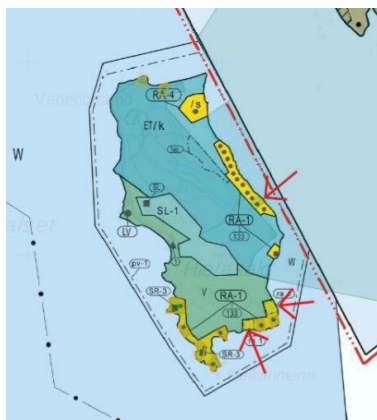
Potkunsaaari sijoittuu melko lähelle Sorsasaloa sen kaakkoispuolelle. Saaressa on 11 vuokrattua rakennuspaikkaa. Lisäksi kaupunki on myynyt 4 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen vahvistetut arvot ovat 17 623 – 27 279 välillä. Vuonna 2010 hyväksytyjen periaatteiden mukaan vuokrasopimuksia voitiin jatkaa 20 vuoden jaksoissa ja paikkoja myös myydä. Sorsasalon suuren tehdashankkeen käynnistyttyä rakennuspaikkoja ei ole myyty ja vuokrasopimusten jatkot ovat olleet 2 vuotta. Nykyiset sopimukset päättyvät 2018 – 2022. Toteutuessaan tehdasalueen läheisyys vaikuttaisi rakennuspaikkojen arvoihin.

Tehtaan toteutumisen ollessa epävarmaa vuokrasopimuksia jatketaan entisillä hinnoilla korkeintaan vuoden 2022 loppuun ja sen jälkeen viisi vuotta kerrallaan.

Jos tehtaan toteutuminen on varmistunut, tarkistetaan tehtaan vaikutus rakennuspaikkojen hinnoitteluun. Sen jälkeen voidaan lounaisrannan vuokrasopimuksia jatkaa taas noin 20 vuotta kerrallaan. Luoteisrannan vuokrasopimuksia jatketaan enintään 10 vuoden jaksoissa. Rakennuspaikkoja ei myydä.

Jos tehdashanke ei toteudu, voidaan lounaisrannan vuokrasopimuksia jatkaa noin 20 vuotta kerrallaan muuttamatta arvoja. Luoteisrannan vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuoden jaksoissa. Rakennuspaikkoja ei myydä.

Hietasalo (4)



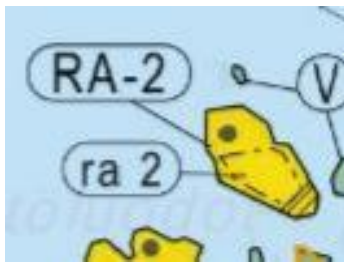
Hietasalossa on kesäkuussa 2017 voimaan tullessa yleiskaavassa 7 vuokrattua rakennuspaikkaa, jotka aikaisemmassa kaavassa olivat virkistysalueella. Saaren eteläosassa on lisäksi 2 uutta rakennuspaikkaa ja itärannalla 1 vanha vuokraamaton paikka. Lisäksi saaren pohjoispäässä on kaksi vuokrattua huvilapalstaa yleiskaavan yhdyskuntateknisen huollon alueella. Kaikkien vuokrattujen sopimukset päättyvät vuoden 2020 lopussa. Kolmessa vahvistettu hinta on muita korkeampia välillä 27399 – 30 757. Kaikissa loppuissa hinta on 18 958. Kaupungin läheisyyden ja Hietasalon olosuhteet huomioon ottaen hinnoittelu on syytä tarkistaa.

Yleiskaavan mukaiset rakennuspaikat vuokrataan jatkossa noin 20 vuoden sopimuksilla. Rakennuspaikat hinnoitellaan uudelleen. Rakennuspaikkoja ei myydä.

Pohjoispäässä olevien kahden huvilapalstan vuokra-aikaa jatketaan viidellä vuodella edellyttäen, että vuokraajat suostuvat siirtämään vuokrasopimuksen saaren eteläpäähän,

jolloin vuokralaiset saavat molemmat tontit hallintaansa viiden vuoden ajaksi siirron joustavaksi toteuttamiseksi. Niiden vuokralaisille tarjotaan mahdollisuutta valita kolmesta vapaasta rakennuspaikasta. Jäljelle jäänyt kolmas rakennuspaikka varataan vaihtokohteeksi virkistysalueiden toteuttamiseen. Mikäli pohjoispään huvilapalstojen vuokralaiset eivät suostu siirtoon jatketaan vuokrasopimuksia vuoden 2022 loppuun asti, ei pidemmälle.

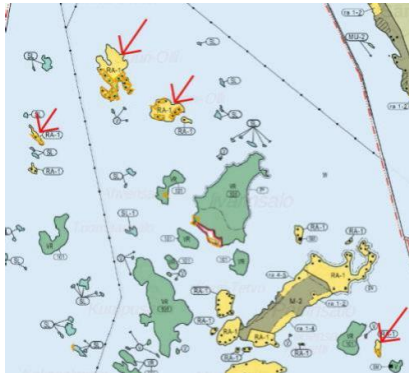
Pönttöluodot (5)



Itäisimmällä Pönttöluodolla on 2015 voimaan tulleessa yleiskaavassa 2 uutta rakennuspaikkaa. Kaavamuutosta tehtäessä perusteluna uusille paikoille oli se, että niiden avulla voidaan virkistysalueilla yksityisomistuksessa olevia rakennuspaikkoja vaihtaa kaupungille. Saaren pohjoispäässä on yksityisen omistama rakennuspaikka.

Rakennuspaikkoja ei vuokrata eikä myydä, vaan ne varataan vaihtokohteiksi virkistysalueiden toteuttamisessa.

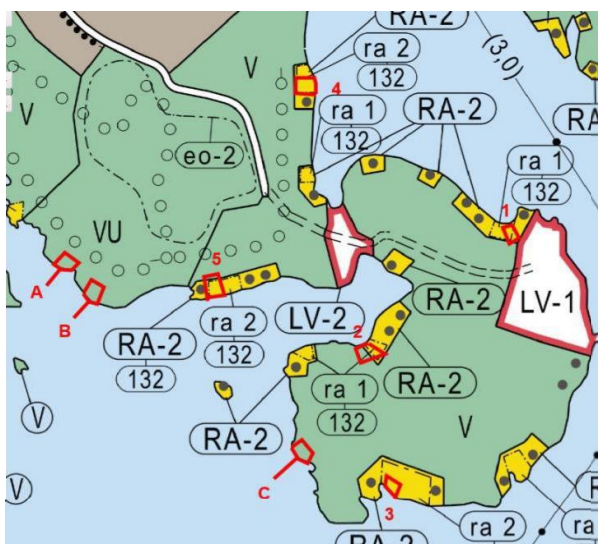
Keskisen Kallaveden pikkusaaret (6)



Ollinsaarilla, Pajuluodolla ja Pieni Hukkasella on yhteensä 25 vuokrattua rakennuspaikkaa. Niiden vuokra-aikoja on jatkettu 20 vuotta kerrallaan ja vuokrasopimukset ovat nyt voimassa enimmillään vuoteen 2037. Rakennuspaikkoja on myös myyty. Rakennuspaikkojen vahvistettu arvo on 10 774 - 27096 euroa.

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

Rautaniemi (7)



vuokramiehen purkaa, halutessaan uusia vuokrasopimus korvaavalle paikalle ja rakentaa uudet rakennukset. Vahvistetut hinnat ovat kaikilla 47 773 euroa.

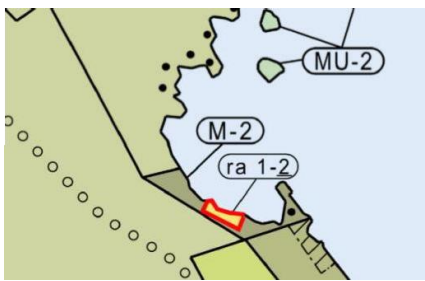
Rautaniemessä on kaksi huvilapalstaa, kartalla A ja C. Ne ovat aikanaan olleet seurakunnan vuokraamia huvilarakennuspaikkoja, jotka isommassa maakaupassa tulivat kaupungin omistukseen. Keskeisen kaupungin yleiskaavassa vuosituhaten vaihteessa ne merkittiin virkistysalueiksi. Kullekin osoitettiin seurakunna kanssa sovitun mukaisesti uusi korvaava yleiskaavan mukainen rakennuspaikka, jotka ovat kartassa nrot 1 ja 3. Vuokra-ajat jatkuvat kaikilla nykyisillä palstoilla vuoden 2028 tai 2029 loppuun, jonka jälkeen rakennukset tulisi

Huvilapalstan B rakennukset ja vuokraoikeuden kesän 2018 aikana ostaneet ovat purkaneet rakennukset ja heille on myyty kartan rakennuspaikka nro 4. Lisäksi huvilapalstan C rakennukset ja vuokraoikeuden on ostanut henkilö, joka haluaa alkuperäisen sopimuksen mukaisesti myöhemmin purkaa rakennukset ja ostaa tai vuokrata rakennuspaikan, joka kartalla on nro 3. Näin ollen palstan A vuokramiehelle varatun rakennuspaikan nro 1 lisäksi Rautaniemessä on vapaana kartan rakennuspaikat numerot 2 ja 5.

