

KAAVOITUSSOPIMUS - luonnos

Tämän sopimuksen allekirjoittaneet ovat tänään tehneet seuraavan kaavoitusta ja siihen liittyviä korvauksia koskevan sopimuksen.

1. SOPIJAPUOLET

Liperin kunta

Y-0169583-6
PL 20
83101 LIPERI

Maanomistaja

Yritys tai henkilö
Xxxxxtie xx
80400 YLÄMYLLY

2. SOPIMUSALUE

Sopimus koskee Ylämyllyllä sijaitsevaa kiinteistöä Xxxxx 426-405-0078-0xxxx, osoitteessa Xxxxxxxx x. Kiinteistön pinta-ala on xxxx m².

Sopimusalue on esitetty ajantasakaavaotteessa (kullekin maanomistajalle kohdistettu liitekartta).

3. SOPIMUKSEN SISÄLTÖ

Kaavatilanne

Alueella on voimassa Liperin kunnanvaltuuston 19.3.2007 § 14 hyväksymä Liperin kylän (Ylämylly) asemakaavan muutos. Asemakaavassa sopimusalueen käyttötarkoitus on teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia TY. Tonttitehokkuusluku on e=0,20 ja kerrosluku on II. Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Suunnittelun lähtökohdat

Alueen maanomistajilta ja yrittäjiltä on tullut kuntaan tiedusteluja tonttien rakennusoikeuden nostamisesta ja lisärakentamistarpeesta. Kunta on tiedustellut

9.8.2023 lähetetyllä kirjeellä kultakin Ylämyllyn asemakaava-alueen kortteleiden 300–305 kiinteistön haltijalta kaavamuutostarpeesta lähinnä koskien lähtökohtaisesti em. rakennusoikeuden nostamista tonttitehokkuusluvusta $e=0,20$ lukuun $e=0,40$ (liite 2).

Maanomistajana olette vastanneet kaavamuutostarpeeseen myönteisesti. Sen perusteella kunta on laatinut tämän kunnan ja teidän välisen kaavoitus sopimuksen ja siinä esitetyn yksilöidyn kaavoituskorvausten määrän. Kaavoituskustannukset ja muut korvaukset jaetaan osallisten kesken kunkin saaman hyödyn suhteessa.

Sopimuksen tarkoitus

Sopimuksen tarkoituksena on, että osapuolet sopivat sopimusalueen asemakaavan muutoksen tavoitteista (lähinnä rakennusoikeuden määrästä) ja siihen liittyvistä kaavoituskustannuksista ja -korvauksista edellyttäen, että asemakaava tulee voimaan.

Todetaan, että tämä sopimus ja aluetta koskeva asemakaavoitus ovat oikeudellisesti eri asioita. Asemakaava muodostaa kuitenkin perustan tälle sopimukselle ja asemakaavan voimaantulusta jääminen mitätöin tämän sopimuksen.

Osapuolet kuitenkin pyrkivät toimimaan niin, että sopimusperustana oleva asemakaavan muutosta koskeva hyväksyntä päätös saa lainvoiman ja kaava voidaan kulluttaa voimaan sopimusalueella.

4. KAAVOITUSPROSESSI

Kunta laatii kaavamuutoksen omana työnään ja pyrkii laatimaan vireillä olevan kortteleiden 300–305 ym. asemakaavan muutoksen viivytyksettä.

Maanomistaja on tietoinen, että kaavamuutokseen kuuluu edellä mainittujen korttelialueiden lisäksi kunnan eri korttelialueita ja viheralueita koskevia kaavamuutostavoitteita, jotka mahdollisesti vaikuttavat kaavan laadintaan ja sen aikatauluihin. Myös saatava kaavapalaute ja valitukset saattavat vaikuttaa kaavan laadinta-aikatauluun sekä kaavan tavoitteisiin ja sisältöön.

5. ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN, RAKENTAMINEN JA KUSTANNUKSET

Alueiden luovuttaminen

Tämän sopimuksen perusteella ei suoriteta alueiden luovutuksia osapuolten välillä.

Rakentaminen

Sopimuksen mukainen alue (tontti) on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon ja katuverkostoon. Tonttien rakentamisessa noudatetaan voimassa olevia kaavamääräyksiä ja muuta asiaan liittyvää rakentamista koskevia säädöksiä. Sopimukseen liittyviä rakentamisvelvoitteita ei aseteta.

Alueen rakennettavuus on pääosin selvillä ja jota tontin haltija on täydentänyt lisäselvityksillä rakennusvaiheessa. Kaikista tarvittavista yksityiskohtaisista lisäselvityksistä rakennusoikeuden lisääntyessä vastaa rakentaja kustannuksellaan.

