

Maankäyttösopimuksen suuntaviivat

Hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.6.2013.

Periaatteena on, että asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kunnanvaltuusto vahvistaa maankäyttösopimukselle seuraavat suuntaviivat:

1. Kunnanhallitus valtuutetaan tekemään maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa kunnanvaltuuston vahvistamien suuntaviivojen mukaisesti.
2. Sopimusten neuvottelupohjana käytetään kaavaluonnosta tai kaavaehdotusta, joka on ollut julkisesti nähtävillä.
3. Maankäyttösopimuksia käytetään koko kunnan alueella.
4. Maankäyttösopimus tehdään aina liike-, kerrostalo- ja teollisuustontteja asemakaavoitettaessa.
5. Maankäyttösopimus tehdään myös, jos asemakaavan (tai kaavanmuutoksen) myötä
 - maanomistaja saa vähintään kaksi uutta AP-, AR- tai AO-tonttia
 - maanomistajan rakennusoikeus kasvaa yli 200 kerrosalaneliömetrillä
 - maanomistajan tontin käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi.
6. Maanomistajalta peritään korvauksena 55 prosenttia asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta.
7. Maa-alueen arvonnousua arvioitaessa huomioidaan yleensä kunnanvaltuuston vahvistamat kunnan asuntotonttien sekä liike- ja teollisuustonttien hinnat alueella tai vastaavalla alueella verrattuna alueen pelto- ja metsämaan maapohjan senhetkiseen hintaan.
8. Jokaisen maanomistajan kanssa sovitaan erikseen mahdollisesta maa-alueiden luovuttamisesta tai vaihdosta, kunnallistekniikan rakentamisesta ja ylläpidosta, yleisistä alueista, pysäköintipaikkojen järjestämisvastuusta, toteuttamisaikataulusta sekä arvonnousuun suhteutetusta maanomistajan kustannusosuudesta kunnan kustannuksista. Kunta ei ole velvollinen lunastamaan yksityisen maanomistajan aloitteesta kaavoitettavia VL-alueita.
9. Jos maankäyttösopimusta ei synny, kunnanhallitus voi päättää maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun kehittämiskorvauksen perimisestä.
10. Maankäyttösopimuksen mukainen korvaus yhdyskuntarakentamisesta veloitetaan yhdyskuntarakentamisen toteuttamisen yhteydessä tai sopimusta solmittaessa. Korvaus maksetaan rahana tai esimerkiksi maanluovutuksena (kadut, yleiset alueet, puistot, tontit, raakamaa). Korvaustavasta sovitaan erikseen jokaisessa tapauksessa.
11. Maankäyttösopimusten korvaukset käytetään kokonaisuudessaan kattamaan kaava-alueen tai siihen toiminnallisesti kuuluvan alueen yhdyskuntarakentamisesta syntyvät kustannukset.
12. Suuntaviivoja sovelletaan sopimukseen, jotka tehdään kunnanvaltuuston päätöksen jälkeen.
13. Pieniin rakennusoikeuden lisäyksiin, jotka eivät täytä kohtien 4 ja 5 ehtoja, ei käytetä maankäyttösopimusta, vaan näissä tilanteissa kunta käyttää ainoastaan kaavoitus sopimusta (sopimus kaavoituksen käynnistämisestä) ja veloittaa korvauksen ainoastaan kaavoituskustannuksista.