Rakennuspaikasta karttanumero 5 on viereisen pienehkön rakennuspaikan yksityisiltä ostaneet ovat tehneet vuoden 2018 loppusyksystä 60 000 ostotarjouksen numerosta 5 (vahvistettu hinta on 47 773 euroa / 2018 taso). Sen kohdalla olleet liito-oravahavainnot on todettu luonnonsuojeluviranomaisten katselmuksessa vanhentuneiksi ja rakennuspaikan rakentaminen on mahdollista. Rautaniemi on haluttua lomamökkialuetta ja rakennuspaikoilla olisi runsaasti kysyntää.

Huvilapalstan A vuokralaiselle tarjotaan mahdollisuus valita mikä tahansa Rautaniemen vapaista rakennuspaikoista 1, 2 ja 5 nykyisellä hinnoittelulla. Korvaavan rakennuspaikan muuttamista koskeva päätös on tehtävä vuoden 2019 aikana, jonka jälkeen loput kaksi Rautaniemen lomarakennuspaikkaa varataan vaihtovälineiksi maakauppoihin, eikä niitä myydä.

Vanuvuoren Laajalahti (8)

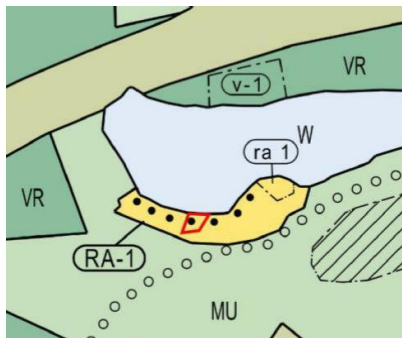


Laajalahdessa Etelä-Kuopiossa kaupungilla on voimassa olevassa yleiskaavassa kaksi lomarakennuspaikkaa. Paikka kuuluu tekeillä olevan Vanuvuoren osayleiskaavan alueeseen.

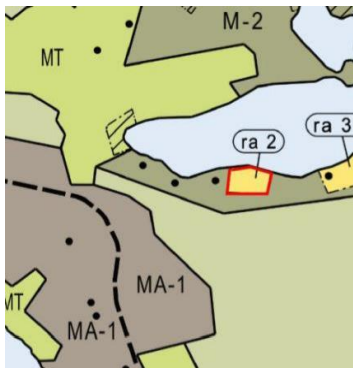
Alueen maankäyttö ratkaistaan tekeillä olevassa osayleiskaavassa, eikä vanhan kaavan rakennuspaikkoja oteta käyttöön.

2.2. Riistaveden suunta

Suuri Majonen (9)

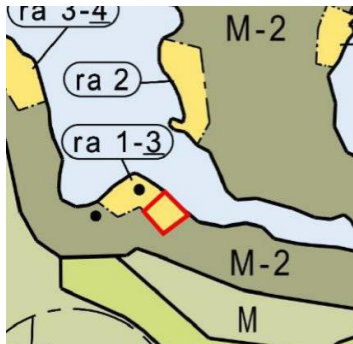


Kaupungilla on Suuri Majosen rannalla vapaana yksi rakennuspaikka. Se hinnoitellaan ja pannaan myyntiin.

Melaniemi (10)

Melaniemen Raviolahdella on 2 rakennuspaikkaa 1,5 km Riistaveden keskustasta pohjoiseen. Kaupunginhallituksen loppuvuodesta 2016 hyväksymän ”Maaseutualueiden rakentamisen periaatteet”-raportin mukaan Melaniemestä voidaan myydä vakituksia asuinpaikkoja esim. yleiskaavatarkastelun jälkeen.

Rantarakennuspaikkoja ei luovuteta ennen kuin Melaniemen maankäyttö on tarkasteltu kokonaisuutena ja suosien Riistaveden palveluvarustuksen säilymistä tukevaa vakinaista asutusta.

Levälahti (11)

Levälahdella on yksi rakennuspaikka.

Rakennuspaikka hinnoitellaan ja pannaan myyntiin.

Riistaveden Laajalahti (12)

Laajalahdentien varressa on valtiolta virkistystarkoituksiin saatu perintötila. Siihen kuuluu Leppäselän rannalla oleva vanhan talouskeskuksen rakennuspaikka ja kooltaan pienehkön Särkijärven rannalla lomarakennuspaikka.

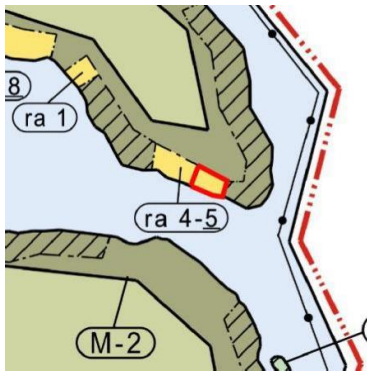
Särkijärvelle ei kohdistu virkistyskäyttöpainetta. Etäisyys Riistaveden keskustaan on 6 km. Laajalahdentiellä on koulukuljetusreitti, jonka lakkaaminen ei ole näköpiirissä. Maantien itäpuolinen noin 7 ha:n palsta voisi olla haluttu asuinpaikka esim. maalle haluavalle hevosharrastajalle.

Palstaan kuuluu 2 ha peltoa.

Leppäselän rannan rakennuspaikkaa ei oteta rakennuskäyttöön. Alue pidetään valtion luovutuspäätöksen mukaisesti yleisessä virkistyskäytössä.

Maantien itäpuoliselle palstalle selvitetään mahdollisuudet muuttaa rakennuspaikka poikkeamisluvalla vakinaiselle asumiselle ja sen jälkeen n. 7 ha:n alue hinnoitellaan ja pannaan myyntiin kokonaisuutena.

Kipansalo (13)

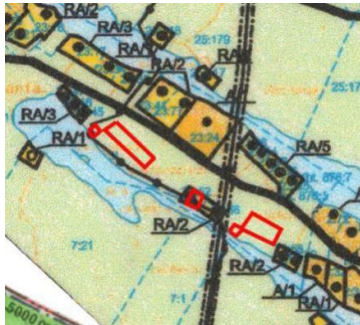


Kipansalossa on kaupungilla yleiskaavassa 2 rakennuspaikkaa. Niiden itäpuolella saaren kärjessä on yleisessä virkistyskäytössä läheisen Summan kanavan kautta kulkevaa veneilyreittiä palveleva kaupungin sauna. Virkistyskäytön kannalta olisi eduksi, ettei läheisyyteen tule uusia yksityisiä rakennuspaikkoja.

Rakennuspaikkoja ei luovuteta rakentamiseen.

2.3. Vehmersalmen suunta

Hormajärvi (14)



Kaupungilla on yli 40 vuotta vanhassa Saitta-Hormajärvi ranta-asemakaavassa (ennen rantakaava) yksi omarantainen ja 9 yhteisrantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä kaksi omarantaista rantasaunan rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavan varauksia ei ole otettu myöhemmin tehtyyn yleiskaavaan. Yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaavan alueella, mutta on ohjeena sitä mahdollisesti muutettaessa.

Myöhemmin tehdystä yleiskaavasta poikkeava vanha ranta-asemakaava katsotaan näiden toteutumattomien alueiden osalta vanhentuneeksi (MRL 60 §), jolloin kaupungilla ei ole alueella rakennuspaikkoja.

Litmaniemi (15)

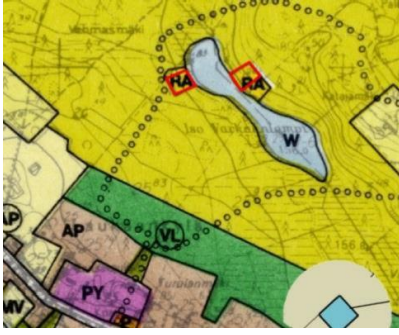


Litmaniemessä Kohmanveden rannalla kaupungilla on vapaana 4 rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikat hinnoitellaan ja pannaan myyntiin.

