

Etuosto-oikeuden käyttäminen kiinteistön Hautarinne 297-423-6-14 kaupassa**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy****Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

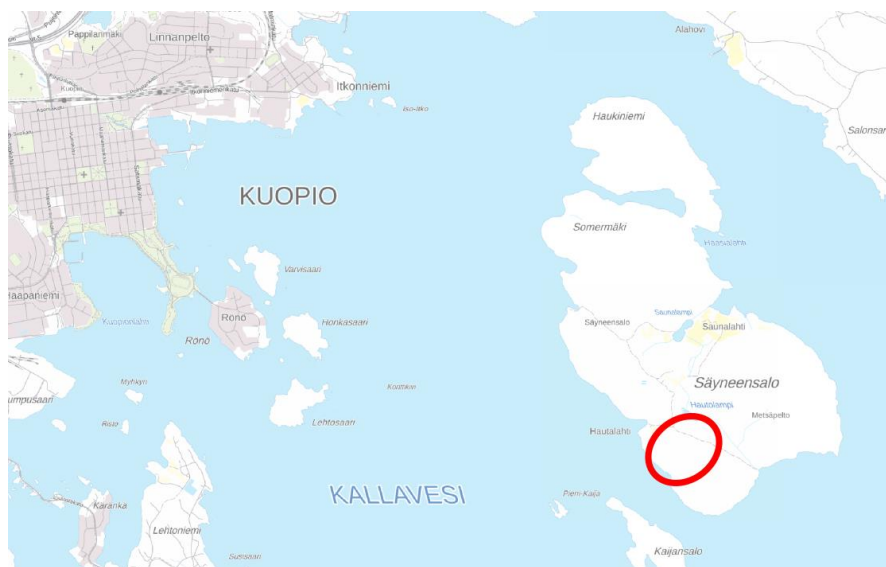
Etuostolain (608/1977) 1 §:n mukaan kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa ja etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Etuosto-oikeutta on käytettävä kolmen kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien. Etuosto tarkoittaa sitä, että kaupunki tulee kiinteistökaupassa alkuperäisen ostajan sijaan kaupassa sovituille ehdoilla.

Kuopion kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaisesti etuostolain mukaista kaupungin etuosto-oikeutta käytetään tarvittaessa. Etuosto-oikeutta käytetään maanhankintakeinona silloin, kun ostettava alue on kaupungille tarpeellinen joko nykyisiin tai tulevaisuuden tarpeisiin.

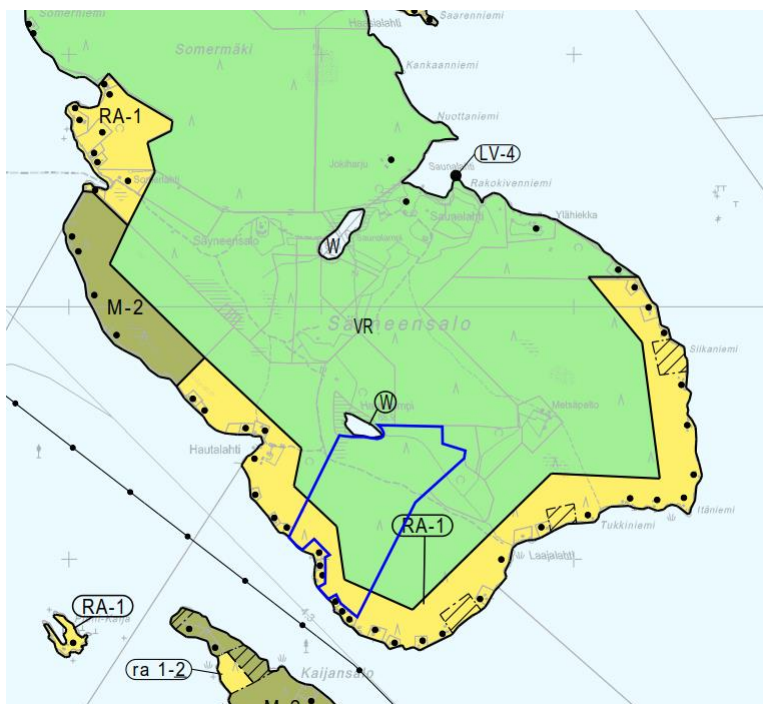
30.3.2022 on tehty kiinteistökauppa Säyneensalon saarella sijaitsevasta noin 26 hehtaarin kokoisesta Hautarinne-nimisestä kiinteistöstä 297-423-6-14. Kauppahinta kyseisessä tehdyssä kaupassa on ollut 95 000 euroa. Tilasta on aikanaan lohkottu ja myyty yhteensä kuusi yleiskaavan mukaista lomarakennuspaikkaa. Tila rajoittuu kahdesta kohdasta rantaan, mutta kyseisen tilan rantarakennusoikeus on kokonaan käytetty. Ostajan edustaja on ilmoittanut, että kauppa on tehty metsätalouden harjoittamista varten. Kaupungin metsätalousinsinöörin tekemän tila-arvion mukaan kauppahinta vastaa tilan metsätalousarvoa.

