

Maankäyttösopimusten periaatteiden päivitys

Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 29.04.2025 § 13
153/10.00.01.04/2025

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Antti Kivikko

Kaupungilla on ollut voimassa maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa noin 1,5 vuotta. Kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäyttösopimusten periaatteet 18.9.2023 ja kaavoitustaksan 27.11.2023.

Periaatteet ja taksa ovat osoittautuneet pääosin erittäin toimiviksi. Ne ovat toimineet hyvinä työkaluina edistää maankäyttöhankkeita ja elinvoiman kehittämistä niiden kautta. Periaatteet ja taksa luovat selkeät ja hyvät linjat asioista käytäviin keskusteluihin sekä neuvotteluihin. Asiakirjat ovat mahdollistaneet sen, että kaupungin maapoliittisen ohjelman toteuttaminen on mahdollista ja ohjelman hengen mukaisesti kaupungin maankäytön suunnittelussa pystytään nykyään pyrkimään siihen, että mahdollisimman hyvin saataisiin kehityshankkeita liikkeelle sekä löytämään keinoja edistää erilaisia maankäytön kehityskulkuja siten, että niistä hyöttyy niin kaupunki kuin yksityiset maanomistajat. Periaatteet ja taksa ovat luoneet selkeän, yhdenmukaisen ja tasapuolisen raamin yhteydenottoihin vastaamiseen, keskusteluihin, neuvotteluihin sekä aiheeseen liittyviin sopimuksiin liittyen. Asiakirjat helpottavat merkittäväällä tavalla aiheeseen liittyvää viranhaltijoiden päivittäistä työtä. Kokonaisuutena maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat osoittautuneet hyvin toimiviksi.

Maankäyttösopimusten periaatteiden sekä kaavoitustaksan mukaisia kaavoihin liittyviä puitesopimuksia on kaupunginhallituksen päätöksillä solmittu 4 hankkeeseen: Kirkkolahdenranta, Teerijärventie 9-15, Padustaipale ja kaavan kumoaminen kiinteistön 562-421-1-50 alueella. Puitesopimuksilla sovitaan kaavahankkeen osapuolten tavoitteista kaavahankkeeseen, mutta ei kaavan ratkaisuihin, eivätkä ne aiheuta kaavoihin liittyvään päätöksentekoon velvoitteita kaupungille.

Tällä hetkellä valmistelussa ja työlistalla neuvotteluvaiheessa on myös useita puitesopimuksia. Näistä voidaan mainita Markunniemen alueen kehittäminen.

Maankäyttösopimusten periaatteet sekä kaavoitustaksa ovat olleet voimassa noin 1,5 vuotta, jona aikana niitä on sovellettu. Niiden voimassaoloaikana on kertynyt kokemuksia niistä sekä myös kehittämistarpeita. Kokonaisuutena muutostarpeet ovat kuitenkin vähäisiä.

Maankäyttösopimusten tunnistetut muutostarpeet liittyvät yritysalueiden kehittämiseen.

Valtuuston hyväksymissä periaatteissa todetaan niiden soveltamisesta seuraavaa:

*"Nämä periaatteet koskevat asuinrakentamisen osalta keskustaajamaa ja sen lähialueita sekä **yritystoimintaan tarkoitetun 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. Periaatteet eivät koske rantasemakaavoja.”

Maankäyttösopimusten periaatteita sovelletaan siten yllä olevan kirjauksen mukaan yritystoimintaan tarkoitetun rakentamisen osalta koko kaupungin alueella.

Kaupunkikehityspalveluiden tiedossa on yksittäisiä sellaisia yritysalueiden kehittämiseen liittyviä tarpeita ja mahdollisuuksia, jotka edellyttäisivät asemakaavojen muutoksia. Tarpeet ovat ilmenneet kiinteistöjen omistajien oltua yhteydessä kaupunkiin. Tarpeet ilmenevät erityisesti jo olemassa olevilla rakennetuilla alueilla, joiden asemakaavat ovat useita vuosikymmeniä vanhoja. Maankäyttötarpeiden aikajänteet ja laajuudet vaihtelevat. Toisaalta, kiinteistön omistajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella ainakaan kaikissa tapauksissa omistajilla ei ole kiinnostusta kiinteistön kehittämiseksi lähteä monivaiheiseen ja osin myös arvonmääritykseltään haastavaan puite- ja maankäyttösopimusmenettelyyn. Näissä tapauksissa asemakaava ei mahdollista alueen toimijoiden tarvitsemaa toiminnan kehittämistä, mutta toisaalta kiinteistön omistajalla ei myöskään ole halua paikallisen kiinteistömarkkinan tilanteesta lähteä kehittämään aluetta sopimusten kautta. Aiheeseen on merkittävästi vaikutusta myös alueen kiinteistömarkkinan kokonaistilanteella.