2.4. Etelä-Kuopion pikkujärvet

Kurkimäen Iso Varkaanlampi (16)

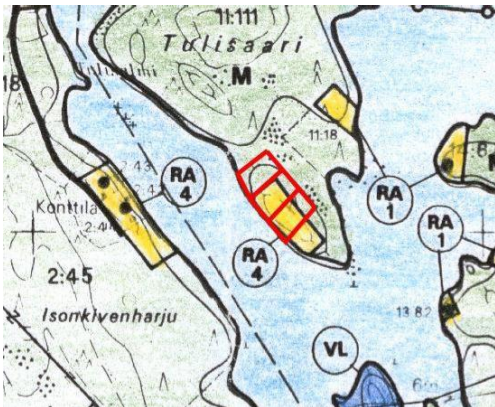


Kurkimäen keskustasta vajaa kilometri pohjoiseen on kaupungilla Iso Varkaanlammen rannalla kaksi yleiskaavan mukaista loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kyseinen kaava ei täytä MRL:n vaatimuksia ja rakennuspaikkojen rakentaminen edellyttäisi poikkeamislupaa. Alueelle on tekeillä osayleiskaavan tarkistus.

Alueen rakentamisesta päätetään uuden osayleiskaavan valmistuttua.

2.5. Karttulan suunta

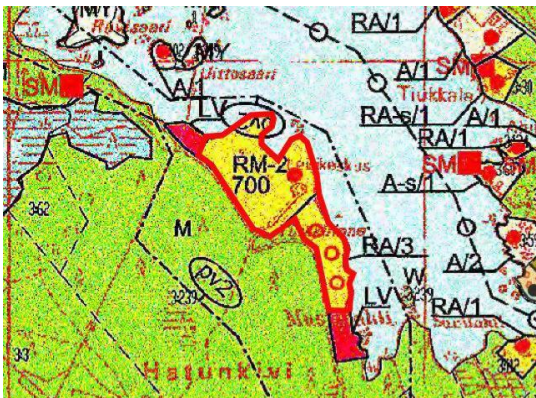
Tulisaari (17)



Tulisaarella 4 km Karttulan keskustasta etelään on kaupungilla 3 lohkottua rakennuspaikkaa. Pohjoisimman rakentamismahdollisuus tulee varmistaa ennen myymistä, koska rakennuspaikat on lohkottu kaavaa isompina.

Rakennuspaikat hinnoitellaan ja pannaan myyntiin.

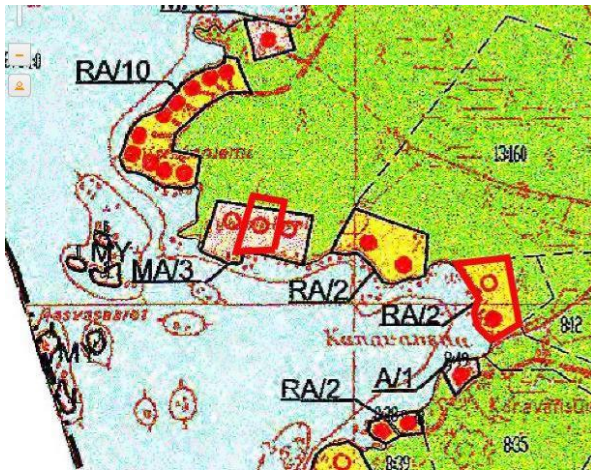
Kirkonkylän Hatunkivi (18)



Kaksi kilometriä Karttulan kirkonkylän keskustasta pohjoiseen Hatunkivessä on kaupungilla Hirvijärven rannalla 3 lomarakennuspaikkaa ja matkailupalvelujen alue.

Selvitetään mahdollisuudet kaavoittaa alueelle Karttulan kirkonkylän palveluvarustuksen säilymistä tukevaa vakinaista omarantaista asutusta. Ennen sitä rakennuspaikkoja ei luovuteta.

Hirvijärvi (19)



Hirvijärvellä kaupungilla on yksi omakoti- ja kaksi lomarakennuspaikkaa. Omakotipaikan vahvistettu vesiliittymän sisältävä hinta on 27 888 euroa. Se on ollut myynnissä useita vuosia.

Lomarakennuspaikat hinnoitellaan ja pannaan myyntiin. Omakotipaikan hinnoittelu tarkistetaan.

2.6. Maaningan suunta

Maaningan alueella ei ole Kuopion kaupungin omistamia kaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja.

2.7. Nilsin suunta

Hakolahti (20)



Hakolahdessa 2 km Nilsin keskustasta itään on kaupungilla yksi rakennuspaikka. Lahdessa ei ole muita rakennuspaikkoja, eikä alueelle ole tietä. Alue kuuluu tekeillä olevaan Nilsin keskustan yleiskaavan muutokseen.

Rakennuspaikkaa ei toistaiseksi oteta käyttöön.

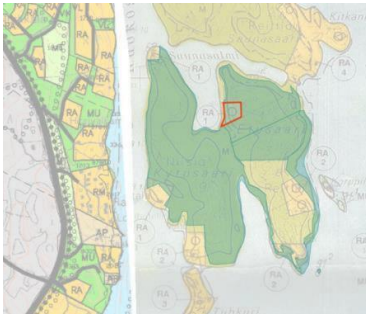
Vartiainen (21)



Syväriellä kaupunki omistaa virkistysalueiksi kaavoitettuja saaria. Vartiainen-nimisessä saarella on yksi rakennuspaikka, joka on vuokrattuna yksityisille vuoteen 2027 ulottuvalla sopimuksella. Vuokrasopimuksessa on ehto, jonka mukaan vuokra-alueella olevia rakennuksia ei saa peruskorjata eikä rakentaa uudelleen. Yleisen virkistyskäytön kannalta laajan virkistysalueen keskellä yksinään olevan rakennuspaikan poistuminen olisi tavoiteltava asia. Vuokra on 616 € vuonna 2017, joka 4 %:n vuokratasolla vastaa rakennuspaikan arvona 15 400 euroa.

Vuokra-aikaa voidaan jatkaa vuoden 2040 loppuun asti, jonka jälkeen vuokrausta ei enää jatketa. Rakentamisrajoitus pidetään entisellään. Vuokrauksen päätyttyä alue siirretään yleiseen virkistyskäyttöön.

Kytösaari (22)



Kaupungilla on Tahkon alueella Syvärin Kytösaarella ja Etusaarella yhtenäinen 30 hehtaarin maa-alue, jossa on rantaviivaa yli 2 km. Alueeseen sisältyy yksi yleiskaavan mukainen rantarakennuspaikka. Saaren erottaa mantereesta melko kapea salmi. Saaren tehokas hyödyntäminen edellyttäisi sen asemakaavoittamista sekä pengertien ja kunnallistekniikan rakentamista, jolloin Tahkolle olisi mahdollista saada merkittävä määrä uutta omarantaista tonttitarjontaa. Oheisessa kartassa on kaupungin maanomistus vihreällä rasterilla.

Tässä vaiheessa rakennuspaikkaa ei ole tarkoituksenmukaista ottaa käyttöön. Alueelle tulee tehdä selvitys saarten liittämisestä osaksi Tahkon matkailualueita.

Sieraniemi (23)



Sieraniemen asemakaava-alueella Tahkolla kaupungilla on yksi loma-asunnon tontti. Sen vahvistettu hinta vuoden 2007 tasossa on 51 782 €. Lähistöllä on myynnissä 10 yksityisten tonttia, joiden keskiarvohinta on noin 27 000 € ja keskivertohinta alle 20 000 €. Kaupungin tavoitteiden mukaista on edistää tonttien hinnoittelun kohtuullisuutta myös Tahkolla.

Tontti pidetään myynnissä mutta hinta tarkistetaan kohtuullisemmalle tasolle muiden hinnoiteltavien tonttien kanssa.

2.8. Juankosken suunta

Juankosken alueella ei ole Kuopion kaupungin omistamia kaavan mukaisia lomarakennuspaikkoja.

3. HUVILAPALSTAT

3.1. Huvilapalstojen vuokrauksen yleiset periaatteet

Huvilapalstan käsite

Vuokrattu rakennettu rakennuspaikka (asemakaavan ulkopuoliset alueet) tai tontti (asemakaava-alueet) on yleensä käypää kauppatavaraa, jonka vuokraoikeuden ja rakennukset voi myydä. Rakennusten peruskorjaaminen tai uusiminen on mahdollista.

