

§ 150

Asianro 4466/10.00.02.00/2020

Lomarakennuspaikkojen hinnoittelu ja luovuttaminen Vehmersalmen Hiisinie- meltä sekä Nilsiä Sieraniemestä

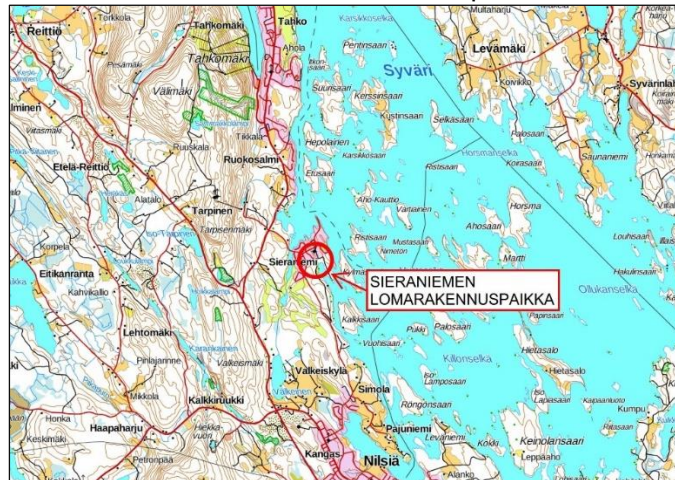
Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maaomaisuuden hallintapalvelujen tukipalvelut

Kaupunki omistaa Vehmersalmen Hiisiniemellä neljä yleiskaavan mukaista rakentamatonta lomarakennuspaikkaa sekä Nilsin Sieraniemessä yhden asemakaavan mukaisen lomarakennuspaikan. Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään lomarakennuspaikkojen myyntiä kiinteillä hinnoilla.

Vehmersalmen Hiisiniemen lomarakennuspaikat



Nilsin Sieraniemen lomarakennuspaikka

**Lomarakenuspaikat**

Vehmersalmen Hiisiniemen lomarakennuspaikat sijaitsevat rantaosayleiskaavan mukaisella loma-asuntoalueella (RA). Rakennuspaikkoja ei ole muodostettu omiksi kiinteistöiksi. Rakennuspaikat on tarkoitettu myydä määräaloina ja lohkoa kaupanteon jälkeen. Yleiskaavaan on merkitty neljä lomarakennuspaikkaa, mutta haastavat maasto-olosuhteet huomioiden kaksi eteläisintä rakennuspaikkaa on syytä yhdistää yhdeksi rakennuspaikaksi. Tällöin kaksi pohjoisinta rakennuspaikkaa tulevat olemaan kooltaan noin 6 500 m² ja kolmas eteläisin rakennuspaikka noin 13 000 m². Rakennuspaikoille saa rakentaa yhden loma-asunnon, 30 m²:n suuruisen saunan sekä tarpeellisia talousrakennuksia siten, että rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 180 k-m². Rakennuspaikat rajoittuvat Kohmanvesi -nimiseen vesistöön, josta on yhteys Kallaveteen. Vehmersalmen taajamaan matkaa on noin 15 km. Rakennuspaikkojen lähelle on tieyhteys, mutta vesihuoltoa ei ole niiden välittömässä läheisyydessä.

Nilsin Sieraniemen lomarakennuspaikka sijaitsee asemakaavan mukaisella loma-asuntojen korttelialueella (RA-3). Rakennuspaikka on lohkottu omaksi kiinteistöksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi yksi- tai kaksiasuntoista lomarakennusta sekä talousrakennuksia. Rakennusoikeudesta tulee varata vähintään 15 % talousrakennuksille. Rakennuspaikan pinta-ala on 1 865 m² ja rakennusoikeus 200 k-m². Rakennuspaikka ei rajoitu vesistöön. Alueella on valmis kunnallistekniikka. Rakennuspaikalta on matkaa Tahkolle noin 5,5 km ja Nilsin taajamaan noin 7 km.

Luovutusehdot

Lomarakennuspaikat esitetään luovutettaviksi myymällä. Rakennuspaikkojen myynnissä esitetään käytettäväksi uusien omakotitonttien luovutusehdoja siten, että rakennuspaikat laitetaan ensin haettavaksi erikseen määriteltäväksi muutaman viikon kestäväälle hakuajalle, jolloin kaikilla hakijoilla on samanlainen mahdollisuus saada uusi, ensimmäistä kertaa haettavana oleva lomarakennuspaikka. Mikäli rakennuspaikkaan kohdistuu useampi hakemus, rakennuspaikan saaja arvotaan. Jos rakennuspaikkoja jää myymättä, laitetaan jäljelle jääneet rakennuspaikat haettavaksi jatkuvaan hakuun, jolloin ne myydään ostajille hakemusten mukaisessa saapumisjärjestyksessä. Rakennuspaikoille ei ole tarpeen määrittää rakentamisvelvoiteaikoja eikä rakentamisen minimimäärää.

Kaupunki on pyytänyt ulkopuoliselta arvioitsijalta kiinteistöarviot myytäväksi esitetyistä lomarakennuspaikoista. Saatuihin arvioihin perustuen esitetään Vehmersalmen Hiisiniemen noin 6 500 m²:n suuruisille rakennuspaikoille pääoma-arvoksi 25 000 euroa/rakennuspaikka ja noin 13 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle pääoma-arvoksi 35 000 euroa. Nilsin Sieraniemen rakennuspaikalle esitetään pääoma-arvoksi 10 000 euroa. Saadut arviot vastaavat kaupungin näkemystä rakentamattomien lomarakennuspaikkojen pääoma-arvoista.

Vaikutusten arviointi

Lomarakennuspaikkojen luovuttamisella pyritään kaavojen toteuttamiseen. Rakennuspaikkojen luovuttaminen lisää vaihtoehtoja loma-asuntojen rakentamiseen.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle, että Vehmersalmen Hiisiniemessä sekä Nilsin Sieraniemessä sijaitsevat lomarakennuspaikat luovutetaan seuraavasti:

- 1 Lomarakennuspaikat luovutetaan myymällä.
- 2 Lomarakennuspaikkojen pääomahinnat ovat seuraavat:

Alue	Rakennuspaikka	Pinta-ala	Hinta
Vehmersalmi, Hiisiniemi	1	n. 6 500 m ²	25 000 €
	2	n. 6 500 m ²	25 000 €
	3	n. 13 000 m ²	35 000 €
Nilsin, Sieraniemi	297-499-40-1	1 865 m ²	10 000 €

Hinnat sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).

- 3 Hiisiniemen lomarakennuspaikat myydään määräaloina. Rakennuspaikan ostaja vastaa lohkomiskustannuksista. Nilsin Sieraniemen rakennuspaikka myydään kokonaisena kiinteistönä. Kaupunki perii rakennuspaikan ostajalta lohkomiskulut kulloinkin voimassa olevan taksan mukaisesti.
- 4 Lomarakennuspaikat ovat haettavana erikseen määriteltävänä hakuajana. Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut määrittelee rakennuspaikkojen myyntiajankohdan.
- 5 Mikäli samaan lomarakennuspaikkaan kohdistuu useampia hakemuksia, rakennuspaikan saaja valitaan maaomaisuuden hallintapalveluiden suorittamalla arvonnalla.
- 6 Päätökset lomarakennuspaikkojen myymisestä tehdään toimintasäännön mukaan viranhaltijapäätöksinä rakennuspaikoista saatavien ha-

Kuopion kaupunki

Kaupunkirakennelautakunta

17.06.2020

150 §

kemusten perusteella. Tarkemmat myyntiehdot määritellään rakennuspaikkojen myyntipäätöksissä kansliatoimenpitein.

- 7 Kaupunkiympäristön palvelualueen maaomaisuuden hallintapalvelut asettaa myymättä jääneet lomarakennuspaikat uudelleen myytäväksi jatkuvaan hakuun tässä päätöksessä päätetyin hinnoin. Hinnat sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun 1 976 (joulukuu 2019).

Valmistelija

Maija Lång

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5536

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

