

Kaavamuutos tilalla Kortekangas 2 / Maankäyttösopimus

Kunnanhallitus 01.12.2025
162/10.02.03/2025

Päätösesitys Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen

Päätös

Käsittely

Perustelut

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.10.-22.11.2024 välisen ajan. Kaavoituksen yhteydessä maanomistajan kanssa pyritään tekemään maankäyttösopimus, joka vahvistetaan hallinnossa ennen kaavan hyväksymistä. Kaavoitukseen liittyen maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksesta. Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaavamuutosaluetta on rajattu pienemmäksi. Maankäyttösopimus on laadittu hyväksyttäväksi esitettävän asemakaavakartan mukaisesti.

Maankäyttösopimusta ohjaa kunnan maapoliittinen ohjelma (kvalt 12.5.2022), jossa on määritelty alueittain maankäyttökorvauksien suuruudesta kaavoituksella lisääntyvää rakennusoikeusneliötä kohden. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta käyttää yksityisille laatimissa asemakaavoissa pääasiallisesti maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölain) 91 pykälää. Eli jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle.

MRL (nyk. alueidenkäyttölain) 91 b§ mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Niihin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu osallistumaan kunnalle maankäytön suunnittelusta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta mm. kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, ulkoilualueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit yms. ja yleisten palveluiden kehittämisestä aiheutuneisiin tai vastaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin. Edellä tarkoitetun velvollisuuden täyttämisessä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Hallintosäännön (Kvalt 21.2.2025 § 6) mukaan maankäyttösopimusten hyväksymisestä päättää 50 000€ rajaan saakka kunnanhallitus.

Esityslistan liitteenä on maankäyttösopimus ja asemakaavakartta.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä 040 704 4508

Esittelijä

vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto

Tiedoksi	Maankäyttöinsinööri
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Kunnanhallitus 20.10.2025 § 334

Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi muutetun päätösesityksen. Asia palautettiin valmisteluun.
Käsittely	Maankäyttöinsinööri selosti asiaa keskeytetyn kokouksen aikana. Kunnanjohtaja teki kokouksessa muutetun päätösesityksen: Asia palautetaan valmisteluun.
Perustelut	Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 23.10.-22.11.2024 välisen ajan. Kaavoituksen yhteydessä maanomistajan kanssa pyritään tekemään maankäyttösopimus, joka vahvistetaan hallinnossa ennen kaavan hyväksymistä. Kaavoitukseen liittyen maanomistajan kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksesta. Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaavamuuosaluetta on rajattu pienemmäksi. Maankäyttösopimus on laadittu hyväksyttäväksi esitettävän asemakaavakartan mukaisesti. Maankäyttösopimusta ohjaa kunnan maapoliittinen ohjelma (kvalt 12.5.2022), jossa on määriteltä alueittain maankäyttökorvauksien suuruudesta kaavoituksella lisääntyvää rakennusoikeusneliötä kohden. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta käyttää yksityisille laatimissa asemakaavoissa pääasiallisesti maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölain) 91 pykälää. Eli jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. MRL (nyk. alueidenkäyttölain) 91 b§ mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Niihin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu osallistumaan kunnalle maankäytön suunnittelusta ja yhdyskuntatekniikan rakentamisesta mm. kadut, tiet, ulkovalaistus, puistot, pysäköintialueet, ulkoilualueet, ulkoilureitit, moottorikelkkareitit yms. ja yleisten palveluiden kehittämisestä aiheutuneisiin tai vastaisuudessa aiheutuviin kustannuksiin. Edellä tarkoitetun velvollisuuden täyttämisessä on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti. Hallintosäännön (Kvalt 21.2.2025 § 6) mukaan maankäyttösopimusten hyväksymisestä päättää 50 000€ rajaan saakka kunnanhallitus. Esityslistan liitteenä on maankäyttösopimus ja asemakaavakartta.

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Emmi Mäkelä 040 704 4508
Esittelijä	vt. kunnanjohtaja Mikko Merikanto
Tiedoksi	Maankäyttöinsinööri
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.