

## MAANKÄYTTÖSOPIMUKSEN SUUNTAVIIVAT

Periaatteena on, että asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Valtuusto vahvistaa maankäyttö sopimukselle seuraavat suuntaviivat:

1. Kunnanhallitus valtuutetaan tekemään maankäyttö sopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa valtuuston vahvistamien periaatteiden mukaisesti.
2. Mustasaaren kunta käyttää yksittäisten maankäyttö sopimusten pohjana Suomen Kuntaliiton ohjeita maankäyttö sopimuksesta.
3. Maankäyttö sopimuksen tulee perustua kaavoitus- ja kuntasuunnittelujaoston hyväksymään kaavaehdotukseen, joka on ollut julkisesti nähtävillä.
4. Maankäyttö sopimuksia käytetään koko kunnan alueella. Maankäyttö sopimus tehdään aina liike-, kerrostalo- ja teollisuustontteja asemakaavoitettaessa.
5. Maankäyttö sopimus tehdään, jos kaavanmuutoksella osoitetaan maanomistajalle
  - vähintään kaksi uutta AO-tonttia tai jos
  - rakennusoikeutta lisätään yli 200 kerrosalaneliömetrillä tai jos
  - tontin käyttötarkoitusta muutetaan merkittävästi.
6. Maanomistajalta peritään korvauksena 50 prosenttia asemakaavasta johtuvasta tontin arvonnoususta.
7. Maa-alueen arvonnousua arvioitaessa huomioidaan yleensä kunnanvaltuuston vahvistamat kunnan asuntonttien sekä liike- ja teollisuustonttien hinnat ja vyöhykejaot.
8. Maankäyttö sopimuksessa sitoudutaan toteuttamaan 50 prosenttia rakennusoikeudesta 5 vuoden kuluessa. Mikäli maanomistaja ei noudata sitoumusta, hän on velvollinen maksamaan sopimussakkoa.
9. Jokaisen maanomistajan kanssa sovitaan erikseen mahdollisesta maa-alueiden luovuttamisesta tai vaihdosta, kunnallistekniikan rakentamisesta ja ylläpidosta, yleisistä alueista, pysäköintipaikkojen järjestämisvastuusta, toteuttamisaikataulusta sekä arvonnousuun suhteutetusta maanomistajan kustannusosuudesta kunnan kustannuksista.
10. Korvaus veloitetaan kaavanmuutoksella osoitetun rakennusoikeuden käyttöönoton (rakennusluvan myöntämisen) yhteydessä, viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä kun asemakaava on saanut lainvoiman. Korvaus voidaan suorittaa kunnalle rahakorvauksena tai maanluovutuksilla (kadut, yleiset alueet, puistot, tontit, raakamaa) tai muuna kiinteänä tai irtaimena omaisuutena.
11. Pienemmistä rakennusoikeuden lisäyksistä, jotka eivät täytä edellä mainittuja ehtoja, ei tehdä maankäyttö sopimuksia vaan kunta käyttää kaavoitussopimuksia ja veloittaa kaavoituskustannuksista kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.
12. Jos maankäyttö sopimusta ei synny, kunta on valmis päättämään maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun kehittämiskorvauksen perimisestä.
13. Päätöstä sovelletaan uusiin sopimuksiin, jotka tehdään valtuuston päätöksen jälkeen.