

Maankäyttösopimusten periaatteet keskustan alueella

Kaupunginhallitus 20.11.2023 § 326

Valmistelu- ja lisätiedot
tonttipäällikkö Pekka Söyrilä
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunginvaltuusto on vuonna 2012 hyväksynyt kaupungin maapoliittiset linjaukset ja päättänyt maankäyttösopimusten käytön periaatteista silloin, kun asemakaavamuutos koskee yksityisessä omistuksessa olevaa maata tai kun laaditaan uutta kaavaa yksityisen omistamalle maalle.

Kaupunki solmii yksityisten omistamien alueiden asemakaavojen muuttamisen yhteydessä maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, mikäli maanomistaja merkittävästi hyötyy asemakaavamuutoksesta. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamuutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoituksimerkinnän muodossa.

Kaupunki perii myös asemakaavoituksesta aiheutuvat kustannukset, kun asemakaavamuutos on yksityisen hakema.

Maankäyttösopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaavamuutoksesta aiheutuviin tai jo aiemmin aiheutuneisiin, asemakaavamuutoksen mahdollistaviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksena on yleensä peritty puolet kaavan tuomasta hyödystä.

Porvoon kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 1.2.2021 § 34 seuraavista liitekartan mukaisella alueella Porvoon keskustassa noudatettavista periaatteista maankäyttösopimusten laadinnassa: Kaupunki perii maankäyttösopimuskorvausta, joka vastaa 40 % asemakaavamuutoksen tuoman uuden rakennusoikeuden arvosta.

Korvausta ei peritä, mikäli maanomistaja sitoutuu:

- toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisen asuin- tai liikerakentamishankkeen 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.
- korvaamaan asemakaavamuutoksen laatimisen kustannukset
- korvaamaan asemakaavamuutoksesta kaupungille aiheutuvat suorat kustannukset kiinteistökohtaisesti, esim. putkien siirrot
- noudattamaan asemakaavan yhteydessä yhteistyössä laadittavaa rakennustapaohjetta ja sen mukaista laatutasoa. Maankäyttösopimuksessa maanomistaja asettaa vakuuden, jonka arvo on 20 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Jos hanke ei toteudu em. ehdoilla vakuus jää kaupungille, muutoin se palautetaan maanomistajalle.

Perusteluina esitettiin seuraavat perustelut:

Porvoon kaupunkistrategian mukaan elävöitämme, laajennamme ja tiivistämme kaupunkikeskustaa sekä kehitämme kyläkeskusten elinvoimaisuutta. Porvoon keskustan tiivistäminen ja palveluiden kehittäminen edellyttää voimassa olevien asemakaavojen muuttamista. Ympäristön laadun parantamiseksi keskustan asemakaavoissa ja sopimuksissa on erityisesti panostettava laatuun. Palveluiden kannalta on myös erittäin tärkeää, että Porvoon keskustaan saadaan riittävä väestöpohja palveluiden turvaamiseksi ja parantamiseksi.

Keskustan elinvoiman parantamisen ja kaupunkistrategian toteutumisen vauhdittamiseksi esitetään käytettäväksi seuraavia maankäyttösopimuksen periaatteita karttaliitteen mukaisilla alueilla. Edellytyksenä on, että hanke ei vaadi merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan periaatteita voidaan käyttää maankäyttösopimusten laadinnassa 31.12.2023 saakka. Valtuuston 22.5.2022 hyväksymän kaupunkistrategian mukaan edistämme kaupunkikeskustan, lähiöiden, kyläkeskusten ja saariston vetovoimaa, viihtyisyyttä, kehittämistä ja saavutettavuutta. Porvoon keskustassa on tekeillä asemakaavamuutoksia yksityisten maille. Tämän hetken mukainen asuntomarkkinatilanne on huono. Keskustan kehittämishankkeiden edistämiseksi, erityisesti nykyinen markkinatilanne huomioiden, kaupunginhallituksen 1.2.2021 § 34 tekemän päätöksen mukaisia periaatteita tulee voida käyttää vielä kolmen vuoden ajan.

Liite: kartta alueesta

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että oheisen liitekartan mukaisella Porvoon keskustan alueella voidaan käyttää seuraavia periaatteita maankäyttösopimusten laadinnassa 31.12.2026 saakka: Kaupunki perii maankäyttösopimuskorvausta, joka vastaa 40 % asemakaavamuutoksen tuoman uuden rakennusoikeuden arvosta.

Korvausta ei peritä, mikäli maanomistaja sitoutuu:

- toteuttamaan asemakaavamuutoksen mukaisen asuin- tai liikerakentamishankkeen 5 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaistumisesta.
- korvaamaan asemakaavamuutoksen laatimisen kustannukset
- korvaamaan asemakaavamuutoksesta kaupungille aiheutuvat suorat kustannukset kiinteistökohtaisesti, esim. putkien siirrot
- noudattamaan asemakaavan yhteydessä yhteistyössä laadittavaa rakennustapaohjetta ja sen mukaista laatutasoa.

Maankäyttösopimuksessa maanomistaja asettaa vakuuden, jonka arvo on 20 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Jos hanke ei toteudu em. ehdoilla vakuus jää kaupungille, muutoin se

palautetaan maanomistajalle.

Yllä olevia periaatteita voidaan käyttää, mikäli hanke ei vaadi merkittäviä kunnallisteknisiä investointeja.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että oheisen liitekartan mukaisella Porvoon keskustan alueella voidaan käyttää yllä olevia periaatteita maankäytösopimusten laadinnassa