

Kortteleiden 300-305 asemakaavamuutoksen teollisuustonttien kaavoituskorvaukset ja -sopimus

Elinympäristölautakunta 11.06.2024 § 81

331/10.02.03/2023

Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus hyväksyy maankäyttösopimukset valtuustossa hyväksytyn maankäytön toteuttamishjelman mukaisesti (21 §:n kunnanhallituksen kohta 25).

Liitteessä on esitetty kaavoitussopimuksen luonnos Kortteleiden 300-305 asemakaava-alueen teollisuustonttien maanomistajille. Sopimus sisältää kaavoitustaksassa esitetyn kiinteän kaavoituskorvauksen osan sekä rakennusoikeuden kasvuun liittyvän arvonnousun maanomistajakohtaisen korvauksen (maankäyttökorvauksen tyyppinen osa). Kunnan tavoitteena on periä kaavoituskustannukset ja arvonnousu suoraan kaavoitusmaksussa kaavoitussopimuksen mukaisesti ilman, että jokaista maanomistajan sopimusta (17 kpl) tarvitsee viedä valtuuston erikseen päätettäväksi varsinaisena maankäyttö- ja rakennuslain 12 luvun mukaisena maankäyttösopimuksena ennen asemakaavan hyväksyntää.

Kunta on ennen kaavan laatimisen aloittamista tiedustellut kaikilta kaavamuutosalueen teollisuustonttien omistajilta halukkuutta kaavamuutokseen. Kaavassa rakennusoikeutta esitetään nostettavaksi niiltä maanomistajilta, jotka ovat näin tahtoneet. Ennen kaavaluonnosta kullekin esitettiin myös nyt liitteenäkin oleva yksilöity laskelma heille alustavasti arvioituista kaavoituskustannuksistaan. Jokainen, jolta rakennusoikeutta on esitetty nostettavan, on esittänyt kaavoitussopimukseen alustavan suostumuksensa.

Osallistumissuostumuksen perusteella Jyrin vanhan teollisuusalueen, eli kortteleiden 300-305 asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 20.3.–12.4.2024. Kaava ei saanut teollisuustontteja koskevaa kielteistä palautetta. Seuraavaksi kaava on etenemässä ehdotusvaiheeseen. Sitä ennen on kuitenkin tarkoituksen mukaista sopia sitovasti maanomistajien kanssa kaavoitussopimuksesta ja -korvauksista. Tällöin ei enää kaavan ehdotusvaiheessa aiheudu sellaisia muutoksia, jotka esimerkiksi vaatisivat kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisen.

Kaavan ja sopimuksen erikoisuutena on tilanne, missä kunta on aikoinaan laatinut alueelle asemakaavan, jossa teollisuustonteille on osoitettu tonttitehokkuudeksi vain $e=0,20$; eli omakotitonttia vastaava rakennusoikeus. Muita vastaavia alhaisen rakennusoikeuden teollisuusalueita ei kunnassa ole. Nyt tavoitteena on muuttaa

sopijaosapuolten tonttien rakennusoikeus teollisuusalueille tyypilliseen $e=0,40$ lukuun. Koska kaavamuutos on voimassa olevaa tilannetta korjaava ja eri teollisuusalueita tasapuolistava, sopimuksessa esitetään poikkeuksellisesti maanomistajille 50 % alennus suoraan laskettavaan arvonnousuun.

Vaikutusten arviointi	Kaavamuutos parantaa Jyrin vanhan teollisuusalueen yrittäjien toimintaedellytyksiä, työllistämistä ja lisärakentamismahdollisuuksia merkittävästi.
Valmistelija	Kaavoituspäällikkö
Esittelijä	Tekninen johtaja
Päätösehdotus	Elinympäristölautakunta päättää puoltaa liitteenä olevaa kaavoitussopimusta ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy sopimusluonnoksen ja sen mukaiset kaavoituskorvaukset käytettäväksi kortteleiden 300-305 asemakaavassa sekä hyväksyy korvausten veloittamisen suoraan kaavoitusmaksuina.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotus.
Ote	Kunnanhallitus, valtuusto, asianosaiset
Toimeenpano	Elinympäristöpalvelut
Lisätietoja	kaavoituspäällikkö p. 0400 125 152