

Maankäyttösopimusten periaatteet

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 05.06.2023 § 27
326/10.00.01.04/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaupungin maapoliittisen ohjelman (Kaupunginvaltuusto 20.2.2023 § 6) mukaan kaupunki voi soveltuviin hankkeisiin käyttää maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksia voidaan hyödyntää silloin, kun kaavoitetaan jonkun muun kuin kaupungin omistamaa maata. Pääsääntöisesti kaupunki pyrkii laatimaan ensimmäisen asemakaavan omistamalleen alueelle. Maapoliittisessa ohjelmassa mainitaan myös joitakin poikkeuksia lähtökohtaan. Pääsääntöisesti maankäyttösopimukset tulevat tarpeeseen kaavamuutoksissa. Tavallisimpia käyttötarkoituksia lienevät maankäytön tehostaminen sekä täydennysrakentaminen.

Maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki pyrkii kehittämään sopimuskäytäntöjä, joissa niin kaupunki kuin maanomistaja ja mahdollinen rakennusliikekin voivat saada osansa kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Oriveden markkinatilanteessa tällaiset käytännöt ovat edellytys monien hankkeiden liikkeelle lähtemiseen. Maankäyttösopimusten periaatteilla vastataan osaltaan maapoliittisen ohjelman tavoitteeseen kehittää paikallisen tilanteen suhteen toimivia ja houkuttelevia maapolitiikan vaihtoehtoja.

Maankäyttösopimus tehdään kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksen keskeisin sisältö on sopimuskorvauksen määrittäminen. Sopimuskorvauksella katetaan kaupungille aiheutuvia kustannuksia, kuten yhdyskuntarakentamisen kustannukset, suunnittelu- ja selvityskustannukset sekä jaetaan kaavoituksen tuoma kiinteistön arvonnousu maanomistajan ja kaupungin kesken.

Maankäyttösopimusten periaatteet koskevat asuinrakentamisen osalta keskustaajamaa ja sen lievealueita sekä yritystoimintaan tarkoitettua rakentamisen osalta koko kaupungin aluetta. Periaatteita on mahdollista soveltuville osin noudattaa myös muilla alueilla ja muun tyyppisen rakentamisen yhteydessä tarpeen mukaan. Muualle sijoittuvien asuinrakentamisen hankkeiden osalta laaditaan yksinkertainen puitesopimus, jossa sovitaan kaupungin laskuttavan kaavanlaadinnan kustannukset maanomistajalta kiinteiden taksojen mukaisesti.

Maankäyttösopimuksessa ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä, eivätkä ne sido kaavoitukseen liittyvää päätöksentekoa. Sopimuksessa voidaan sopia sopijaosapuolten tavoitteista kaavan laatimista tai muuttamista kohtaan. Maankäyttösopimuksen tulee olla kaupungille taloudellisesti perusteltu.

Kaavoituksen käynnistämistä koskevaa maankäyttösopimusta kutsutaan puitesopimukseksi. Puitesopimus laaditaan ennen kaavaluonnosvaihetta.

Maankäyttösopimus valmistellaan kaavaprosessin aikana ja hyväksytään asemakaavaan liittyvänä ennen kaavan hyväksymistä. Maankäyttösopimuksen hyväksyminen käsitellään hallintosäännön mukaisessa toimielimessä kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä. Ennen

kaavan hyväksymistä valtuustossa tulee maankäyttösopimuksen olla lainvoimainen ja sopimus allekirjoitettu.

Orivedellä on vireillä useita mahdollisia kaavahankkeita, jotka kohdistuvat yksityisten maanomistajien omistamille alueille, kuten Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutos ja Markunniemen asemakaavan muutos. Lisäksi hankkeita saattaa käynnistyä muitakin. Nämä hankkeet edellyttävät puitesopimuksen ja maankäyttösopimuksen laadintaa.

Maapoliittinen ohjelma linjaa maankäyttösopimusten käyttökohteita ja yleisiä periaatteita niihin liittyen. Kaavahankkeiden valmistelun yhteydessä on kuitenkin todettu olevan tarve laatia periaatteet maankäyttösopimusten käyttämiseen. Päätetyt periaatteet takaavat kaupungin aseman sopijaosapuolena, laadittavien maankäyttösopimusten taloudellisuuden ja järkevyyden kaupungin näkökulmasta, luovat yhtenäisen linjan sopimusneuvotteluihin ja sopimuskulttuuriin sekä varmistavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun yksityisen maalle sijoittuvissa kaavahankkeissa.

Maankäyttösopimusten periaatteita on laadittu noudattaen maapoliittisen ohjelman linjauksia. Maankäyttösopimusten periaatteet tarkentavat maapoliittisen ohjelman linjauksia esimerkiksi sopimuskorvauksen määrittelyn sekä erityyppisten kustannusten suhteen. Periaatteiden laadinnan yhteydessä on myös tehty vertailua eri kuntien kesken, mutta päätavoitteena on ollut laatia Oriveden paikallisiin olosuhteisiin ja tilanteeseen parhaiten soveltuvat periaatteet.

Maankäyttösopimusten periaatteet on pyritty laatimaan siten, että kaupungille kaavahankkeista koituvat suunnittelun, selvittämisen, toteuttamisen jne. kustannukset tulevat katettua. Toisaalta maankäyttösopimukset nähdään varteenotettavana keinona edistää täydennysrakentamista sijainniltaan hyvin saavutettavilla alueilla keskustajaman alueella ja sen lievealueilla. Täydennysrakentaminen mahdollistaa saavutettavuudeltaan parempien tonttivaihtoehtojen tarjoamisen palveluiden läheisyydessä ja toisaalta mahdollistaa huonokuntoisten rakennusten vähenemisen katukuvassa.

Maankäyttösopimusten periaatteiden korvauksen lähtökohtana toimii 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta, joka on kaupunkien yleisesti käyttämä lähtökohta hankkeissa. Yksityisten maalle sijoittuvien perusteltujen kaavahankkeiden liikkeelleläähtöä on pyritty edistämään siten, että korvauksena voidaan käyttää myös alemmaa, 30-40 %, tasoa kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Alemman sopimuskorvauksen käyttäminen edellyttää, että kaavahankkeesta tai sen toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Tällainen hanke voi olla esimerkiksi valmiin kunnallistekniikan vieressä sijaitseva täydennysrakentamisen hanke. Maankäyttösopimusten periaatteisiin on jätetty mahdollisuus käyttää myös korkeampaa 60 % tasoa sellaisissa kaavahankkeissa, joiden suunnittelusta tai toteuttamisesta arvioidaan aiheutuvan kaupungille merkittävän suuria kustannuksia.

Liitteenä kokoukseen osallistuville maankäyttösopimusten periaatteiden luonnos.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta aloittaa maankäyttösopimusten periaatteiden valmistelun ja käy lähetekeskustelun periaatteiden jatkovalmistelusta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
