

Kirkkolahdenrannan puitesopimus

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 05.06.2023 § 29

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 valmistelevaan 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 osallistujille. 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.

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 16.08.2023 § 42
196/10.02.03/2023

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Antti Kivikko

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta käsitteli Kirkkolahdenrannan puitesopimusta kokouksessaan 5.6.2023 § 29 ja kävi lähetekeskustelun sopimuksen jatkovalmistelusta.

Valmistelua on jatkettu toimikunnan käymän keskustelun sekä maanomistajan edustajien kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella. Maanomistajan edustajat ovat alustavasti ilmoittaneet päivitetyn sopimusluonnoksen olevan hyväksyttävissä.

Sopimusluonnokseen tehtyt muutokset ovat pääosin pieniä ja luonteeltaan teknisiä. Moni muutoksista täydentää ja selventää sopimusta.

Kohdassa 4 Kunnallistekniikan rakentaminen ehdotetaan poistettavaksi kappaletta, joka liittyy erityisiin uuden kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Muutoksen taustana on se, että suunnittelualueen läpi Kirkkolahden rannassa kulkee jätevesilinja, jonka putket ovat peräisin 1970-luvulta. Kyseinen linja tulisi uusittavaksi seuraavan kymmenen vuoden aikana joka tapauksessa, tehdään alueella kaavamuutosta tai ei. Näin ollen jätevesilinjan uusimiseen kohdistuvat kustannukset kuuluvat kaupungille. Linjan uusiminen on järkevää ennen kaavamuutosalueen mahdollista rakentamista. Käynnissä olevan Kirkkolahdenrannan asemakaavan muutoksen osana on järkevää suunnitella linjan sijainti siten, että se on linjan käytön ja huollon sekä tonttien muodostamisen ja käytön kannalta järkevä.

Liitteenä 1 on Kirkkolahdenrannan puitesopimuksen luonnos. Liitteenä 2 kokoukseen osallistuville on puitesopimuksen luonnoksen versio, jossa on maankäyttö- ja kaavatoimikunnassa 5.6.2023 olleeseen versioon nähden tehtyt muutokset korostettu; uudet lisäykset punaisella, poistettavat kohdat punaisella ja suluissa.

Toimivalta Kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juha Kuusisto

Päätösehdotus Maankäyttö- ja kaavatoimikunta tutustuu puitesopimuksen päivitettyyn luonnokseen sekä päättää sen jatkokäsittelystä.

Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä ehdotus:

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta
1. hyväksyy osaltaan puitesopimuksen,

2. esittää sen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi sekä
3. esittää kaupunginhallitukselle, että kaavoituspäällikölle myönnetään oikeus tehdä mahdollisesti tarvittavia vähäisiä tarkennuksia puitesopimukseen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.
