

Elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttötyöryhmän lausunto Ydinkeskustan asemakaavamuutokseen ja esitys kehittämiskorvauksista

KH 20.11.2023 § 283
128/10.02.03/2023

Valmistelija

Elinvoimajohtaja Teemu Haapala, p. 044 577 9037,
teemu.haapala@liminka.fi ja kunnanarkkitehti Venanzia Rizzi, p. 044 504 7494, venanzia.rizzi@liminka.fi

Limingan kunnanhallitus on pyytänyt lausuntoa Elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttötyöryhmältä koskien ydinkeskustan asemakaavamuutosta ja asemakaavoituksen kehittämiskorvauksia. Työryhmä on käsitellyt aihetta kokouksissaan 20.6., 5.10., 18.10. ja 14.11. EKM:n jäsenillä on ollut käytettävissä mm. aiemmin toimineen maapoliittisen työryhmän valmisteleva materiaali kehittämiskorvausten osalta, asemakaavaluonnos ja luonnoksesta annetut lausunnot. Asiantuntijoina työryhmässä ovat olleet mm. kunnanarkkitehti Venanzia Rizzi ja rakennustarkastaja Antti Suominen.

Työryhmä on kokouksissaan valmistellut lausunnon asemakaavaluonnosta koskien, jossa työryhmä on ottanut kantaa kerroskorkeuksiin, asukasmääriin ja muihin asemakaavaan liittyviin tarkennuksiin. Lausunto on liitteenä. Lisäksi työryhmä on laatinut esityksen Limingan kunnan asemakaavoituksen kehittämiskorvauksia. Esitys on liitteenä. Liitteenä on myös hyvin karkeasti suuntaa-antava laskelma kehittämiskorvausten suuruudesta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rajala Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus evästää jatkovalmistelua esittelyn pohjalta.

Päätös

Elinvoimajohtaja Teemu Haapala ja kunnanarkkitehti Venanzia Rizzi olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina klo 16.05-17.24 ja poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa. Kunnanhallitus päätti hyväksyä lausunnon asemakaavaluonnoksesta. Kunnanhallitus evästi työryhmää jatkovalmistelevaan kehittämiskorvausta ja siihen liittyviä asioita.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 17.27-17.35.

Kunnanhallitus tarkastaa tämän asian 27.11.2023 kokouksessaan.

KH 27.11.2023 § 295

Toimielimen päätöksistä pidetään pöytäkirjaa, joka tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla. Vakiintuneen käsityksen mukaan päätöksen katsotaan syntyvän vasta sitä koskevan pöytäkirjan tarkastamisella.

Jos valitut valitut pöytäkirjantarkastajat eivät hyväksy laadittavaa pöytäkirjaa, se tarkastetaan toimielimen seuraavassa kokouksessa. Kunnanhallituksen 20.11.2023 pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Tuomas Okkonen ja Arja Porkka. Okkonen ja Porkka ovat molemmat ilmoittaneet, että he eivät hyväksy kunnanhallituksen 20.11.2023 § 283 kirjausta, joten kunnanhallituksen tulee tarkastaa kokouksessa ko. asia.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rajala Pekka

Päätösehdotus	Kunnanhallitus tarkastaa 20.11.2023 kokouksen § 283 ja päättää pöytäkirjakirjauksesta.
Päätös	Kunnanhallitus päätti tarkistaa asian kokouksessa. Minna Rautio esitti kirjaukseksi, että kunnanhallitus hyväksyi lausunnon asemakaavaluonnoksesta osittain. Kunnanhallitus evästi työryhmää jatkovalmistelemaan kehittämiskorvausta ja lausuntoa kaavaluonnoksesta. Tuomas Okkonen ja Teemu Sanaksenaho kannattivat Raution esitystä. Senja Kovaniemi esitti, että kunnanhallituksen § 283:n kirjaus on oikea. Marko Pietilä kannatti tätä. Puheenjohtaja totesi, että asiasta tulee äänestää. Äänestystavaksi sovittiin kädennostoäänestys. Raution esitystä kannattivat Laukkanen, Okkonen, Porkka, Rautio ja Sanaksenaho. Kovaniemen esitystä kannattivat Pakaslahti, Pietilä ja Kovaniemi. Mutanen äänesti tyhjää. Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen 20.11.2023 § 283 on tarkistettu ja kirjaukseksi tuli Raution esitys.

KH 15.01.2024 § 5

Elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttöryhmä on jatkovalmistellut lausuntoa koskien ydinkeskustan asemakaavamuutosta ja asemakaavoituksen kehittämiskorvauksia 12.12.2023 kokouksessaan kunnanhallituksen evästyksen pohjalta.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Rajala Pekka
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttöryhmän lausunnon ydinkeskustan asemakaavamuutokseen ja esitykseen kehittämiskorvauksista.
Päätös	Elinvoimajohtaja Teemu Haapala ja kunnanarkkitehti Venzia Rizzi olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina asiaa koskevan esittelyn ajan klo 17.30-17.50. ja poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa. Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

KH 25.11.2024 § 284

Maankäyttösopimuksesta tulee tiedottaa kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun

suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituista kustannuksista kehittämiskorvausta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kehittämiskorvausta ei voi määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

Maankäyttösopimukset ja kehittämiskorvaukset ovat mukana uudessa yhdyskuntakehittämislaissa, joka on osa MRL:n uudistusta. Yhdyskuntakehittämislain valmistelu on työryhmällä käynnissä rakentamislain, alueidenkäyttölain sekä yhdyskuntarakentamislain uudistamisen rinnalla. Työryhmän tavoitteena on toteuttaa valmistelu niin, että hallituksen esitys on mahdollista antaa eduskunnalle 2026.