Kuopiossa on runsaasti vanhoja rakennuspaikkoja, jotka kaavassa on merkitty johonkin muuhun käyttötarkoitukseen kuin rakennuspaikaksi, esim. virkistysalueeksi. Näissä yleinen lisämerkintä sallii olevan rakennuksen säilyttämisen, mutta ei uudisrakentamista. Osassa tapauksista peruskorjaus on sallittu, osassa ei.

Huomattava osa em. kaavamerkinnöistä on kaupungin vuokraamilla alueilla. Näitä loma-asuntokäytössä olevia vuokra-alueita, jotka eivät ole kaavan mukaisia rakennuspaikkoja tai tontteja, on Kuopiossa kutsuttu termillä **huvilapalsta**.

Huvilapalstoja on miltei ainoastaan vuonna 2001 voimaan tulleen keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan alueella. Aikaisemmin tehdyissä ja liitoskuntien yleiskaavoissa rakennetut rakennuspaikat on merkitty kaavoihin lähes poikkeuksetta rakennuspaikoiksi.

Kaavamuutokset

Osa huvilapalstoista on kohdissa, joissa kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta olisi mahdollista arvioida uudelleen. Tästä esimerkki on 2017 voimaan tullut Hietasalon yleiskaava, jossa muutettiin merkittävä määrä sekä kaupungin mailla että yksityisillä mailla olevia rakennettuja huvilapalstoja rakennuspaikoiksi.

Seuraavassa alueittaisessa tarkastelussa ei ole otettu yksilöidysti kantaa mahdollisuuteen muuttaa kaavamerkintöjä. **Osaan huvilapalstoista esitetään tehtävän 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.**

Lisäksi kaavaselvitykseen on syytä sisällyttää vastaavalla kaavamerkinnällä olevat yksityisten omistamat rakennetut kohteet keskeisen kaupungin alueella. Yksityisten omistamien vanhojen rakennuspaikkojen osalta kaupungin vastuut eivät ole yhtä selviä kuin vuokrattujen alueiden kohdalla.

Huvilapalstan arvo

Huvilapalstat ovat vuokramiesten kannalta hyvin ongelmallisia. Kauppatilanteessa rakennusten ja vuokraoikeuden ostajalla ei ole täyttä varmuutta siitä, mitä ostaa. Jatketaanko vuokrausta, miten pitkään ja millä hinnalla? Sopimuksen päättymisen aiheuttaa vuokramiehelle kustannuksiakin, koska vuokrasopimukseen sisältyy velvoite purkaa rakennukset ja siistiä paikka vuokrasopimuksen päättyessä. Rakennusluvan saaminen uudisrakennukselle on yleensä mahdotonta.

Vuokratut lomarakennusten alueet on hinnoiteltu 1995 ennen keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan laatimista ja 1997 voimaan tulleita rantarakentamisen kaavoitusta edellyttäviä lakimuutoksia. Hinnoitteluun ei siten ole vaikuttanut se, onko kyseessä myöhemmin tehdyn kaavan vahvistama rakennuspaikka, jolle rakentamien on sallittua vai huvilapalsta, jolle rakentaminen on kiellettyä. Paikan reaaliarvo on kuitenkin täysin sidoksissa siihen, onko kyseessä jatkuvuudeltaan melko turvattu kaavan mukainen lomarakennuspaikka vai ”huvilapalsta”, jolla saa pitää vanhaa rakennusta, jollei se satu palamaan.

Tässä esityksessä lähetään siitä, että huvilapalstan arvo ei voi olla sama kuin rakennuspaikan. Huvilapalstojen arvoja esitetään alennettavan useimmissa niissä tapauksissa, joissa ei tehdä kaavallista selvitystä. Siinä vaiheessa kun vuokrausta ollaan lopettamassa on useissa tapauksissa esitetty viimeisten vuosien ajaksi melko suuri alennus. Esitetyt alennukset on yksilöity tapauskohtaisessa tarkastelussa.

Huvilapalstojen vuokrauksen jatkoajat

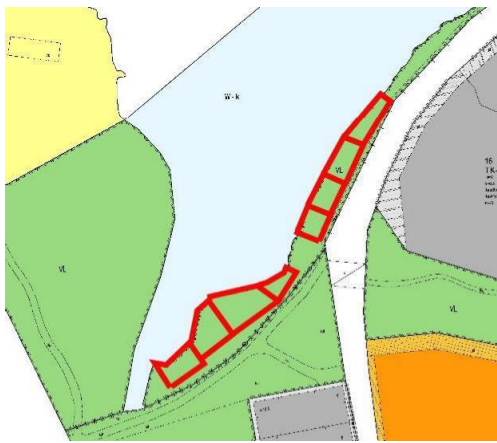
Kaavamerkintä, jossa pääkäyttötarkoitus on muu kuin rakennuspaikka, mutta silti on merkitty mahdollisuus säilyttää rakennus, on osoitus kaavoitusmonopolin omaavan kaupungin pitkän tähtäyksen pyrkimyksestä saada paikka siirrettyä kaavan mukaisen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön esim. virkistysalueeksi. Muutosta on pehmennetty kaavoitusvaiheessa rakennusten omistajan suuntaan sillä, että rakennus voi toistaiseksi säilyä. Jos kuitenkin tästä seuraa kymmeniä vuosia jatkuva epätietoisuus lopullisesta ratkaisusta, ei kaavamerkintä ole oikein kenenkään edun mukainen. Ratkaisuun tulisi liittää aikataulu muutoksesta. Tämä mahdollistaisi rakennusten omistajille mm. tarkoituksenmukaisen rakennusten korjaussuunnittelun. Vuokraoikeuden kauppatilanteessa osapuolilla olisi realistinen käsitys siitä, mitä on kaupan. Siirtymäajan jälkeen paikka saataisiin kaavan mukaiseen käyttöön.

Tässä esityksessä lähdetään siitä, että niille virkistysalueiksi tai muiksi aktiivisen maankäytön alueiksi merkityille huvilapalstoille, joita ei sisällytetä edellä selostettuun yleiskaavalliseen selvitykseen, määritellään aluekohtainen takaraja. Tällöin vuokraus päättyy ja kaavan tarkoitus toteutuu täysimääräisesti. Takarajaksi esitetään yleensä vuoden 2040 loppua.

Huvilapalstoja on runsaasti myös esimerkiksi liikenneväylien melualueilla merkittyinä kaavoihin usein erityisalueiksi. Näiden osalta ei ole nähtävissä kaupunkilaisten tai kaupungin näkökulmasta tarvetta saada palstoja pois alueelta. Kysymys on siitä, että paikka ei täytä normatiivisia lomarakennuspaikan vaatimuksia. **Kun kuitenkin useimmiten vuokraajat haluavat jatkaa vuokrausta, ei siihen ole estettä.** Uudisrakentaminen melualueille ei kuitenkaan ole mahdollista.

3.2. Huvilapalstojen aluekohtaiset ratkaisut

Kolmisoppi (24)

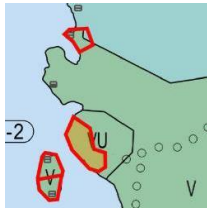


Kolmisopenlammen rannalla on 8 huvilapalstaa, jotka kaikki ovat asemakaavan mukaisella virkistysalueella. Yleiskaavassa kaikki ovat virkistysalueella ja lisäksi neljällä pohjoisimmalla on rakennuksen säilyttämisen mahdollistava merkintä, neljällä eteläisimmällä ei ole. Neljä pohjoisinta paikkaa ovat moottoritien länsipuoleisen rinnakkaiskadun ja lammen välisellä kapealla kaistalla. Eteläisemmät tulevat olemaan samoin sen jälkeen kun rinnakkaiskatu on jatkettu Pienen Neulamäen kautta etelään. Yleiskaavassa on ranta-alueella ulkoilureitti, joka jatkuu etelään

vanhaa ratapohjaa pitkin. Rinnakkaiskadun varressa on lammen puolella erillinen kevyen liikenteen väylä, joten mitään välitöntä kiirettä ulkoilureitin toteuttamisella ranta-alueella ei ole. Nykyiset vuokrasopimukset päättyvät 2020 ja palstojen arvot ovat 32 628 – 38 180 €.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

Pilpan alue ja Vuorilammen luonnonsuojelualue (25)



Pilpan majan vuokrausta on käsitelty luvussa 5.

