

Elinympäristölautakunta päätti kokouksessaan 09.02.2021 § 31 hyväksyä asemakaavoituksen käynnistämistä koskevan sopimuksen (mm. aikataulun ja sisällön tavoitteet sekä kustannustenjakoa) ja päätti aloittaa asemakaavan muuttamisen. Asemakaavaprosessin alussa 9.3.2021 laaditussa kaavoitus sopimuksessa todetaan, että kaavaan laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Sopimus on oltava allekirjoitettuna ennen kaavan hyväksyntäkäsittelyyn vientiä. Alueelle on laadittu uusi ns. Myllyn alueen asemakaavaehdotus II päivämäärällä 14.4.2023.

Maankäyttösopimusta valmisteltiin kaavaprosessin ajan maanomistajan kanssa yhteistyössä. Sopimuksen sisältöä ja siinä linjattavia asioita esiteltiin kunnanhallituksessa neljä kertaa vuoden 2023 aikana (9.1., 16.1., 17.4. ja 22.5.2023). Maankäyttösopimus on laadittu viimeisimmän kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti.

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat asemakaavan mukaisista maankäyttömaksuista, jotka liittyvät asemakaavamuutoksen (liite 5) toteutukseen. Sopimuksen voimassaolo edellyttää, että ns. Myllyn alueen asemakaavan valtuuston hyväksyntäpäätös saa lainvoiman.

Sopimuksella sovitaan sopimuksen liitteiden 3 ja 4 (ei julkinen) mukaisesti kunnallistekniikan / infran rakentamisesta sekä alueen suunnitteluun (kaavoitus ym.) ja toteuttamiseen ja ylläpitoon liittyvistä kustannuksista ja niiden korvaamisesta sekä myös liitteenä 2 olevan kartan mukaisesti maa-alueiden luovutuksesta kunnalle.

Tämän sopimuksen mukaisten Aavakax Oy omistaman tilan osalta arvioidut kaavoituskustannukset ja maankäyttö- sekä yhdyskuntarakentamisen korvaukset kunnalle ovat yhteensä noin 289 901 euroa (alv 0%) sopimuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaisesti. Katujen ja kunnallistekniikan maankäyttökorvausmaksut ovat laskennallisia ja todelliset euromäärät tarkentuvat urakoiden osalta, kun urakkakilpailu on ratkennut ja lopullinen hinta on selvillä ja kun urakka on valmis.

Kaavamuutoksen myötä alueen arvonnousussa ja sen korvaamisessa on huomiotu mm. kunnalle korvauksetta luovutettavien yleisille alueille jäävien rakennusten merkittävät purkukustannukset maanomistajalle.

Sopimuksen mukaisesti maanomistaja korvaa kunnalle alueen katujen, kunnallistekniikan ja vesihuollon muutosten ja rakentamisten maanomistajan saaman hyödyn suhteessa. Em. kustannuksista katsotaan,

että 68% kohdistuu maanomistajan korvattavaksi ja 32% hyödyistä kohdistuu kaava-alueen ulkopuolelle. Alueen kunnallisteknisten muutosten ja kehittämisen kokonaiskustannukset ovat arvioitu sopimuksen liitteessä 4 (ei julkinen) olevan yhteensä noin 417 000 euroa. Maanomistajan maankäyttö – ja kaavoituskorvauksina kunta veloittaa arviolta noin 290 000 euroa. Kunta kustantaa asemakaavan toteuttamiseen liittyen siis noin 127 000 euroa, mistä merkittävä osa kohdistuu käytännössä alueen joka tapauksessa jo uusimistarpeessa olevaan vesihuollon infraan. Kaavan myötä myös maanomistaja osallistuu näihin kustannuksiin.

Myllyn alueen asemakaavan hyväksyntä on sidoksissa Liperin kunnan ja maanomistajan välisen maankäyttösopimuksen hyväksymiseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 16.8.2023 ja on maanomistajaa kohtaan heti sitova. Sopimus sitoo kuntaa vain, mikäli Myllyn alueen asemakaavaa koskeva päätös saa lainvoiman ja vasta mikäli kaava kuulutetaan voimaan.

Sopimuksen / luovutuskirjan mukaisesti kunta saa yleiset alueet korvauksetta. Lisäksi alueen kehittämisen maanomistajan osuudelle luodaan vakuus/tilipanttaus korvausten saamisen varmistamiseksi. Saatavat korvaukset ym- ovat rytmitetty hankkeen etenemiseen ja tonttien luovutukseen kuitenkin siten, että kaikki korvaukset on kuitenkin saatu viimeistään kolmen vuoden kuluessa vesihuollon rakentumisen valmistumisesta riippumatta maanomistajan alueen rakentumisesta, tontinluovutuksesta tai alueiden vastaisista luovutuksista.

Koska maankäyttösopimus ja kaavan hyväksyntä ovat sidoksissa toisiinsa, Myllyn alueen asemakaava voidaan hyväksyä valtuustossa vain, jos edellä mainittu maankäyttösopimus on saanut valtuuston hyväksynnän.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttösopimuksella määritetään kunnalle tulevien maankäyttökorvausten määrä sekä linjataan korvausperusteita. Sopimuksella jaetaan alueen kunnallistekniikan ja vesihuollon kustannuksia maanomistajan saaman hyödyn suhteessa, alentaen merkittävästi kunnalle kohdistuvia menoja.

Lisäksi kaavalla edistetään kuntastrategian mukaisesti väestön kasvua, Liperin ja Liperin kirkonkylän elinvoimaisuutta sekä Kirkkolahden kehittämistä tavoitteiden uuden osayleiskaavan mukaisesti.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy Myllyn alueen asemakaavan ehdotus II liittyvän maankäyttö- ja rakennuslain 91b §:n mukaisen 16.8.2023 allekirjoitetun ja liitteenä olevan maankäyttösopimuksen kunnan ja Aavakax Oy välillä sekä esittää valtuustolle edellä mainitun maankäyttösopimuksen hyväksymistä.

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	valtuusto / Aavakax Oy
Toimeenpano	elinympäristöpalvelut
Tiedoksi	maankäyttö ja kaavoitus
Lisätietoja	tekninen johtaja, 050 467 3533

Valtuusto 28.08.2023 § 49
100/10.02.03/2021

Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Ote	Aavakax Oy
Toimeenpano	elinympäristöpalvelut
Tiedoksi	maankäyttö ja kaavoitus
Lisätietoja	tekninen johtaja, p. 050 467 3533