

Kirkkolahdenrannan puitesopimus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 05.06.2023 § 29
196/10.02.03/2023

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 11.4.2023 (§ 82) muuttaa Kirkkolahden rannan asemakaavan muutoksen aluetta ja muuttaa kaavamuutoksen nimen Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutokseksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia osoittaa asuinrakentamista alueelle sekä päivittää kaavamerkintöjä jo rakentuneen alueen osalta.

Asiaa on aiemmin käsitelty maankäyttö- ja kaavatoimikunnassa 3.4.2023 (§ 18). Toimikunta on todennut, että ryhdytään valmistelemaan kaavoituksen käynnistämissopimusta. Toimikunta on myös käynyt lähetekeskustelun laadittavasta sopimuksesta.

Kaavoituksen käynnistämissopimusta kutsutaan puitesopimukseksi. Puitesopimus voidaan tehdä kaupungin ja maanomistajan kesken. Sopimuksen keskeisin sisältö on sopimuskorvauksen määrittäminen. Sopimuskorvauksella esimerkiksi yhdyskuntarakentamisen kustannukset, suunnittelu- ja selvityskustannukset sekä kaavoituksen tuoma kiinteistön arvonnousu jaetaan maanomistajan ja kaupungin kesken. Puite- tai maankäyttösopimuksessa ei voi sitovasti sopia kaavan sisällöstä, eivätkä ne sido kaavoitukseen liittyvää päätöksentekoa. Sopimuksessa voidaan sopia osapuolten tavoitteista kaavan laatimista tai muuttamista kohtaan.

Kaupungin ja alueen maanomistajan kesken on käyty neuvotteluja ja laadittu kaavoituksen käynnistämiseen tähtäävää puitesopimusta. Sopimusluonnoksen mukainen alue käsittää Kiinteistö Oy Naarajoen omistamat kiinteistöt 562-413-5-29 ja 562-413-5-22 sekä kaupungin omistamat kiinteistöt 562-413-5-5 ja 562-413-69-8. Sopijapuolet ovat yhdessä todenneet, että alueen asemakaava on vanhentunut ja tarkoitukseensa soveltumaton. Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan sopimusalueen asemakaavaa Oriveden strategisen yleiskaavan mukaisesti osana tiivistyvää ja kohentuvaa keskustaaajamaa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella asuinrakentaminen.

Puitesopimusta on laadittu Oriveden kaupungin maapoliittisen ohjelmaan perustuen (Kaupunginvaltuusto 20.2.2023 § 6). Lisäksi samaan aikaan puitesopimuksen laadinnan kanssa on valmisteltu kaupungin maankäyttösopimusten periaatteita. Nyt laadittu puitesopimuksen luonnos toteuttaa sekä maapoliittista ohjelmaa että valmisteilla olevien maankäyttösopimusten periaatteiden luonnosta.

Puitesopimuksen valmistelu on kokoushetkellä kesken. Kaupungilla on menossa neuvottelut alueen maanomistajan kanssa. Puitesopimuksen tämän hetkinen valmisteluluonnos toimitetaan kokoukseen osallistuville. Toimitettava sopimusluonnos on tämän hetken valmistelutilanne, ja toimii lähtökohtana maanomistajan kanssa käytäviin neuvotteluihin. Myös kaupunki on luonnoksen laatimisen jälkeen todennut vähäisiä täsmennystarpeita mm. kunnallistekniikan rakentamiseen liittyviin vastuisiin sekä sopimuskorvauksen maksuaikatauluun liittyen.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta merkitsee puitesopimuksen valmistelutilanteen tiedoksi ja käy lähetekeskustelun puitesopimuksen valmistelun jatkosta.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin.