Ydinkeskustan asemakaavan eteneminen on viivästynyt, mutta asemakaavamuutos on tärkeää saada vietyä nyt viivytyksittä eteenpäin. Myös lähijuna-asia ja asema-alueen kehittäminen tulisi saada pikaisesti liikkeelle, joka vaatii asemakaavamuutoksen eteenpäin viemistä.

Limingan tyyppisten kuntien haasteena on saada yksityiset tahot kiinnostumaan rakentamisesta kunnan alueelle, koska hankkeiden taloudellinen yhtälö on haastavaa saada kannattavaksi. Tästä syystä ei ole järkevää luoda uusia kustannuseriä, jotka saattaisivat estää rakennushankkeiden lähtemistä liikkeelle. Asemakaavan yhteydessä perittävä maankäyttösopimuksen mukainen korvaus tai kehittämiskorvaus vaikeuttaisi tätä yhtälöä entisestään. Näin ollen maankäyttösopimusta ja kehittämiskorvausta ei ole järkevää ottaa käyttöön ainakaan vielä.

Esittelijä Kunnanjohtaja Rajala Pekka

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttötyöryhmän lausunnon "Ydinkeskustan asemakaavamuutos, uusi asemanseutu" -kaavaluonnokseen. Lisäksi kunnanhallitus päättää, että maankäyttösopimusta tai kehittämiskorvausta ei oteta Limingan kunnassa käyttöön vielä.

Päätös Rakennustarkastaja Antti Suominen, elivoimajohtaja Teemu Haapala ja tekninen johtaja Jaana Valjus olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina klo 16.28-17.16 ja poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa.

Kokouksessa pidettiin tauko klo 17.18-17.26.

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

KH 17.03.2025 § 55
128/10.02.03/2023

Valmistelija Tekninen johtaja Jaana Valjus, p. 044 497 3701, jaana.valjus@liminka.fi

Yksi merkittävimmistä keinoista vastata Limingan kunnan talouden haasteisiin nyt ja tulevaisuudessa on kehittää kunnan veto- ja elinvoimaa suunnitelmallisella ja pitkäjänteisellä maankäytöllä. Limingan kokoisessa kunnassa ketterä kaavoittaminen on merkittävä kilpailukyky, jolla vastataan yritystoiminnan, sekä nykyisten ja tulevien asukkaiden tarpeisiin toimintaympäristön muuttuessa.

Ketterä kaavoittaminen mahdollistetaan

- riittävällä ja asiantuntevalla henkilöstöllä,
- tarkoituksen mukaisella ja sujuvalla kaavoitusprosessilla sisältäen ohjeellisen tonttijaon,
- suunnitelmallisella ja oikeudenmukaisella maanhankinnalla sekä
- kaavoittamisen tavoiteohjelman noudattamisella.

Ohjeellinen tonttijako mahdollistaa poikkeamismenettelyn hyödyntämisen rakennusluvan myöntämisessä, jolloin myös lupamenettelyyn saadaan ketteryyttä ja vältetään aikaa vievät korttelikohtaiset asemakaavan muutokset. Yritystontteja käyttöönotettaessa poikkeaminen asemakaavan mukaisesta tonttijaosta on pääsääntö Limingassa johtuen yritysکوhtaisista tarpeista.

Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos sitova tonttijako on osoitettu asemakaavassa (alueidenkäyttölaki 91 g §). Limingan kunnan alueella merkittävässä osassa kiinteistöjä kiinteistörajat eivät ole voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Syitä tähän on useita, kuten maanomistaja on perikunta, kiinteistön lohkomista ei ole toteutettu, käyttötarpeet ovat muuttuneet kaavan voimaantulon jälkeen jne.

Kehittämiskorvauksen käyttöönotto synnyttää myös kustannuksia rakentajille, jotka siirtävät kustannukset suoraan asuntojen hintoihin ja siten kohtuuhintaisten tai edullisten asuntojen toteuttaminen Limingassa vaikeutuu entisestään.

Kunnan edunmukaista on, että vireille tulevat kaavahankkeet lainvoimaistuvat ja toteutuvat suunnitellusti aikanaan. Merkittävässä kaavoitushankkeissa on hyvä sitouttaa osapuolet kaavoitusprosessiin, ja maanomistajat rakentamaan osoitetut rakennusoikeudet. Tällöin kunnalle ei synny tarpeettomia kaavoituskuluja ja kunnan alueelliset kasvusuunnat pysyvät hallittuina sekä palvelut sijaitsevat kunnan alueella tarkoituksenmukaisesti. Tätä kokonaisuutta voidaan ohjata maankäyttösopimuksilla, joissa sovitaan osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista kunnan määrittämällä tavalla.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Rajala Pekka

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että:

1. Hyväksytään elinkeino-, kaavoitus- ja maankäyttötyöryhmän lausunto ”Ydinkeskustan asemakaavanmuutos, uusi asemanseutu” - kaavaluonnoksesta.
2. Maankäyttösopimus otetaan käyttöön merkittävässä asemakaavahankkeissa.
3. Kehittämiskorvausta ei oteta käyttöön, koska kaavoituksen tulee olla ketterää ja Liminkaan soveltuu paremmin ohjeellinen tonttijako.
4. Maanomistajan aloitteesta laaditussa asemakaavan muutoksessa kunta perii kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Päätös

Kunnanarkkitehti Aatu Jämsä ja tekninen johtaja Jaana Valjus olivat kokouksessa läsnä asiantuntijoina klo 17.00-17.26 ja poistuivat kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa.

Tuomas Okkonen esitti, että kehittämiskorvausta otetaan käyttöön. Puheenjohtaja totesi, että Okkonen esitystä ei kannatettu.

Kunnanhallitus hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Okkonen jätti asiasta eriävän mielipiteen.