

## Metsä Board Oyj:n maankäyttösopimus / Hiskinmäen asemakaavaehdotus

KH 21.08.2023 § 197  
558/10.02.03/2020

Metsä Board Oyj on hakenut asemakaavan laatimista Äänekosken biotuotetehtaan alueelle. Maankäyttö- ja rakennuslain perusteella kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia. Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus on osapuolten välinen vapaaehtoinen sopimus, jossa sovitaan asemakaavan toteuttamiseen liittyvistä asioista siinä tapauksessa, että sopimukseen liittyvä asemakaava saa lainvoiman. Kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset voidaan periä maanomistajille tulevan hyödyn osalta muutoksen hakijalta (MRL 59 §). Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tässä tapauksessa maankäyttösopimus laaditaan 6.6.2022 päivätyn kaavaehdotuksen perusteella, joka on ollut julkisesti nähtävillä 22.6.-12.8.2022 välisen ajan.

Maankäyttösopimuksesta on tiedotettu lain edellyttämällä tavalla kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä ja tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Sopimus koskee asemakaavan muutos- ja laajennusehdotuksen 6.6.2022 mukaista aluetta Äänekosken kaupungin 15. kaupunginosan kortteleita 1212 ja 1213 sekä sen toteuttamiseen liittyviä liikennealueita. Asemakaavaehdotuksella muodostuu korttelit 1212, 1213 (osa) sekä maantien aluetta, rautatiealuetta, suojaviheraluetta ja luonnonsuojelualuetta. Asemakaavaehdotuksen mukaan alueelle muodostuu laaja teollisuusrakennusten korttelialue (TT) radan ja Äänekoskentien väliin, suojaviheraluetta (EV) sekä luonnonsuojelu- tai luonnonsuojelualueeksi haettavaa aluetta (SL). Kaavaehdotuksessa varaudutaan liikenteellisten järjestelyjen mahdollistamiseen tehdasalueen tarpeita vastaavaksi.

Uutta rakennusoikeutta nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa muodostuu 216 546 k-m<sup>2</sup>. Maan arvonnousua määriteltäessä on pyydetty ulkopuolinen arvio, jonka mukaan asemakaavoituksella saatava arvonnousu olisi 1 174 000 euroa. Äänekosken kaupungilla maankäyttösopimuksin on peritty 60 % maan arvonnoususta. Hiskinmäen asemakaava-alueen osalta arvonnoususta 60 % tekee n. 704 400 euroa. Maankäyttösopimusmaksuna yhtiö sitoutuu maksamaan Äänekosken kaupungille kolmesataa tuhatta (300 000) euroa ja maksu esitetään maksettavaksi kahdessa erässä. Sopimuksen mukaisessa summassa on huomioitu yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia, jotka sopimuksen mukaan yhtiö sitoutuu maksamaan Äänekosken kaupungin sijaan. Yhtiö vastaa kokonaisuudessaan sopimusalueelle kaavan toteuttamiseksi tehtävien ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteyksien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista, jotka luetellaan tarkemmin oheismateriaalina

olevassa maankäyttösopimuksessa. Yhtiö vastaa suojaviheralueiden suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi yhtiö vastaa kokonaisuudessaan maanalaisten verkostojen suunnittelu-, muutos- ja rakentamiskustannuksista.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Nina Marjoniemi, puh. 040 717 7479

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Tuononen

**Päätösehdotus** Kaupunginhallitus;

- 1) hyväksyy maankäyttösopimuksen; ja
- 2) oikeuttaa kaupunginjohtajan ja talousjohtajan allekirjoittamaan sen.

**Päätös** Hyväksyttiin.

-----

Marko Laitinen (palvelussuhdejäävi; Metsä Board Oyj:n työntekijä) ja Riikka Hoppo ja Johanna Vertainen (intressijäävi; Metsä Board Oyj:n työntekijöiden läheisiä) ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

-----