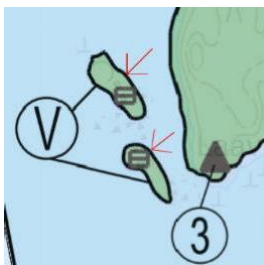
Pilpan majan edustalla on yleiskaavan virkistysalueella pienessä saarella kaksi ja hieman pohjoisempana mantereella kolmas huvilapalsta. Niiden vuokra-ajat jatkuvat vuosien 2020 - 2023 loppuun. Vahvistetut arvot ovat saarella 28 243 – 33 737 ja mantereella 44 144 euroa.



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

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

Pienet Kaijansaaret(26)

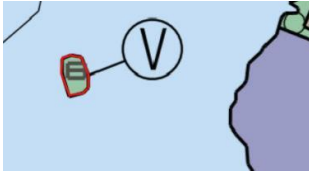


Pienet Kaijansaaret (2 kpl) sijoittuvat Kaijansaaren eteläpäähen. Ne ovat yleiskaavassa virkistysaluetta. Huvilapalstojen vuokra-ajat päättyvät 2021 ja 2022 lopussa. Vahvistetut arvot ovat 25 939 ja 33 449 €.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta.

Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

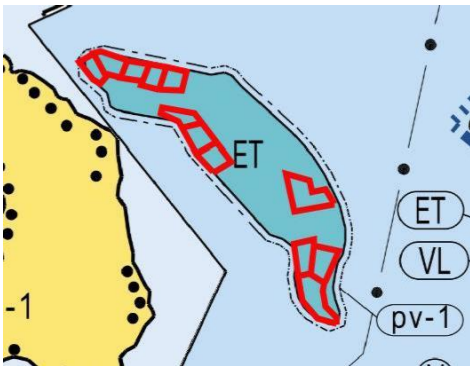
Kalmo (27)



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.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

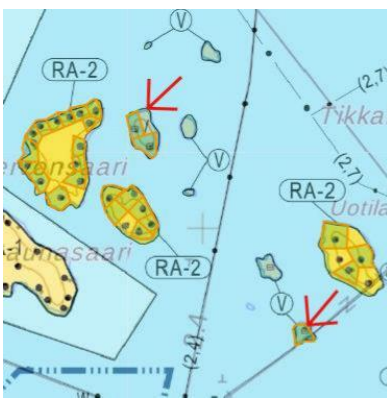
Reposaari (28)



Reposaaressa 12 vuokrattua huvilapalsta. 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.

Pohjois-Kallaveden pikkusaaret (29)



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

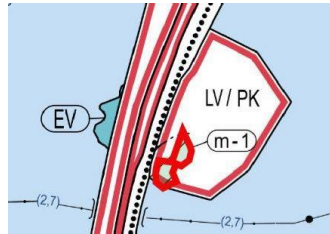
Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

Suosaari (30)

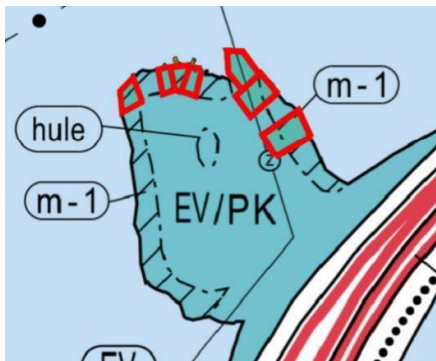
Suosaassa on kaksi huvilapalstaa. Niiden sopimukset ovat voimassa vuoden 2018 loppuun. Vahvistetut arvot ovat 9300 – 11 300. Vuoden 2016 lopulla voimaan tullessa yleiskaavassa alueella on merkintä LV/PK, joka mahdollistaa esim. veneilyä palvelevan palvelurakentamisen. Aluemarkinta on suurelta osin vesialueella.



Alueella varaudutaan yleiskaavan mukaisen maankäytön toteutumiseen ja vuokrasopimuksia jatketaan vain 2 vuotta kerrallaan niin kauan kunnes alueen rakentaminen on ratkaistu. Hintataso on edullinen ja hinnoittelu pidetään entisenä.



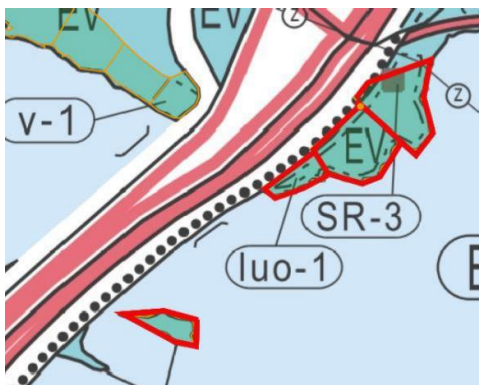
Tikkalansaari (31)



Tikkalansaassa 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 10 vuotta kerrallaan niin kauan kun saaren maankäytön muuttamisesta ei ole päätöstä. Hintataso on edullinen ja hinnoittelu säilytetään entisenä.

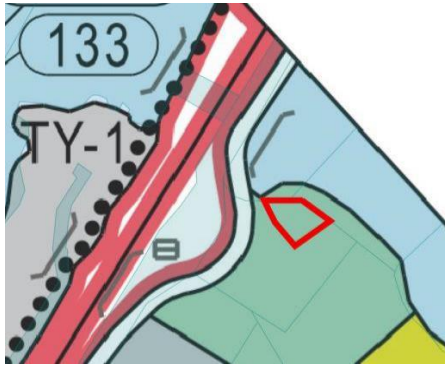
Sorsasalon radan varsi (32)



Radan varressa on 4 huvilapalstaa. Sorsasalon itäosien uudessa asemakaavassa kolme pohjoisinta palstaa on merkitty suojaviheralueeksi, jolla olevat rakennukset voidaan säilyttää, lukuun ottamatta pohjoisimman palstan päärakennusta, joka saatetaan joutua purkamaan liikennejärjestelyjen alta. Uudisrakentaminen on kielletty. Eteläisin saaripalsta on tuoreessa yleiskaavassa suojaviheraluetta. Kaikkien vuokrasopimukset päättyvät 2022. Saaripalstan vahvistettu arvo on 14 628, eteläisimmän mannerpalstan 23 182 ja kahden muun 46 175 ja 49 338 €.

Niin kauan kun pohjoisimman palstan päärakennuksen purkutarve ei ole ratkennut, varaudutaan palstan vuokrasopimusten jatkoissa sopimuksen nopeaan lopettamiseen. Muutoin alueella jatketaan vuokrasopimuksia korkeintaan viisi vuotta kerrallaan. Kahden kalleimman palstan arvoa alennetaan 20 %.

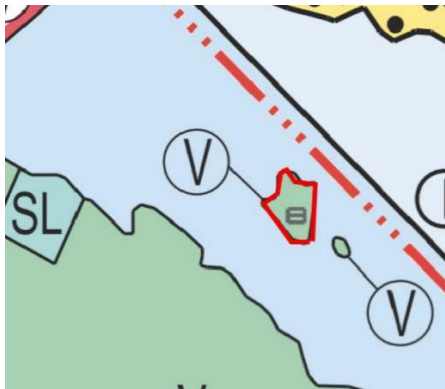
Virransalmi (33)



Moottoritien rinnakkaistien kupeessa Virransalmella on yksi huvilapalsta. Sen vuokrasopimus päättyy 2020. Palstan vahvistettu arvo on 44 593 €. Aikaisemmin vuokrasopimuksia on jatkettu 10 vuoden jaksoissa. Yleiskaavassa alue on virkistysaluetta, mutta teollisuusalueiden keskellä moottoritien melualueella rannan käyttöarvo yleisenä virkistysalueena olisi vähäinen.

Vuokrausta jatketaan toistaiseksi enintään 10 vuoden jaksoissa. Arvo säilytetään entisenä.

