Maankäyttösopimus, Vanha Veckjärventie (10)

Kaupunkikehityslautakunta 13.10.2026 § 165
2322/10.00.00.01/2026

Valmistelu ja lisätiedot
maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Vanhan Veckjärventien (AK 453) asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.1-2.2.2024. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia erillisellä kuulemisella. Kaupunkikehityslautakunta on 6.5.2025 § 75 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaava hyväksytään osissa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan ensimmäisen osan kokouksessaan 3.9.2025 ja se on tullut voimaan 24.10.2025.

Kaava-alue sijaitsee Kevätkummun itäpuolella ja on kooltaan yhteensä noin 18 hehtaaria. Alue on lähes yksinomaisesti yksityisten maanomistajien omistuksessa, kaupungin omistaessa lähinnä kaavaehdotuksessa olevia katu- ja virkistysalueita. Yksityisille maanomistajille on kaava-alueelle osoitettu yhteensä runsas 18 800 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Koska alue on jo rakennettu ja alueen asemakaavoitus tähtää palstojen täydennysrakentamiseen, on maankäyttösopimusteitse tapahtuva alueen kehittäminen osana Skaftskärrin alueen kokonaisuutta perusteltua. Alue on myös osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pientalorakentamiseen.

Alueidenkäyttölain 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 kaupunki solmii maankäyttösopimuksen sellaisten maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavasta merkittävää hyötyä. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamuutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoitusmerkinnän 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. Maankäyttösopimusten perusteista Vanhan Veckjärventien kaava-alueella on kaupunginhallituksessa 4.9.2023 tehty periaatepäätös §

245 sekä jo aiemmassa kaavan laatimisvaiheessa laadittu kaupunkikehityslautakunnan 1.9.2015 päätös § 167, jonka mukaisesti sopimukset laaditaan.

Yksityishenkilön omistuksessa oleva kiinteistö [redacted] on Vanhan Veckjärventien kaavaehdotuksen toisessa osassa osoitettu neljäksi erillispientalotontiksi ja neljäksi erillispientalotontin osaksi. Osa kiinteistöstä on jo asemakaavan ensimmäisessä osassa hyväksytty katualueeksi, lähivirkistysalueeksi sekä kuudeksi tontinosaksi, joista kaikki sijoittuvat osin myös muiden kiinteistöjen alueelle. Rakennusoikeus maanomistajan maalla tulisi olemaan yhteensä noin 1553 k-m². Asemakaavasta tulee maanomistajalle merkittävää hyötyä alueen käyttömahdollisuuksien parantumisen myötä. Hyödyn arvioimisen perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyvien rakennusmahdollisuuksien myötä. Maankäyttösopimuskorvaus vastaa puolta maanomistajan saamasta hyödystä. Rakennusoikeuden arvona alueella on käytetty 220 €/k-m² perustuen vertailukauppoihin.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja suorittaa maankäyttösopimuskorvauksen luovuttamalla 8 tontinosaa, yhteensä 1813 m² sekä lähivirkistysalueen 358 m². Loppuosan maankäyttösopimuskorvauksesta, 12 999,21 euroa, suorittaa maanomistaja kaupungille rahana. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kiinteistöllä olevat katualueet, yhteensä 1842 m².

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

Liitteet
Maankäyttösopimusehdotus
Ehdotus kiinteistönluovutuksen esisopimuksesta

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön [redacted] omistajan kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistönluovutuksen esisopimus.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä kiinteistön [redacted] omistajan kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistönluovutuksen esisopimus.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.