

18.2.2020

Maankäyttösopimuksen solmiminen Iisalmen kaupungin kanssa koskien Rantalán pappilan tilaa, asemakaavan mukaista YK-aluetta koskevaa asemakaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista

Ykn § 22

Asian valmistelija: hallintojohtaja Katariina Bergbacka

Iisalmen kaupungin kanssa on neuvoteltu maankäyttösopimuksen solmimisesta koskien Rantalán pappilan tilaa, asemakaavan mukaista YK-aluetta koskevaa asemakaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista.

Perusperiaatteena sopimuksessa on, että seurakuntayhtymä maanomistajana sitoutuu maksamaan Iisalmen kaupungille asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista ja sen saattamisesta hyväksytyksi asemakaavaksi puolet kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista. Tämä on kohtuullinen kustannusten jako, koska alue on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi MRL 53 § ja koska lainsäädäntö edellyttää kaupunkia pitämään asemakaavat ajan tasalla MRL 60 §.

Sopimusluonnoksessa esitetään, että Rantalankujan suunnittelu- ja rakentamiskustannukset jaetaan puoliksi kaupungin ja maanomistajan kesken (arvioitu kustannus 60 000 euroa, joka tarkentuu rakentamisen myötä). Tämä katu palvelee sekä seurakuntayhtymää maanomistajana että Iisalmen kaupunkia puistoalueen omistajana (jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue).

Kertunkujan rakentamiskustannuksista vastaa maanomistaja (arvioitu kustannus 30 000 euroa, joka tarkentuu rakentamisen myötä). Tämä katu palvelee vain seurakuntayhtymää maanomistajana.

Maankäyttösopimuksessa esitetään, että sopimusalueen yleiset alueet yhteensä 0,1242 ha siirtyvät kohtuulliseen kaavan mukaisen käyttötarkoituksen mukaiseen hintaan (esim. 2 €/m²) kaupungin omistukseen ja ylläpidettäväksi. Näistä laaditaan erillinen kauppakirja/kiinteistökauppa, jolla alueet luovutetaan kaupungille. Hinta hyvitetään kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia perittäessä.

Lisätietona jaetaan hyväksyttäväksi esittävä maankäyttösopimusluonnos. Lisätietona jaetaan myös asemakaavaehdotuksen mukainen kaavaluonnos.

Hallintojohtajan ehdotus:

Yhteinen kirkkoneuvosto hyväksyy lisätietona jaettavan Iisalmen kaupungin kanssa solmittavan maankäyttösopimuksen koskien Rantalán pappilan tilaa, asemakaavan mukaista YK-aluetta koskevaa asemakaavoitusta ja kunnallistekniikan rakentamista.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Martti Sallinen poistui esteellisenä tämän §:n käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut keskusteluun eikä päätöksentekoon.

Otteen oikeaksi todistaa
Iisalmi 15/2 2020
Pöytäkirjanpitäjä <i>[Signature]</i>

Pöytäkirjantarkastajien nimikirjaimet _____

RANTALAN PAPPILAN TILAA, ASEMAKAAVAN MUKAISTA YK-ALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVOITUSTA JA KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISTA KOSKEVA MAANKÄYTTÖSOPIMUS

24.1.2020

SOPIJAPUOLET

Iisalmen kaupunki
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Kaupunki”

Ylä-Savon seurakuntayhtymä
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Maanomistaja”.

SOPIMUSALUE

Sopimus koskee seuraavaa aluetta:
Iisalmen kaupungin 7. kaupunginosan korttelia 8 ja erityisesti kirkollisten ja seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta.
jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue”.
Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 1,5148 ha.
Sopimusalue on rajattu tämän sopimuksen liitekartassa 1.

SOPIMUSALUEEN NYKYINEN KAAVOITUSTILANNE

- Keskustaseudun osayleiskaava Kvalt. 26.3.2007, jossa Sopimusalue on merkitty merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Rantalán pappilarakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi
- Sopimusalueelle on vahvistettu asemakaava 19.9.1984 AK 187, jossa sopimusalue on kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten korttelialutta.
- Alue on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi

LÄHTÖTILANNE

Maanomistaja on tehnyt kaavamuutoshakemuksen 25.9.2012 ja aloitteen Sopimusalueen asemakaavoittamisesta asumistarkoituksiin.

Kaupunki on saattanut asemakaavan vireille 8.3.2018. Asemakaavaehdotuksen kaupunginhallitus on asettanut nähtäville 25.11.2019.

Tekninen lautakunta 9.4.2019 §5 on edellyttänyt maankäyttösopimuksen laatimista.

Kaupunki on asettanut sopimusalueen asemakaavoitukselle tavoitteita Keskustaseudun osayleiskaavassa kvalt. 26.3.2007 ja yleisiä maankäyttösopimukseen liittyviä periaatteita päätöksessä kvalt. 11.09.2006 § 64.

Kaupungin yleisten sopimusperiaatteiden mukaisesti lähtökohtana on, että kaikki omistamansa alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset maksaa maanomistaja.

Asemakaavan laatimisen, kunnallistekniikan suunnittelun ja yleisten alueiden rakennuttamisen ohjausvastuu on kaupungilla.

SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kaupunki ja Maanomistaja sopivat tällä sopimuksella asemakaavaehdotuksen 25.11.2019 jatkotyöstä hyväksytyksi asemakaavaksi ja sen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta Sopimusalueella edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman.

SOPIMUSEHDOT SOPIMUSALUEEN ASEMKAAVOITTAMISELLE JA KAAVAN TOEUTTAMISELLE

Tarkemmista alueen toteuttamiseen liittyvistä ehdoista sovitaan tällä maankäyttösopimuksella.

Asemakaavaehdotuksen laatiminen ja hyväksyminen

Maanomistaja sitoutuu maksamaan Kaupungille asemakaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista ja sen saattamisesta hyväksytyksi asemakaavaksi puolet kaavoituksesta aiheutuvista kustannuksista. Tämä on kohtuullinen kustannusten jako, koska alue on rakennuskiellossa kaavan vanhentuneisuuden vuoksi MRL 53 § ja koska lainsäädäntö edellyttää kaupunkia pitämään asemakaavat ajan tasalla MRL 60 §.

Katujen ja muiden yleisten alueiden toteutus sekä aikataulu

Sopimusalueella asemakaavassa osoitetun kunnallistekniikan tarkemmasta suunnittelusta vastaa Kaupunki.

Edellä mainitut alueet ja rakenteet suunnitellaan ja rakennetaan Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa.

Tässä tapauksessa osa entisestä tonttialueesta on kaavaehdotuksessa osoitettu puistoalueeksi ja sen läpi on osoitettu rannan puistoalueelle johtava jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla tontille ajo on sallittu (Rantalankuja). Tämä reitti palvelee myös kahta maanomistajan maalle kaavaehdotuksessa osoitettua erillispientalon tonttia. Rakentamisen aikataulu toteutuu kaavan saatua lainvoiman ja aikaisintaan vuonna 2021.

Lisäksi osa entisestä tonttialueesta on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi nimeltä Kertunkuja. Rakentamisen aikataulu toteutuu kaavan saatua lainvoiman ja aikaisintaan vuonna 2021.

Sopimusalueen toteuttamisessa minimivaatimuksena alueiden toteutuksessa pidetään kaupungin toteuttamien alueiden yleistä laatutasoa kaupungin uusimmilla asuinalueilla sekä yleisten alueiden rakentamisessa Rakentamisen yleisten laatuvaatimusten ja kunnallisteknisten töiden yleisiä normeja (infraRYL) .

Kunnallistekniikan kustannusten jakautuminen

Rantalankujan suunnittelu- ja rakentamiskustannukset jaetaan puoliksi kaupungin ja maanomistajan kesken. (arvioitu kustannus 60 000 €, joka tarkentuu rakentamisen myötä)

Kertunkujan rakentamiskustannuksista vastaa maanomistaja. (arvioitu kustannus 30 000 €, joka tarkentuu rakentamisen myötä)

Kunnallistekniikan suunnittelu laaditaan kaupungin toimesta koko alueelle ja sen kustannukset jaetaan Maanomistajan ja Kaupungin välillä omakustannushintaan siten, että Rantalankujan suunnittelukustannukset jaetaan puoliksi Kaupungin ja Maanomistajan välillä sekä Kertunkujan suunnittelukustannukset maksaa Maanomistaja.

Puistoalueet

Yleisistä puistoalueista laaditaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen erillinen puistosuunnitelma, jonka hyväksyy tekninen lautakunta.

Vesi- ja jätevesihuollon järjestäminen

Vesi- ja jätevesihuoltoverkoston rakentamisesta ja ylläpitämisestä vastaa Iisalmen Vesi. Vesi- ja jätevesihuoltoverkosto rakennetaan samanaikaisesti katurakentamisen kanssa.