Potkunluoto (34)

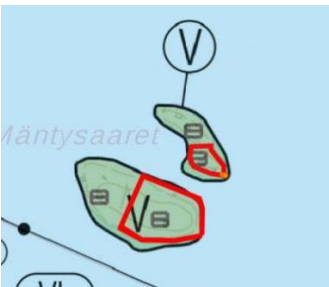


Potkunluoto on pieni luoto Sorsasalonsa itäpuolella. Sillä on yksi vuokrattu huvilapalsta. Vuokrasopimus päättyy 2022. Vahvistettu arvo on 20 582. Yleiskaavassa saari on virkistysaluetta.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet

käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

Mäntysaaret (35)

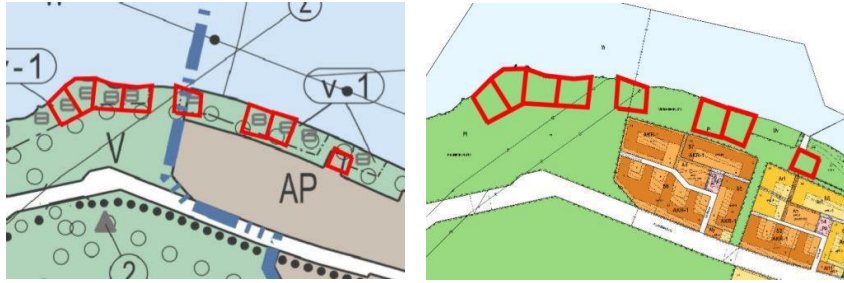


Mäntysaarissa on 4 huvilapalstaa. Niistä kahdessa vuokraajana on Kuopion kansalaisopiston opiskelijat ry ja ne on käsitelty luvussa 5.

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.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

Päivärannan länsiosa (36)

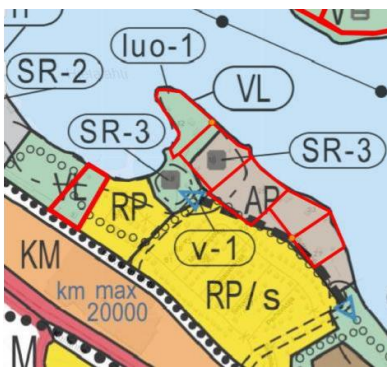


Päivärannassa on 7 rannalla olevaa huvilapalstaa sekä yksi sisämaassa asemakaavan puistossa oleva omakotitalon vuokra-alue, jonka osalta on olemassa päätös sen tontiksi muuttavasta asemakaavan muutoksesta. Ohessa vasemmalla ovat vuokrapalstat yleiskaavan päällä ja oikealla nykyisen asemakaavan päällä. 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 %.

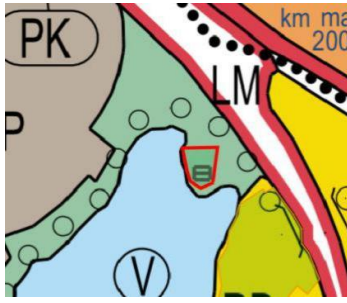
Päivärannan itäosa (37)



Päivärannan siirtolapuutarha-alueen ja Kallaveden välissä on kuusi huvilapalstaa. Alueelle on tullut loppuvuodesta 2016 voimaan uusi yleiskaava, jossa 4 paikoista on merkitty AP-alueeksi ja kaksi virkistysalueeksi. Vuokrasopimukset päättyvät 2022. Vahvistetut arvot ovat 40 331 – 57 739 euroa. Alueen asemakaavoituksen käynnistäminen on vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa.

Vuokrasopimuksia jatketaan 3 vuotta kerrallaan niin kauan kun alueen uudisrakentamisen aikataulusta ei ole päätöstä. Arvoja alennetaan aluksi 20 %. Aikataulupäätöksen jälkeen arvoja alennetaan nykyisistä 50 % korkeintaan viiden viimeisen vuoden ajaksi.

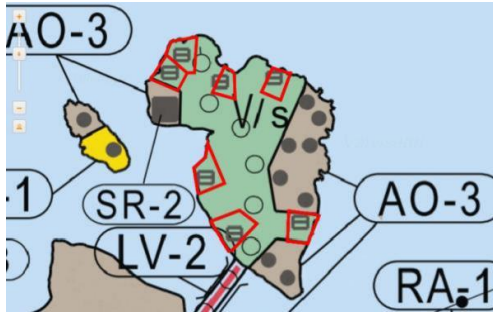
Suuri Valkeinen (38)



Suuren Valkeisen rannalla on yksi huvilapalsta sekä yleiskaavan että asemakaavan virkistysalueella. Asemakaavassa olevat rakennukset on merkitty säilyttämisen mahdollistavalla merkinnällä. Vuokrasopimus päättyy vuoden 2024 lopussa. Arvo on 20 455 euroa. Vuokrauksia on jatkettu 10 vuoden jaksoissa.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

Varvisaari (39)



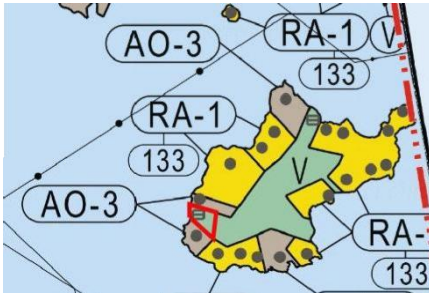
Varvisaaressa 7 huvilapalstaa yleiskaavan mukaisella virkistysalueella. Lisäksi kaavassa on suojelumerkintä /s. Palstojen vahvistetut arvot ovat 40 623 – 49 777 ja yhteensä 304 000 €. Vuokrasopimukset päättyvät 2021. Vuoden 2010 linjauksen mukaan Varvisaaren kaavatarkastelu olisi tarpeen ja vuokrasopimuksia 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 tulevasta kohtalosta. 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 Varvisaaressa 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.

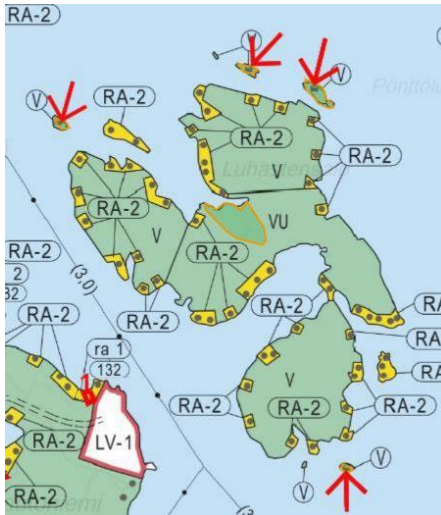
Lehtosaari (40)



Lehtosaarella on yksi huvilapalsta yleiskaavan mukaisella virkistysalueella. Jotakuinkin täyteen rakennetulla saarella ei ole merkitystä yleisenä virkistysalueena. Palstan vahvistettu arvo on 29 647 € ja vuokrasopimus päättyy 2018.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

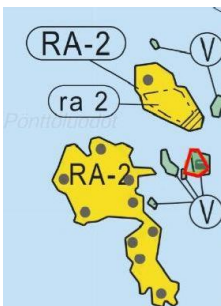
Luhastensalon ympäristön pikkusaaret (41)



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.

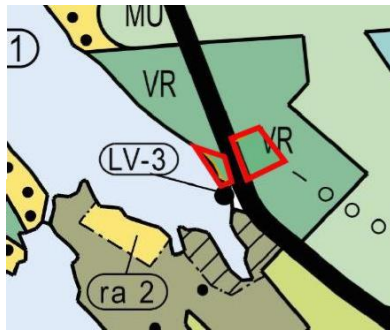
Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

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.

Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinnän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.

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.

Rautaniemi

Rautaniemessä on kaksi vuokrattua huvilapalstaa. Niille on osoitettu korvaavat rakennuspaikat ja ne on käsitelty luvussa 2.

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:

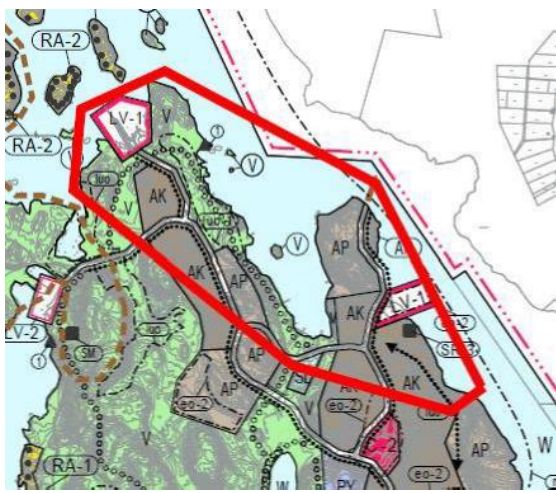
1) Kaavaehdotuksessa on 72 paikkaa merkitty lomarakennuspaikoiksi. Niiden vahvistetut hinnat ovat saarissa 19 520 – 31 786 ja mantereella 45 475 – 50 124 euroa.

