

## Maankäyttösopimus, Kevätlaaksonniitty (1)

Kaupunkikehityslautakunta 15.08.2023 § 107  
1886/10.00.00.01/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

Maankäyttöasiantuntija Antti Tölli, antti.tolli@porvoo.fi

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Kevätlaaksonniityn (AK 479) asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.10. - 25.11.2022. Kaupunkikehityslautakunta on 17.1.2023 § 4 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaava hyväksytään.

Kaava-alue sijaitsee Kevätkummun itäpuolella ja on kooltaan yhteensä noin 7 hehtaaria. Suurelta osin asemakaava-alue on kaupungin omistuksessa, yksityisiä maanomistajia on kaksi. Yksityisille maanomistajille on kaava-alueelle kaavoitettu yhteensä runsas 1800 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

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 kaupunki solmii maankäyttösopimuksen sellaisten maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavasta merkittävää hyötyä. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamutoksen 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-m<sup>2</sup>.

Yksityishenkilöiden omistuksessa oleva kiinteistö [REDACTED] on kaavoitettu osin viideksi erillispientalotontiksi sekä osin katualueeksi. Rakennusoikeus maanomistajan maalla on yhteensä 742,1 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> perustuen vertailukaappoihin.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuskorvauksena kaksi pientalotontin osaa, yhteensä 625 m<sup>2</sup>, sekä kaavassa osoitetun katualueen. Kaupunki luovuttaa puolestaan maanomistajalle kaksi tontinosaa asemakaavan toteutumiseksi, yhteensä 101 m<sup>2</sup>. 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] omistajan kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistönluovutuksen esisopimus. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 13 431,17 euroa.

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. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 13 431,17 euroa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella