

Maankäyttösopimus, Tuulikumpu (5)

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 172
2913/10.00.00.01/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Tuulikummun asemakaava on ollut nähtävillä 9.3.2022 -11.4.2022. Kaupunkikehityslautakunta on 24.5.2022 § 92 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaava hyväksytään. Kaupunkikehityslautakunnan päätöksen jälkeen kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka koskevat yksityistä etua.

Tuulikummun asemakaava-alue sijaitsee Helsingintien varressa. Asemakaava-alue on osin yksityisomistuksessa ja alueella sijaitsee joitakin asuinrakennuksia, peltomaan ympäröimänä. Alue on ennestään asemakaavoittamatonta aluetta, jolle nyt kaavoitetaan 42 erillispientalotonttia (AO-30) sekä neljä asuinpientalotonttia (AP-4). Enemmistö tonteista kaavoitetaan kaupungin omistamalle alueelle. Alueella on kahdeksan yksityistä maanomistajaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Lain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavamuutoksesta merkittävää hyötyä solmitaan maankäyttösopimukset. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamuutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoituksimerkinnän muodossa. Maankäyttösopimuksessa sovittavalla sopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai aiemmin aiheutuneisiin kustannuksiin sekä asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksena on yleisesti peritty puolet asemakaavan tuomasta hyödystä, siltä osin kun maanomistajan rakennusoikeus asemakaavassa ylittää 500 k-m².

Yksityishenkilöiden omistuksessa oleva kiinteistö [REDACTED] on kaavoitettu useaksi erillispientalotontiksi. Rakennusoikeus maanomistajan maalla on 1 404 k-m².

Asemakaavasta tulee maanomistajalle merkittävää hyötyä alueen käyttömahdollisuuksien parantumisen myötä. Hyödyn arvioimisen perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyvien rakennusmahdollisuuksien myötä. Maankäyttösopimuskorvaus vastaa käytännön mukaisesti puolta maanomistajan saamasta hyödystä. Rakennusoikeuden arvona alueella on käytetty 220 €/k-m², perustuen vertailukauppoihin.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuskorvauksena kolme pientalotontin osaa, joista osat ovat kaupungin omistuksessa sekä neljä muuta tontinosaa. Kaupunki puolestaan luovuttaa tontinosan maanomistajalle, joka hallitsee osaa yhdestä tontista. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille katu- ja puistoaluetta. Kaupunki toteuttaa vastineena kaavan toteuttamistyön aikana käytössään olevasta maa-alueen käyttöoikeudesta tieyhteyden, joka on kaavan kannalta tarpeellinen Viimatien sulkeutuessa käytöltä. Koska luovutusten arvo ylittää maankäyttösopimuskorvaussumman, maksaa kaupunki välirahaa lopullisen kiinteistönluovutuksen yhteydessä.

Maankäyttösopimus ja sen liitteenä oleva kiinteistönluovutuksen esisopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Liite

Maankäyttösopimusehdotus

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön [REDACTED] omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistönluovutuksen esisopimus. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 12 601,97 euroa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä kiinteistön [REDACTED] omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistönluovutuksen esisopimus. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 12 601,97 euroa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Kaavoittaja Anne Rihniemi-Rauh poistui kokouksesta § 172 käsittelyn jälkeen klo 17.41.