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



2) Telaniemessä ja Halkosaarella on 33 paikkaa, jotka on merkitty rakennuspaikoiksi, mutta lisäksi on selvitysaluerajaus "Yhdyskuntarakenteen mahdollinen laajenemisalue". Tämä tarkoittaa varautumista mahdollisuuteen muuttaa alue joskus kauempana tulevaisuudessa kaupungin laajenemisalueeksi. Nykyiset vuokrasopimuksen ovat voimassa vaihdellen vuosiin 2018 – 2022 asti. Vahvistetut hinnat ovat Halkosaarella 21 706 – 34 124 ja Telaniemessä 36 840 – 55 291 euroa.

Vuokrasopimuksia voidaan jatkaa ensimmäisellä jatkokerralla vuoden 2040 loppuun ja sen jälkeen 10 vuoden jatkoajoilla niin kauan kun alueen käyttöön ei ole tulossa muutosta. Hinnoittelu säilytetään entisenä. Maapohjia ei myydä.



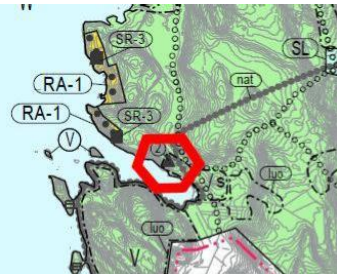
3) Neulaniemen kärkialueella 26 huvilapalstaa, joita kaavassa ei ole merkitty kaupunkirakentamisen tai siihen liittyvien virkistysalueiden vuoksi millään tavoin. Ne poistuvat siinä vaiheessa kun alue otetaan käyttöön. Alue on kaavassa kerrostalovaltaista. Kaupungilla on vireillä useita isojakin kerrostalovaltaisia 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 kaavan voimaantuloa seuraavasta jatkosta alkaen vuokraa alennetaan 50 %. Vuokramiehillä on oikeus halutessaan irtisanoa sopimus aikaisemminkin.



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.

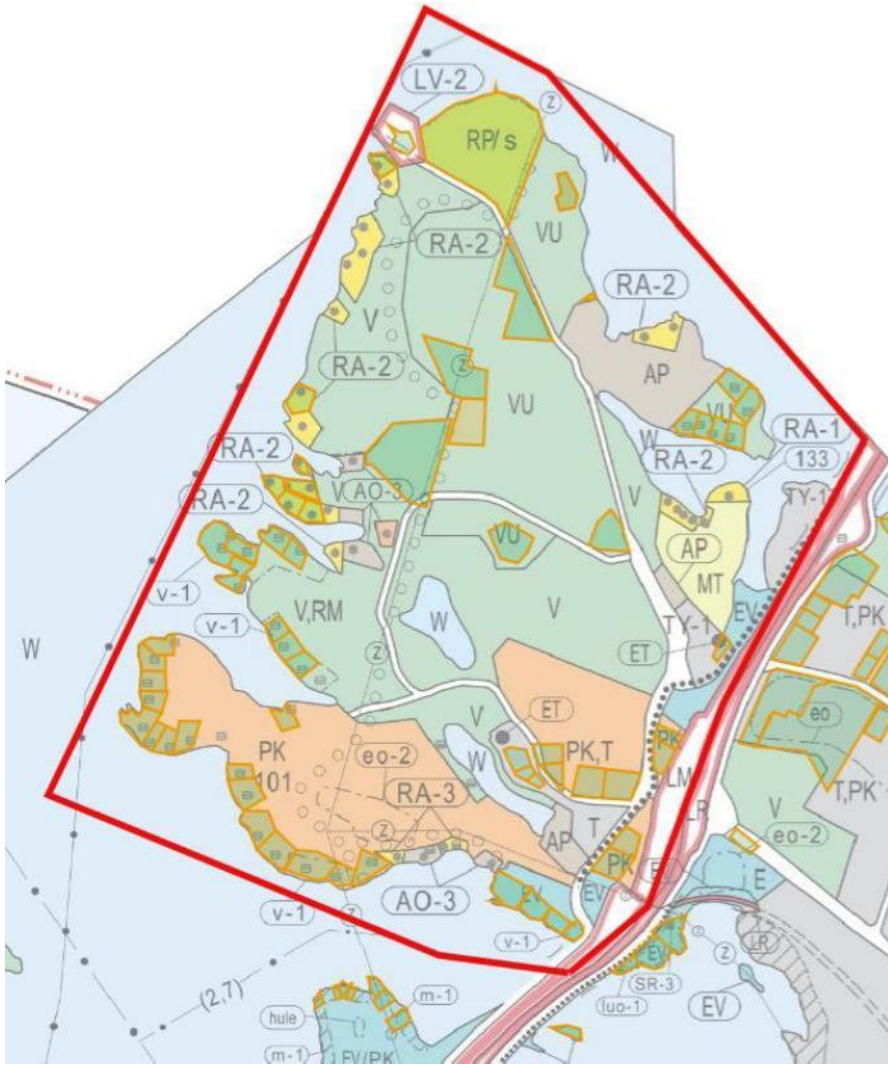
Alue otetaan mukaan yleiskaavalliseen selvitykseen, jossa arvioidaan kaavamerkinän tarkoituksenmukaisuutta niin virkistyskäytön kuin mökkimiljöiden säilymisen näkökulmasta. Selvityksen ja mahdollisen yleiskaavan muutoksen valmistuttua vuokraus- ja myyntiperiaatteet käsitellään tältä osin uudestaan. Toistaiseksi vuokrasopimuksia jatketaan 10 vuotta kerrallaan ja hinnoittelua ei muuteta.



5) Tervaruukin vuokrasopimus on käsitelty luvussa 5.

4.2 Sorsasalons länsiosa

Sorsasalons 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. Sorsasalons lomakäyttöön vuokrattujen alueiden keskihinta on lähes 50 000 euroa.

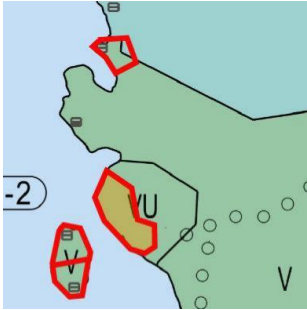
Sekä lomarakennuspaikkojen että huvilapalstojen vuokrasopimuksia jatketaan jatkossa korkintaan 5 vuotta kerrallaan. Kaavamuutoksen valmistuttua periaatteista päätetään erikseen. Hinnoittelu säilytetään toistaiseksi entisenä.

5. JÄRJESTÖJEN VUOKRASOPIMUKSET

Tässä käsitellään vapaa-ajan toimintoihin keskittyvät järjestöt, ei esim. ammattijärjestöjä, jotka jo aiemmilla päätöksillä on rinnastettu muihin yksityisiin vuokramiehiin. Osa on merkitty kaavoihin rakennuspaikkoina, osa ei. Avoimen järjestön tukikohdan ja virkistysaluemerkinnän välillä on oleellisesti pienempi ristiriita kuin yksityiskäytössä olevan huvilan, joten järjestöjen ”huvilapalstan” vuokrausperiaatteet voidaan käsitellä eri periaattein kuin yksityisten.

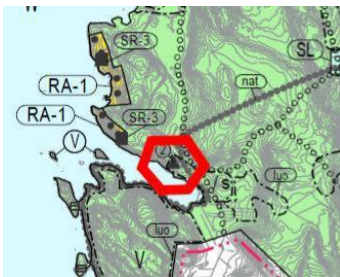
Jäljempänä on nykytilanteen kuvaus tapauskohtaisesti. **Esitys jatkotoimista on keskitetysti viimeisenä**

Pilppa (44)



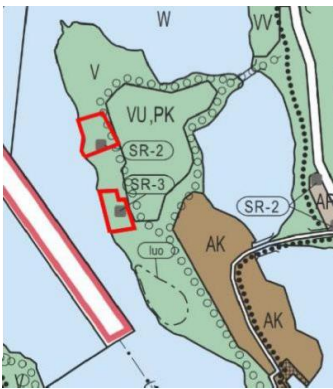
Pilpan majan alue on yleiskaavan VU aluetta. Alue (1,12 ha) on vuokrattuna Puijon Latu ry:lle vuoden 2025 loppuun. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan majan tulee talvella toimia hiihtäjien levähdyspaikkana, rannalla olevan laavun olla kaikkien käytössä ja majaa tulee myös vuokrata muille järjestöille.