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kaupungin vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Kaupunki perii Sopimusalueella yleisesti hyväksytyn taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Yleisten alueiden ylläpito

Kävelylle ja pyöräilylle varattujen katualueiden sekä puistoalueiden ylläpidosta vastaa Kaupunki.

Tarvittavat rasitteet

Tarvittaessa kaupungilla on oikeus perustaa ja rekisteröidä johtojen ja kunnallisteknisten laitteiden rakentamista varten rasitteet korvauksetta tonttien alueelle.

ALUEIDEN LUOVUTTAMINEN JA/TAI VAIHTAMINEN

Tällä sopimuksella ei luovuteta maata sopijaosapuolten kesken. Sopimusalueen yleiset alueet yhteensä 0,4575 ha siirtyvät kohtuulliseen kaavan mukaisen käyttötarkoituksensa mukaiseen hintaan (esim. esim. 2 €/m²) kaupungin omistukseen ja ylläpidettäväksi seuraavasti: asemakaavan mukaiset katualueet, puistoalueet ja asemakaavan mukainen et-alue. Tästä tehdään erillinen kauppakirja, jolla alueet luovutetaan kaupungille. Hinta hyvitetään kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia perittäessä.

Maanomistaja sitoutuu toteuttamaan alueen ja saattamaan tontit luovutukseen kunnallistekniikan valmistuttua.

MUUT KUSTANNUKSET

Kiinteistönmuodostus- ja lainhuudatuskustannuksista vastaavat Kaupunki ja Maanomistaja alueillaan.

SOPIMUSALUEIDEN EDELLEEN LUOVUTUS

Maanomistaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden toteutumisesta myös luovutettaessa sopimusaluetta kolmannelle osapuolelle ennen yleisten alueiden rakentamisesta. Tällöin ko. luovutuskirjaan on otettava tämän sopimuksen mukaiset ehdot siten, että tämän sopimuksen mukaiset korvaukset, sopimussakot ja muut saatavat maksetaan sopimusrikkomuksen tapahtuessa kaupungille.

VAKUUDET

Alueen kunnallistekniikan toteuttajaksi valittu urakoitsija antaa yleisten sopimusehtojen mukaisen vakuuden töiden suorittamisesta.

SOPIMUSSAKKO

Sopimussakkona sopimuksen tarkoittamien velvoitteiden rikkomisen johdosta Maanomistaja on velvollinen maksamaan kaupungille sopimusvelvoitteiden lisäksi aiheutetun vahingon määrän.

Mikäli maanomistaja luovuttaa omistamansa sopimusalueen alueet tai osan niistä tai siirtää tämän sopimuksen kolmannelle ennen kunnallistekniikan toteutumista ilman Kaupungin suostumusta, maanomistaja maksaa Kaupungille korvauksen velvoitteitaan vastaavan määrän kustannusarvioiden mukaisesti sekä vahingonkorvausta aiheutuneiden vahinkojen mukaisesti 3 kuukauden kuluessa ao. alueen luovutuksesta tai sopimuksen siirrosta.

Sopimuksen vastaisen puistoalueen luovutuksen osalta korvaus määräytyy alueen käyvän hinnan mukaisesti, jonka Maanomistaja suorittaa kaupungille vahingon korvauksen lisäksi.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan sekä Kaupunkia ja Maanomistajaa sitovaksi sen jälkeen, kun tämä sopimus on allekirjoitettu ja kun Kaupungin sopimuksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

Mikäli asemakaava ei saa lainvoimaa tai tulee voimaan sisällöltään olennaisesti toisenlaisena sopijapuolet neuvottelevat sopimuksen jatkamisesta tai päättämisestä.

Sopimuksen rautessa osapuolilla ei ole oikeutta mihinkään vaatimukseen sopimuksen nojalla ja osapuolet eivät ole velvollisia mihinkään korvauksiin sopimuksen raukeamisen johdosta.

SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN

Tämä sopimus päättyy, kun sopimusosapuolet ilmoittavat sopimusvelvoitteidensa täyttämistä ja se voidaan neuvottelussa yhteisesti todeta sekä allekirjoitetaan sopimuksen päättymistä osoittavana asiakirjana.

ERILIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Erimielisyydet, joita sopijaosapuolet eivät pysty neuvotteluissa ratkaisemaan, ratkaistaan lähimmässä käräjäoikeudessa tai hallinto-oikeudessa asian laadun mukaisesti.

lismessa

Tekninen lautakunta

Ylä-Savon seurakuntayhtymä