Kustannukset ja niiden maksaminen

Sopimuksen lähtökohta on, että osalliselta veloitetaan kaavamuutoksesta:

1. Kaavamuutoksen kaavoitustaksan mukainen **1100 euroa** (kaavan aloituskohdan mukainen voimassa ollut taksa).
2. Lisäksi veloitetaan rakennusoikeuden lisäyksestä johtuva arvonnousu maankäytön toteutusohjelman 2023–2024 mukaisesti (33,33% arvonnoususta). Arvonnousu lasketaan seuraavasti:
 - Lähtöarvona on Liperin kunnan käyttämä alueellinen rakennusoikeuden arvo, eli 5 euroa / m². Tällöin 1000 m² tontti maksasi siten 5000 euroa.
 - Edellä mainittu kohdistuu kuitenkin pääasiassa teollisuustontteihin, joiden tonttitehokkuusluku on $e=40$, eli vastaava luku, mitä tällä kaavamuutoksella tavoitellaan. Koska teillä nykyinen tonttitehokkuusluku on siis puolet tavanomaisesta, katsotaan tässä sopimuksessa laskennallisesti, että myös tontin hinta olisi myös puolet tavanomaisesta teollisuustontin arvosta, eli 2,50€/m².
 - Nykyisellä tonttitehokkuusluvulla $e=0,20$ muodostuu 1000 m² tontilla 200 k-m² rakennusoikeutta, maksaen rakennusoikeudellisesti siten 2500 euroa.
 - Tällöin muodostuu yhden rakennusoikeuden k-m² laskennalliseksi hinnaksi 12,50 euroa ($2500 \text{ €} / 200 \text{ k-m}^2 = 12,50 \text{ €/k-m}^2$). Sama arvo on siten myös lisääntyvällä rakennusoikeudella.
 - Tästä arvonnousun korvaus olisi maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti 33,33%, eli $12,50 * 0,33 = 4,17$ euroa / kasvava rakennusoikeus k-m².
 - Koska kyse on kuitenkin voimassa olevassa kaavassa teollisuusalueeksi erittäin alhaisesta lähtötasoisesta rakennusoikeudesta ja siten osin kaavalla nyt korjattavasta tilanteesta, annetaan arvonnousun kohtuullistamiseksi korvaukselle vielä 50% alennus. **Tällöin veloitus rakennusoikeuden tonttikohtaisesta arvonnousun lisäyksestä on 2,085 euroa / lisääntyvä rakennusoikeuden k-m².**

Kiinteistön 426-405-0078-0xxx nykyinen rakennusoikeus on xxx k-m² ja kaavamuu-
toksella tavoiteltu rakennusoikeus on yhteensä xxx k-m². Tällöin lisääntyvä raken-
nusoikeus on xxx k-m² (a' 2,085 €/k-m²).

Arvio kunnalle korvattavasta arvonnoususta on siten **xxx,xx euroa**.

Kaavoituskustannusten ja arvonnousun korvaukset ovat yhteensä xxxx,xx €.

Lopullinen korvausten määrä tarkentuu lopullisessa kaavaratkaisussa kaavaa koske-
van hyväksyntäpäätöksen saadessa lainvoiman.

Maanomistaja sitoutuu maksamaan tämän sopimuksen mukaiset kustannukset 30
vuorokauden kuluessa siitä, kun asemakaavan hyväksyntäpäätös on saanut lainvoi-
man.

Rakentamiseen ja lisärakentamisen liittyen, kunta pidättää itsellään oikeuden periä
kunnallistekniset liittymämaksut voimassa olevien taksojen mukaisesti.

6. SOPIMUKSEN NOUDATTAMINEN

Sopimusta koskevat erimielisyydet, joista ei päästä keskinäisesti sopimukseen, kä-
sitellään ja ratkaistaan Joensuun käräjäoikeudessa.

7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan maanomistajaa ja kuntaa velvoittavana sopimuksen
allekirjoittamisesta alkaen.

Sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes kaikki tässä sopimuksessa määritetyt
velvoitteet on täytetty.

Tämä sopimus sitoo kokonaisuudessaan maanomistajaa myös tilanteessa, että kiin-
teistön omistaja vaihtuu osittain tai kokonaan. Omistuksen vaihtuessa siitä tulee vä-
littömästi ilmoittaa kunnalle.

Mikäli asemakaavaa koskeva hyväksyntäpäätös ei saa sopimusalueella lainvoimaa,
sopimus raukeaa automaattisesti. Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta
mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihin-
kään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

Mikäli asemakaava tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena, sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä ja korvauksista erikseen.

Kunnalla on oikeus jättää maanomistajan osalta kaavamuutos kuuluttamatta voimaan, mikäli tämä ei täytä sopimuksen mukaisia velvoitteitaan (kaavoituskorvauksia) määräajassa.

Liitteet: Kaavaote kiinteistörajauksella

Liperissä xx. päivänä xxxxxxkuuta 2024.

LIPERIN KUNTA

Hannele Mikkonen
kunnanjohtaja

Jouni Pekonen
tekninen johtaja

Kiinteistön 426-405-0078-0xxxx omistaja

xxxxxx xxxxxxxxxxxx

Liite 1.