Tervaruukki (45)

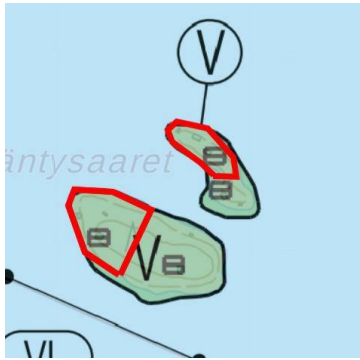


Tervaruukin majan alue (0,315 ha) on vanhan yleiskaavan VU aluetta. Uudessa kaavassa se on virkistyskohteena. Alue on vuokrattuna Kuopion suunnistajat ry:lle vuoteen 2034. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan majan tulee talvella toimia hiihtäjien levähdyspaikkana, rannalla olevan nuotiopaikan olla kaikkien käytössä ja majaa tulee myös vuokrata muille järjestöille.

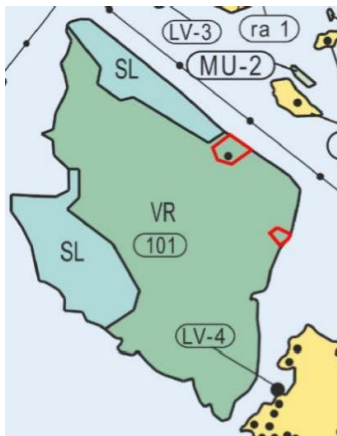
Savisaari (46)



Savisaarella on uuden yleiskaavan virkistysalueella kaksi vuokra-aluetta. Pohjoisempi on vuokrattuna Kallan Meloja ry:lle ja eteläisempi Kuopion Retkeilijät ry:lle. Molempiin kuuluu alueen lisäksi kaupungin omistamat rakennukset, jotka järjestöt lunastavat itselleen asemakaavan tultua voimaan. Molempiin sopimukseen liittyy velvoite solmia kohtuuhintainen maanvuokrasopimus sen jälkeen kun rakennukset ovat siirtyneet yhdistysten omistukseen. Molemmat alueet ovat noin 0,6-0,7 ha.

Mäntysaaret (47)

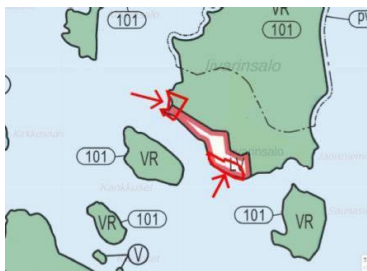
Mäntysaarissa Kallansiltojen itäpuolella on molemmista saarista vuokrattu alue Kuopion kansalaisopiston opiskelijat ry:lle. Saaret ovat yleiskaavassa virkistysaluetta. Lisäksi on olevat rakennukset säilyttämisen mahdollistava merkintä. Vuokrasopimus päättyy 2022.

Karhonsaari (48)

Karhonsaarella on yleiskaavan virkistysalueella Savo-Karjalan Luontopiiri ry:lle vuokrattuna 0,6 ja 0,175 ha:n alueet 2033 loppuun saakka

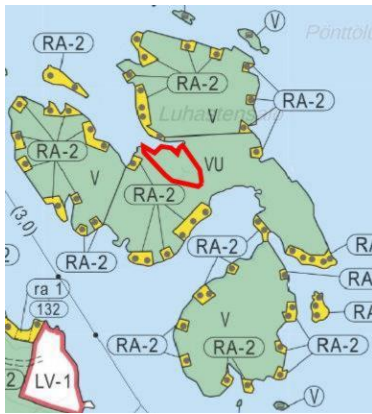
Ahvensalo (49)

Pohjois-Savon Wanhät Laiwat ry:lle on vuorattuna Ahvensalossa n. 0,20 ha:n alue vuoden 2022 loppuun saakka. Alueelle saa rakentaa vain laiturin, nuotiopaikan katoksella, varaston ja käymälän. Muiden rakennusten rakentaminen on kiellettyä.

Iivarinsalo (50)

SMPS Kuopion Järvipelastajat ry:lle on vuokrattuna n. 0,32 ha:n alue Iivarinsalon länsirannalta vuoden 2027 loppuun asti.

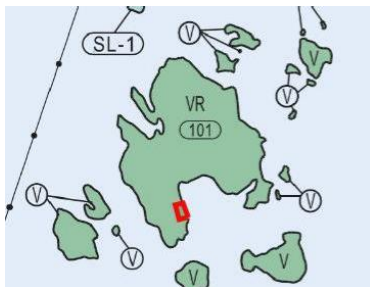
Kuopion Pursiseura ry:lle on vuokrattuna n. 075 ha:n alue Iivarinsalon etelärannalta vuoden 2025 loppuun asti.

Luhastensalo (51)

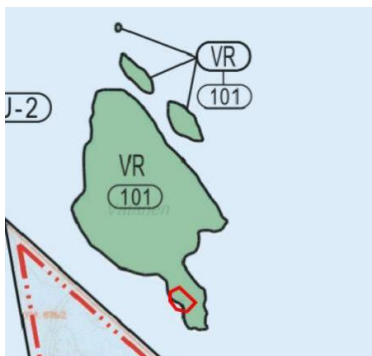
Partiolippukunta Järvisissit ry:lle on Luhastensalossa vuokrattuna 2,4 ha:n alue vuoden 2028 loppuun asti.

Vuorisalo (52)

Maljalahden Purjehdusklubi ry:lle on Vuorisalossa vuokrattuna n. 0,40 ha:n alue vuoden 2023 loppuun.

Iso-Mietti (53)

Kallaveden Kalastajat ry:lle on Iso-Mietissä vuokrattuna n. 0,20 ha:n alue vuoden 2026 loppuun.

Vatanen (54)

Vatasessa on kaupungille tullut pieni loma-asunto ja savusauna yleiskaavan mukaisella virkistysalueella. Loma-asuntoa ei ole tällä hetkellä vuokrattuna kellekään. Pohjoisempana saarella on kaupungin omistama yleisessä virkistyskäytössä oleva sauna.

Mustinlahden Kiviniemi (55)



Kiviniemessä on partiolippukunnalle vuokrattuna vuoteen 2033 asti partiokämpän paikka, joka on yleiskaavaan merkitty VU-alueeksi. Vuokralaisella on etuoikeus jatkovuokraukseen.

Järjestöjen jatkovuokrauksen periaatteet

Niin kauan kun järjestöjen vuokraamat alueet ovat yhteisöllisessä vapaa-ajankäytössä, eikä alueita suljeta suppean jäsenjoukon alueiksi, jatketaan vuokrasopimuksia noin 10 vuotta kerrallaan. Toiminnan pitkäjänteisyyden turvaamiseksi jatkosopimukset tehdään järjestöjen niin halutessa viisi vuotta ennen sopimuksen päättymistä, jolloin sopimusta on aina voimassa 5 – 15 vuotta. Suuremman investoinnin yhteydessä voidaan erikseen päättää yksittäisestä pidemmästä vuokrasopimuksesta.

Vuokrasopimuksia uusittaessa tarkastellaan kohteiden hinnoittelua ja yleistä virkistyskäyttöä koskevia sopimusehtoja pyrkien suurempaan yhtenäisyyteen.

Vatasen kohde vuokrataan em. periaatteilla soveltuvalle järjestölle, joka ottaa rakennukset vastuulleen.

6. JATKOTOIMENPITEET

Hinnoittelu

Niistä rakennuspaikoista tai huvilapalstoista, joista tässä raportissa on todettu tarpeelliseksi tehdä uusi tai tarkistettu hinnoittelu, tehdään erillinen hinnoittelupäätös. Uusia hintoja käytetään rakentamattomia rakennuspaikkoja luovutettaessa. Hinnoittelupäätöksen sekä tämän raportin muuttamia vuokrahintoja sovelletaan seuraavasta vuokrasopimuksen jatkamisesta alkaen.

Vuokrasopimusten jatkaminen

Kun aluekohtaisissa olosuhteissa tai hinnoitteluperusteissa ei ole tapahtunut muutosta, voidaan lomarakennuspaikkojen ja huvilatonttien vuokrasopimuksia jatkaa tämän raportin määrittelemien periaatteiden ja hinnoittelupäätösten mukaisesti. Vuokrasopimusten jatkot voidaan tehdä vuotta ennen sopimuksen päättymistä kun jatkoaika on 3 – 5 vuotta, kaksi vuotta ennen kun jatkoaika on 5 – 10 vuotta ja pidemmissä jatkoissa 3 vuotta ennen. Vuokrasopimusten jatkamisen aikaistaminen helpottaa vuokra-alueilla olevien rakennusten pitkäjänteisempää kunnossapitoa ja mm. vuokraoikeuksien kauppatilanteita. Vuokrasopimuksia jatkettaessa pyritään päättymisajankohdat yhtenäistämään aluekohtaisesti.