

Golf-alueen loma-asuntohanke

KH 19.04.2022 § 61

Valmistelija

Tekninen johtaja Petri Miettinen, puh. 040 661 4342

Asian taustat

Joroisten golf-alueen asemakaava hyväksyttiin kunnanvaltuustossa v. 2011. Asemakaavaa muutettiin Kartanogolf Oy:n klubirakennuksen läheisyydessä v. 2018. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittiin kunnan ja Kartanogolf Oy:n välille maankäyttösopimus (Kh 20.08.2018 §142). Maankäyttösopimuksen mukaan kunta rakentaa Nuotniementie-Puttitie-alueelle kadut ja vesihuollon ja saa korvaukseksi Kartanogolf Oy:n korttelissa 424 omistamat RA-2 tontit no: 1–3. Tonttien arvoksi on sopimuksella sovittu 10 000 €/tontti. Tämän lisäksi tonttien arvosta on pyydetty arvio kiinteistövälittäjältä. Arviokirjan mukaan tonttien hinta on myös 10 000 €/tontti.

Suunnitelmat

Kotkatharjun alueelle laadittiin kehittämissuunnitelma v. 2015. Suunnitelmassa linjattiin useita kehittämistarpeita ja -toimia, kuten esim. Kotkanmajan rakentaminen, frisbeegolf-ratojen rakentaminen, mäkihyppytoiminnan uudelleen käynnistäminen yms. Lähes kaikki tavoitteet saavutettiin alueen majoitustoiminnan kehittämistä lukuun ottamatta. Matkailu- ja majoitusliiketoiminta ei ole kunnan perustoimintaa ja siksi kunta onkin lähestynyt tavoitetta yhteistyökumppaneita etsimällä.

Kartanogolf Oy haki ja sai koronapandemian johdosta myönnettyä kehittämisrahaa golfalueen kehittämissuunnitelman laatimiseksi. Kehittämissuunnitelman maankäytön osalta laati Studio Puisto arkkitehdit. Suunnitelmaan sisältyy majoitusrakennusten rakentaminen Kartanogolfin klubirakennuksen läheisyyteen.

Kartanogolf Oy laaditutti em. kehittämisrahalla myös majoitusliiketoimintaa koskevan **liiketoimintasuunnitelman**. Suunnitelman mukaan perustettava yhtiö lähtee toteuttamaan alueelle laaditun kehittämisstrategian mukaista investointia ja siihen perustuvaa majoitus- ja matkailupalveluliiketoimintaa. Alueen palvelut järjestettäisiin kahden yhtiön (Kartanogolf Oy ja perustettava yhtiö) toimintana yhteistyössä järkevästi siten, että asiakas kokee alueen palvelut yhdeksi kokonaisuudeksi – ja jotta saavutetaan synergiahyötyjä jo olemassa olevien palvelujen / henkilöstön / rakennusten käyttöön.

Investointien ensimmäisenä vaiheena toteutettaisiin suunnitelman 9 loma-asunnon rakentaminen RM-4 korttelien ja RA-2 alueelle. Kartat tonteista ovat liitteinä. Maa-alue on pääosin yhtiön omistuksessa, ainoastaan korttelin kolme viimeistä tonttia ovat kunnan omistuksessa, ja ne siirrettäisiin maankäyttösopimuksen perusteella perustettavan yhtiön omistukseen apportiluovutuksena sopivassa vaiheessa hanketta. Alustavissa omistaja- ja rahoittajakeskustelussa on tullut esille, että sekä Oma osuuskunta, että Joroisten kunta voisivat osallistua tulevan investoinnin rahoitukseen (kunnan osalta enintään 20 % osuudella). Oman osuuskunnan osuus voisi olla pääomaa tai lainaa, kunnan osuus voisi muodostua tontin arvolla ja omistuksella tehtävästä apportista.

Kartanogolf Oy:n yhtiökokous käsitteli uuden yhtiön perustamista kokouksessaan 21.3.2022 ja päätti, että Kartanogolf Oy voi lähteä mukaan majoitusrakennusten rakentamista ja hallinnointia varten perustettavaan yhtiöön ja sijoittaa siihen enintään 50 000 €.

Oma osuuskunnan hallitus on päättänyt, että se voi sijoittaa perustettavaan yhtiöön 164 000 €, mikäli hanke käynnistyy.

Joroisten kunnan investointiohjelmassa on 50 000 €:n investointivaraus golf-alueen asemakaavan mukaisen Puttitien rakentamiseksi. Investointiohjelman mukaan rakentaminen voi alkaa, mikäli alueelle suunniteltu majoitushanke toteutuu.

Joroisten kunnan osuus perustettavassa yhtiössä olisi kolme tonttia apportisijoituksena, yht. 30 000 € ja osakemerkintä 19 perustettavan yhtiön osakkeesta yht. 4750 € (19 % osuus yhtiöstä).

Perustettavan yhtiön tavoitteena olisi rakentaa alueelle 9 loma-asuntoa, joiden kustannusarvio on yhteensä 790 000 €. Hankkeen rahoitus koostuisi ELY-keskuksen avustuksesta (enintään 35 % eli 252 000 €), omarahoitusosuudesta (em. kolmen omistajan sijoitukset, yht. 218 750 €) ja pankkilainasta 319 250 €.

Hanke-esittely on oheismateriaalina.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Jaakko Kuronen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää kunnanvaltuustolle, että

- 1) Joroisten kunta voi lähteä esittelytekstissä tarkemmin yksilöidyn, majoitusliiketoimintaa harjoittavan, yhtiön vähemmistöosakkaaksi 19 % omistusosuudella.
- 2) Kunnanjohtaja valtuutetaan neuvottelemaan ja harkintansa mukaan allekirjoittamaan yhtiön perus-, rahoitus- ja osakassopimukset.
- 3) Edellytyksenä osakkuudelle on, että kunnalla on oikeus nimittää yhtiön hallitukseen vähintään yksi (1) varsinainen jäsen.
- 4) Joroisten kunta sijoittaa perustettavaan majoitusyhtiöön apportina 3 tonttia a' 10.000 €, yhteensä 30.000 €, ja maksaa 4.750 euroa yhtiön 19 osakkeesta rahana.
- 5) Maankäyttösopimukseen perustuvien tonttien (3 kpl) luovutus Kartanogolf Oy:ltä kunnalle tehdään.
- 6) Kunta luovuttaa apportina 3 Kartanogolfilta saamaansa tonttia yhtiölle.
- 7) Golf-alueen asemakaavan mukaisen Puttitien ja siihen liittyvän kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan talousarvion investointiosan mukaisesti kun yhtiö on perustettu.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kunnanjohtajan päätösehdotuksen.

VALT 25.04.2022 § 13
66/00.01.00.03/2022

Päätös

Asia päätettiin yksimielisesti hallituksen ehdotuksen mukaisesti.
