

Maankäyttösopimus / Peikkorinteen asemakaavan muutos

Khall 16.05.2022 § 148

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Rainer Nyholm, puh. 040 838 0122

Maanomistajan aloitteesta on vuonna 2021 käynnistetty nk. Peikkorinteen asemakaavan muutos. Elinvoimalautakunta päätti kaavamuutoksen käynnistämisestä 26.8.2021 § 6. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 14.-31.1.2022 ja muutosehdotus 4.4.-4.5.2022.

Ennen kaavan hyväksymistä on tehtävä maanomistajien kanssa kaava-alueen toteuttamisesta maankäyttösopimus.

Peikkorinteen asemakaavan muutosehdotuksen alueelle tulee toteuttavaksi seuraavat kohteet:

- Haapanantien saneeraaminen
- Peikkometsäntien rakentaminen
- Haapanantien varressa kulkevan Kuolemajärven laskuojan osuuden kunnostaminen

Sopimusalueen osalta on kaavan laatijan (FCG Oy) toimesta laadittu kunnallistekniikan suunnitelmat sekä kustannusarviot.

Rinnakkain kaavamuutoksen laadinnan kanssa on maanomistajien kanssa käyty neuvottelut maankäyttösopimuksen sisällöstä. Neuvotteluissa on sovittu että Jämsän kaupunki vastaisi Haapanantien saneerauksesta sekä siitä aiheutuvista kuluista, lisäksi kaupunki vastaisi osasta Kuolemajärven laskuojan toteutuksesta. Maanomistaja vastaisi kustannuksellaan Peikkometsäntien rakentamisesta sekä osasta Kuolemajärven laskuojan toteutuksesta sopimusalueella. Himos Infra Oy vastaisi uusien vesihuoltolinjojen rakentamisesta Peikkometsäntielle Peikkometsäntien rakentamisen yhteydessä.

Sopimusalueella on kolme yksityistä maanomistajaa: Tobermore Oy, Himos Golf Palvelut Oy ja Kiinteistö Oy Jämsän Himos-Center. Tobermore Oy:ltä saadun tiedon mukaan Himos Golf Palvelut Oy (1463349-0) sulautuu Tobermore Oy:n (1025679-8) 31.5.2022. Yksityisten maanomistajien lisäksi kaupunki omistaa osan sopimusalueesta. Yksityiset maanomistajat ovat omalta osaltaan hyväksyneet laaditun sopimuksen.

Himoksen matkailualueella on käytössä Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymä maankäyttösopimusmalli. Tämän kaavahankkeen yhteydessä laadittu maankäyttösopimus poikkeaa sisällöltään valtuuston hyväksymästä sopimusmallista, joten maankäyttösopimus on syytä viedä valtuuston hyväksyttäväksi. Merkittävä ero hyväksytyyn sopimusmalliin on, että jokainen maanomistaja vastaa suoraan kustannuksellaan sopimuksessa todetuista totetusvelvoitteista, esim. maanomistaja toimii Peikkometsäntien kunnallistekniikan vastuullisena rakennuttajana ja

päätoteuttajana ja on siihen liittyen kaikki veloitteet ja vastuut. Kaavan laadinnasta aiheutuvista kuluista vastaa myös maanomistajat ja he ovat suorassa sopimussuhteessa kaavan laatijana toimivan FCG Oy:n kanssa. Neuvoteltu sopimus tarkoittaa sitä, että maanomistajan ei tarvitse antaa vakuuksia kunnallistekniikan rakentamista varten eikä sopimusosapuolten välillä ole tarvetta rahaliikenteelle.

Jämsän kaupunginvaltuuston hyväksymästä maankäytösopimusmallista ei ole järkevä poiketa kuin erityisestä syystä ottaen huomioon mm. maanomistajien tasavertainen kohtelu. Tämän sopimuksen neuvottelujen yhteydessä todettiin kuitenkin, että sopimusalueen kunnallistekniikan ja muu alueen toteutuksen vastuut ovat mahdollista järkevällä tavalla jakaa sopimusosapuolten kesken.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Hallintosääntö § 25

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että Peikkorinteen asemakaavan muutokseen liittyvä maankäytösopimus hyväksyttäisiin.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää valtuutta maankäyttöinsinöörin tekemään maankäytösopimukseen tarvittaessa teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginvaltuusto 30.05.2022 § 119
108/10.02.03/2021

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.