

Kaunispään asemakaavan maakäyttösopimukset

Kunnanhallitus 17.08.2026
735/10.02.03/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja

Sopimuksen tarkoitus

Saariselän tonttitarjonnan monipuolistamiseksi Viskitien ja Välimaan alueelle on laadittu asemakaavat, joilla on osoitettu Metsähallituksen hallinnoimalle maalle uusia lomarakennustontteja Viskitien kaavaehdotuksessa ja uusia asuintontteja Välimaan kaavaehdotuksessa.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa (Alueidenkäyttölaki 91 a §).

Kaava-alueita palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-alueita. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty 59 §:n nojalla. (Alueidenkäyttölaki 91 d §)

Viskitien ja Välimaan maankäyttösopimuksien tarkoituksena on, että osapuolet sopivat maanomistajan kaavoitustaksan mukaisesta kaavoitusmaksusta, maankäyttömaksusta sekä Metsähallituksen ja kunnan välisestä puitesopimuksen mukaisesta kehittämismaksusta. Sopimuksiin on kirjattu osapuolten välisestä suunnitellusta alueen rakentumisen kehityskulusta, alueiden tonttien luovutuksesta ja rakentamisvelvoitteesta. Maankäyttösopimukset ohessa.

Maankäyttösopimusten riippuvuus toisistaan

Molempien alueiden asemakaavoitus on viety erillisinä menettelyinä ja tavoitteena on molempien asemakaava-alueiden toteutuminen ja uusien loma- että asuintonttien osoittaminen Saariselän alueelle. Välimaan ja Viskitien asemakaavat viedään itsenäisinä päätöksen tekoon, joten kaavojen hyväksynnän ja voimaantulon osalta on huomioitava myös vaihtoehtoiset tilanteet, jotka on myös kirjattu oheisiin maankäyttösopimuksiin.

Viskitien ja Välimaan maankäyttösopimukset ovat erillisiä sopimuksia siitä huolimatta, että sopimuksiin on kirjattu maankäyttösopimusten sidonnaisuudesta toisiinsa nähden. Vaikka sopimukset ovat yhteydessä toisiinsa on niihin kirjattu myös osapuolien velvollisuudet, jos toista asemakaavaa ei hyväksyttäisi tai se ei saisi lainvoimaa.

Sopimuksiin on kirjattu ensisijaisena tavoitteena se, että sekä Viskitien että Välimaan asemakaavat toteutuvat. Tällöin Metsähallitus luovuttaa kaikki Välimaan tontit molempien kaava-alueiden yhteenlaskettuja kaavoituskuluja, maankäyttömaksuja ja kehittämismaksua vastaan.

Mikäli vain Välimaan asemakaava saa lainvoiman, luovuttaa Metsähallitus Välimaan asemakaava-alueelta Inarin kunnalle korttelialueet, jotka muodostavat noin 50 % sopimusalueen kokonaisrakennusoikeudesta.

Jos ainoastaan Viskitien asemakaava saa lainvoiman, maksaa Metsähallitus Inarin kunnalle kaavoituskulut, maankäyttömaksun ja kehittämismaksun euromääräisenä kaavan osalta.

Mikäli molemmat asemakaavat hyväksyttäisiin kunnanvaltuustossa, mutta ne eivät saisi lainvoimaa samanaikaisesti, sopimustilanteeksi määräytyy hallinto-oikeuden tai korkeimman hallinto-oikeuden lopullinen ratkaisu.

Aluieden rakentuminen ja rakentamisvelvoitteet

Mikäli Metsähallitus luovuttaa tontin jollekin muulle, kuin Inarin kunnalle, Metsähallitus sitoutuu kirjaamaan omiin tontteja koskeviin vuokrasopimuksiin ja kauppakirjoihin ehdot rakentamisvelvoitteesta ja sopimussakosta. Neuvotteluissa Inarin kunta on pitänyt rakentamisvelvoitteen asettamista edellytyksenä kaava-alueuiden rakentumiselle.

Kunta puolestaan sitoutuu saamaansa maksua vastaan kaava-alueiden infran rakentamiseen yhdessä Metsähallituksen kanssa sovittavan aikataulun mukaisesti.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää

1. osaltaan hyväksyä kunnan ja Metsähallituksen väliset Viskitien ja Välimaan maankäyttösopimukset
2. antaa kunnanjohtajalle ennen allekirjoittamista oikeuden tehdä sopimukseen teknisluonteisia muutoksia
3. että Viskitien ja Välimaan kaavaehdotuksia ei viedä valtuustokäsittelyyn ennen maankäyttösopimuksien allekirjoituksia.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Päätös