Kaupankohde sijaitsee vuonna Kurkiharju, Ranta-Toivala, Jännevirta - yleiskaava-alueella. Yleiskaava on vahvistettu vuonna 1994 ja kaavaan on tehty muutoksia 2001, 2007 ja 2015. Kaupan kohteena ollut kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu retkeilyalueeksi (yleiskaavamerkintä VR). Kaavamerkintää koskee yleiskaavamääräys, jonka mukaan alueelle varaudutaan suunnittelemaan ja rakentamaan ulkoilureittiverkosto sekä retkeilyn tukikohtia. Osittain kiinteistö on osoitettu loma-asuntoalueeksi, mutta kaupan kohteena olleella kiinteistöllä ei ole lomarakennusoikeutta. Alueella ei ole asemakaavaa.

Kaupan kohteen sijainti on esitetty oheisissa kartoissa.



Kaupan kohteen sijainti lähestymiskartassa.



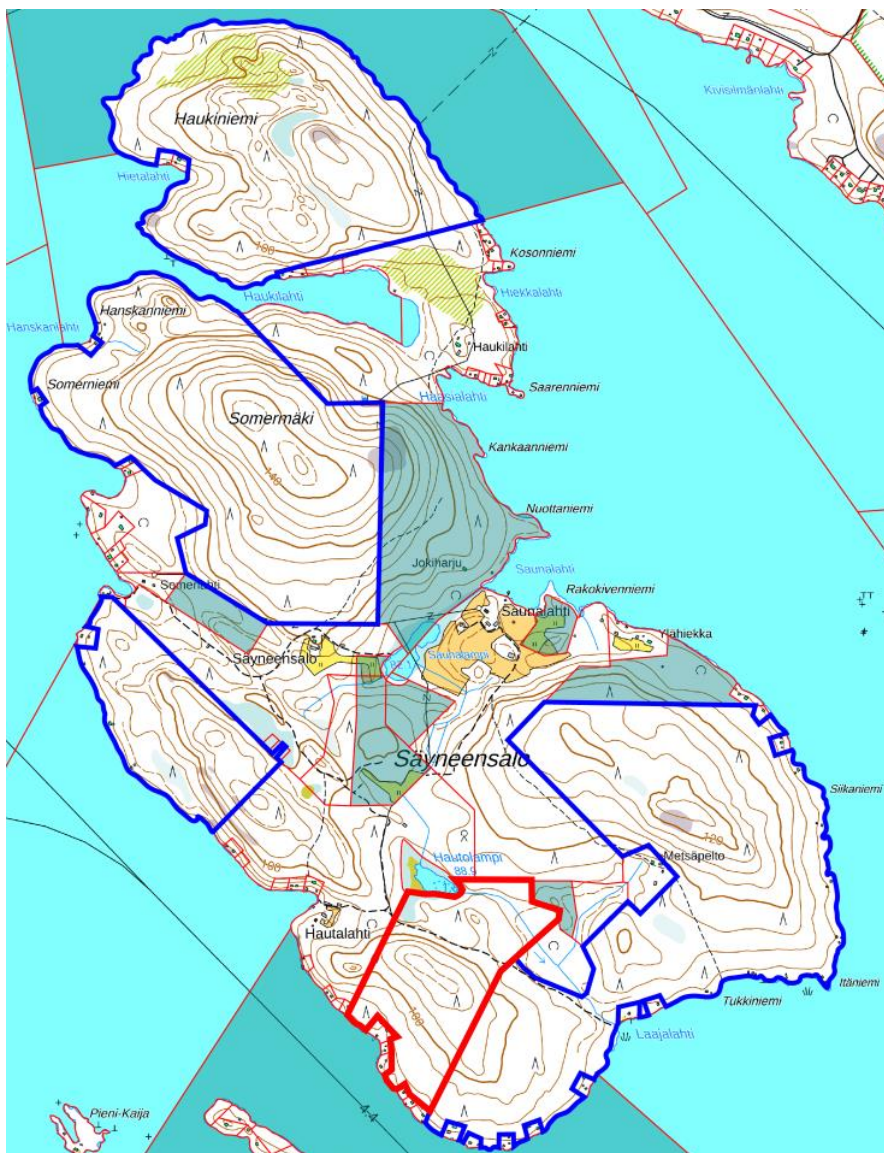
Kaupan kohde yleiskaavakartalla sinisellä rajauksella.

Tila 297-423-6-14 sijoittuu pääasiassa hyväkasvuiselle metsämaalle ja siihen sisältyy korkea mäki. Pohjoisessa tila rajoittuu pienen lammen rantaan.

