



MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN SUUNTAVIIVAT

Periaatteena on, että asemakaavoitettavan alueen omistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, joita syntyy alueen infrastruktuurin lisäksi kunnan muiden palveluiden rakentamisesta.

Kunnanvaltuusto vahvistaa seuraavat maankäyttösopimuksen suuntaviivat:

1. Kunnanhallitus tekee maankäyttösopimuksen yksityisen maanomistajan kanssa kunnanvaltuuston vahvistamien suuntaviivojen mukaisesti. Mikäli sopimus poikkeaa suuntaviivoista, se on hyväksyttävä kunnanvaltuustossa.
2. Mustasaaren kunta soveltaa Suomen kuntaliiton ohjeita yksittäisten maankäyttösopimusten pohjana.
3. Maankäyttösopimus edellyttää kaavaehdotusta, jonka kunnan kaavoitusviranomainen on hyväksynyt ja joka on ollut julkisesti nähtävillä.
4. Maankäyttösopimus tehdään ennen kuin asemakaava hyväksytään kunnanvaltuustossa.
5. Maankäyttösopimus tehdään aina liike- ja julkisten palvelutilojen tontteja sekä kerrostalo- ja teollisuustontteja asemakaavoitettaessa.
6. Maankäyttösopimus tehdään, jos maanomistajalle osoitetaan kaavassa tai kaavamuutoksella
 - vähintään kaksi uutta AO-tonttia tai
 - jos rakennusoikeutta lisätään yli 500 kerrosalaneliömetrillä tai
 - jos käyttötarkoitusta muutetaan merkittävästi.
7. Maanomistajan korvaus kunnalle on 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta alueen arvonnoususta. Korvausta laskettaessa ei huomioida ensimmäistä uutta AO-tonttia. Ensimmäiseksi AO-tontiksi valitaan pinta-alaltaan pienin tontti.
8. Maan arvonnousua arvioitaessa lähtökohtana ovat kunnanvaltuuston vahvistamat asuin-, liike-, julkisten palvelutilojen tontteja ja teollisuustontteja koskevat tonttihinnat ja vyöhykejako.
9. Maankäyttösopimukseen sisältyy sitoumus toteuttaa 50 prosenttia rakennusoikeudesta viiden vuoden kuluessa siitä, kun alue on valmis rakennettavaksi. Jos tätä sitoumusta ei toteuteta, maanomistaja on velvollinen maksamaan kunnalle sopimussakkoa.
10. Jokaisen maanomistajan kanssa sovitaan erikseen kunnallistekniikan ja yleisten alueiden rakentamisesta ja kunnossapidosta, pysäköintipaikkoihin liittyvästä vastuusta, toteuttamisaikataulusta sekä arvonnoususta suhteessa maanomistajan maksamaan osuuteen kunnan kustannuksista. Mahdollisista maanluovutuksista tai maanvaihoista sovitaan erillisellä sopimuksella.
11. Korvaus laskutetaan kokonaisuudessaan osoitetun rakennusoikeuden käyttöönoton (ensimmäisen rakennusluvan myöntämisen) yhteydessä, kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaava on saanut lain voiman ja alue on valmis rakennettavaksi. Korvaus maksetaan rahana tai katuja, yleistä aluetta, puistoja, tontteja tai raakamaata koskevana maanluovutuksena taikka muun kiinteän tai irtaimen omaisuuden muodossa.
12. Maankäyttösopimusta ei käytetä, jos rakennusoikeuden lisäys on pienehkö eikä täytä edellä mainittuja ehtoja.
13. Jos maankäyttösopimusta ei synny, kunta voi päättää maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua kehittämiskorvauksesta.