

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMISSOPIMUKSEN SOLMIMINEN KOSKIEN  
KUKKOLANKOSKEN ASEMAKAAVAN LAADINTAA

542/10.02.03/2020

KH 22.06.2020 § 205

Valmistelija maankäyttöinsinööri Janne Vierelä:

Tornion kaupunki on neuvotellut vuoden 2019-2020 aikana Palot Yhtiön Oy:n kanssa Kukkolankosken alueella yhtiön omistaman alueen asemakaavoittamisesta ja kaavaprosessin menettelytavoista ja kustannusjaosta sekä sopimuskäytännöistä, mikäli alueelle aletaan laatimaan asemakaavaa. Yhtiö omistaa tilan Jylhänranta 851-433-15-82 ja yhtiöllä on tavoitteenaan saada alueelle matkailu- ja palvelurakentamista sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne- ja paikoitusalueita. Asemakaavan laatimisen käynnistämisestä päätetään erikseen ja näin tehtäessä tulee maanomistajan kanssa laatia kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka ehdot on neuvoteltu maanomistajan kanssa (sopimusluonnos liitteenä). Myöhemmin kaavan hyväksyminen edellyttää vielä maankäytösopimusta maanomistajan kanssa.

Sopimusalueena on yhtiön omistama tila Jylhänranta 851-433-15-82 pinta-alaltaan noin 0,9390, mutta kaavoitettava alue on laajempi kattaen ainakin kaupungin omistamia alueita.

Sopimusluonnoksen mukaan kaupunki selvittää asemakaavan laadinnan reunaehdot ja mikäli kaavoitukselle todetaan olevan edellytyksiä, valmistellaan kaavaehdotus ja esitetään se kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Maanomistaja sitoutuu tällä sopimuksella maksamaan kaupungille 30 % hankkeen kaavoituskustannuksista (hallinto- ja kuulemiskustannuksineen) sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannuksista, kuitenkin enintään 5000 euroa.

Mikäli asemakaava ei tule voimaan tai peruuntuu, sopimus raukeaa ja sopijapuolten kulut jäävät niiden itsensä vastattaviksi. Sopijapuolet eivät ole vahingonkorvausvelvollisia sopimuksen raukeamisen johdosta. Maanomistaja maksaa tällöinkin kuitenkin kaupungille em. kaavoituskustannuksista 30 %, kuitenkin enintään 5000 euroa.

Myöhemmin kaavan edetessä kaupunki ja maanomistaja pyrkivät neuvottelemaan varsinaisen maankäytösopimuksen, jossa sovitaan mm. maanomistajan velvollisuudesta osallistua kaavoituksesta, muusta suunnittelusta sekä yhdyskuntarakentamisesta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuneisiin ja aiheutuviin kustannuksiin sekä

rakentamisen toteuttamisesta ja kuntatekniikan rakentamisesta alueelle. Tämä sen vuoksi, koska maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai jo aiheutuneisiin kustannuksiin, jotka asemakaavan myötä tulevat kaupungin velvoitteiksi toteuttaa. Lisäksi tällä sopimuksella maanomistaja sitoutuu mahdollisesti syntyvällä maankäytösopimuksella luovuttamaan vastikkeetta kaikki alueelle hyväksyttävään kaavaan sisältyvät yleiset alueet sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman, mikäli sellaista aluetta sopimusalueelle osoitettaisiin.

Maanomistaja ei saa siirtää sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle ilman kaupungin suostumusta ja mikäli maanomistaja luovuttaa sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle osapuolelle, vastaa maanomistaja edelleen sopimuksen mukaisista velvoitteista. Sopimus on voimassa 31.12.2021 saakka ja jatkuu sen jälkeen vuoden kerrallaan jollei jompikumpi sopijapuoli sitä irtisano 6 kk ennen sillä perusteella, ettei sopimuksen tarkoitus kohtuullisessa ajassa toteudu.

OHEISAINEISTO: Sopimusluonnos  
Karttaote

KAUPUNGINJOHTAJA TIMO NOUSIAINEN:

Kaupunginhallitus päättää tehdä liitteen mukaisen sopimuksen asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien Kukkolankosken asemakaavaa ja tilaa Jylhänranta 851-433-15-82 Palot-Yhtiöt Oy:n kanssa. Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä tulee maanomistajan kanssa neuvotella maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginarkkitehti esitteli asiaa keskustelun pohjaksi.

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Maankäyttöinsinööri Janne Vierelä, 050 4366 336

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Otteet:  
Palot-Yhtiöt Oy  
Maankäyttöinsinööri  
Paikkatietosihteeri

\_\_\_\_\_