Säyneensalon saari on kooltaan yli 500 ha:n suuruinen ja pääosa saaresta on yleiskaavan mukaista virkistys- ja retkeilyaluetta VR. Käytännössä yleiskaavan mukaista virkistyskäyttöä ei tähän asti ole kaupungin toimesta konkreettisesti edistetty. Virkistyskäyttö on tapahtunut jokamiehenoikeuden perusteella. Saaren rannoilla on lomarakennuksia, jotka sijoittuvat pääasiassa saaren eteläosiin länsi-, etelä- ja itärannoille.

Säyneensalon saarella on kuitenkin merkittävästi myös rakentamattomia rantajaksoja, mikä osaltaan antaa mahdollisuuden saaren virkistys- ja

matkailukäytön kehittämiseksi. Saaren etäisyys Kuopion satamasta on noin 3,5 km, Vaajasalon saaresta noin 1 km ja Hietasalon saaresta noin 1,5 km. Säreensalon saari rajoittuu osittain kaupungin yksin omistamiin vesialueisiin. Kaupan kohde on saaren lounaisosassa.



Maastokartalla on esitetty kaupungin maa- ja vesialueomistus vihreällä rasterilla, Kuopion evankelis-luterilaisen seurakuntayhtymän maanomistus Säuneysalossa sinisellä rajauksella ja kaupan kohde punaisella rajauksella.

Säyneensalon saarella julkisyhteisöjen maanomistus on tällä hetkellä suuri. Kuopion evankelis-luterilainen seurakuntayhtymä (sininen raja) omistaa saaresta lähes 300 ha ja Kuopion kaupunki (vihertävä rasteri) hieman yli 50 ha. Yhteensä julkisessa omistuksessa on tällä hetkellä lähes 70 % saaren pinta-alasta. 2000-luvulla on Kuopion kaupungin ja seurakuntayhtymän kesken tehty maanvaihtoja, missä maanomistuksia on järjestelty molempien intressit ja kokonaisuus huomioon ottaen. Julkisen omistuksen lisäksi saarella on yli 20 ha:n suuruisia yksityisiä tiloja tällä hetkellä 6 kpl (noin 150 ha) nyt tehty maakauppa mukaan lukien.

Kuopion kaupungissa on panostettu ja tullaan panostamaan Kallaveteen perustuvaan matkailuun merkittävästi. Bellanrantaan on rakennettu Saana

ja satamaan ollaan rakentamassa kuluvan vuoden aikana järvimatkailukeskusta sekä vierasvenepalveluita. Etelä-Kallaveden saaristo on osa kansallista kaupunkipuistoa, joka sijoittuu välittömästi Säyneensalon saaren lounaispuolelle. Säyneensalon korkea julkinen maanomistus ja yleiskaavamerkinnot antavat hyvät mahdollisuudet saaren kehittämiseksi matkailu- ja virkistyskäyttöä palvelevaksi alueeksi. Matkailu- ja virkistyskäyttö tukevat toinen toisiaan, niin kuin esimerkiksi Tahkon ja Puijon alueilla on voitu käytännössä havaita. Kaupungilla on omistuksessaan yli 1 km rakentamatonta rantaviivaa Säyneensalon saarella.

Maakaupoissa kaupungilla on mahdollisuus käyttää etuostolain mukaista etuosto-oikeutta, mikäli kaupan kohteen pinta-ala ylittää 5 000 neliötä. Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Säyneensalon saarella etuosto-oikeutta käytettiin edellisen kerran 11.4.2011, kun kaupunginhallitus päätti käyttää etuosto-oikeutta kiinteistön 297-423-2-224 kaupassa. Kaupan kohteena oleva kiinteistö 297-423-6-14 täydentää julkisessa omistuksessa olevaa maanomistusta Säyneensalon saarella ja parantaa merkittävästi Säyneensalon saaren kehittämismahdollisuuksia virkistys- ja matkailualueena. Asia on valmisteltu yhteistyössä strategisen maankäytön suunnittelun kanssa.

Edellä mainituilla perusteilla etuostolain (608/1977) mukaiset edellytykset etuosto-oikeuden käyttämiselle ovat olemassa.

Esitys

Esitän kaupunkirakennelautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle, että kaupunki käyttää etuosto-oikeuttaan 30.3.2022 tehdyssä kiinteistöä Hautarinne 297-423-6-14 koskevassa kiinteistökaupassa. Etuosto-oikeuden käyttö perustuu yleiskaavan mukaiseen retkeilyaluemerkintään (VR) sekä kaupungin suunnitelmiin Säyneensalon saaren kehittämiseksi virkistyskäyttöä ja matkailua ajatellen.

Liitteet

8 4090/2022 Kartat

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