Kaupungin on tärkeää edistää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittämistä mahdollisuuksien rajoissa olevien keinojen puitteissa. Kaupunkikehityspalvelut ovat arvioineet tilannetta, ja mahdollisia ratkaisuja tässä tekstissä kuvailtuun tilanteeseen on valmistelussa löydetty.

Tässä tekstissä kuvaillun kaltaiset jo rakennetut alueet sijoittuvat pääosin jo rakentuneen kunnallistekniikan piiriin. Rakentuneiden kohteiden kehittämisellä saadaan suurempi tehokkuus rakennetulle kunnallistekniikalle sekä vähennetään tarvetta ottaa uusia alueita rakentamiskäyttöön. Olemassa olevien rakentuneiden kiinteistöjen kehittäminen ei aiheuta tyypillisesti kaupungille juurikaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia.

On tarpeen päivittää maankäyttösopimusten periaatteita siten, että niiden kautta on mahdollista edistää jo rakentuneiden yritysalueiden kehittämistä. Kaupungin on järkevää pyrkiä aktiivisesti laatimaan sellaisia kaavamuutoksia, jotka tarvittaessa mahdollistavat olemassa olevien rakentuneiden alueiden yritystoiminnan kehittämisen. Kaupungin tulee pyrkiä poistamaan asemakaavoista sellaisia tekijöitä, jotka tarpeettomasti rajoittavat toiminnan kehittämistä, joskin huomioiden toiminnan luonne ja vaikutukset. Päivitys edistää elinvoiman ja yritystoiminnan kehittymistä.

Kaupungin on perusteltua laatia jo olemassa olevien yritystoiminnan alueiden asemakaavamuutoksia toiminnan kehittämiseksi omalla kustannuksellaan toiminnan kehittämisen mahdollistamiseksi, riippumatta siitä, onko aloite asemakaavamuutokseen lähtenyt kaupungilta, kiinteistön omistajalta vai alueella toimivalta yritykseltä. Kaupungin on perusteltua edistää tämän tyyppisiä kaavahankkeita omalla kustannuksellaan sen vuoksi, että tämän kaltaisilla kaavamuutoksilla on erittäin merkittäviä elinvoimavaikutuksia, mikäli ne myöhemmin johtavat yritystoiminnan kehittämiseen tai laajentamiseen.

Maankäyttösopimusten periaatteita ehdotetaan päivitettäväksi siten, että periaatteiden ensimmäiseen osioon soveltamisalan kuvaukseen lisätään seuraava kirjaus:
” Periaatteita ei kuitenkaan sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.”

Muita päivitystarpeita ei periaatteissa ole kaupunkikehityspalveluiden näkemyksen mukaan ilmennyt.

Esityslistan liitteenä on päivitettyt maankäyttösopimusten periaatteet. Esitetty lisäys on merkitty tekstiin vihreällä korostuksella.

Toimivalta	kaupunginhallitus 26.6.2023 § 164
Esittelijä	kaupunginjohtaja Juha Kuusisto
Päätösehdotus	Maankäyttö- ja kaavatoimikunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle <u>liitteenä</u> olevien maankäyttösopimusten periaatteiden hyväksymisen. Kaupunginjohtajan kokouksessa tekemä päätösehdotus: Maankäyttö- ja kaavatoimikunta 1. päättää, että esitetystä lisäyksestä poistetaan ”kuitenkaan”-sana ja esitettyyn lisäykseen lisätään ”asemakaavoitettuihin”-sana, minkä jälkeen esitetty lisäys kuuluu seuraavasti: ”Periaatteita ei sovelleta sellaisiin jo rakentuneisiin asemakaavoitettuihin yritystoiminnan alueisiin, joiden kehittäminen ei edellytä merkittäviä uusia kunnallisteknisiä investointeja.” 2. esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuustolle päätösehdotuksen kohdan 1 mukaisin muutoksin <u>liitteenä</u> olevien maankäyttösopimusten periaatteiden hyväksymisen.
Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin. -----