

Vanhan Veckjärventien asemakaavoitukseen liittyvien maankäyttösopimusten menettelytavat

Kaupunkikehityslautakunta 15.08.2023 § 106

Valmistelu ja lisätiedot: Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Vanhan Veckjärventien asemakaavoitustyö on käynnistynyt, ja asemakaavaluonnos on asetettu nähtäville. Suunnitteluaineiston nähtävilläoloaika oli 17.5. – 29.6.2023. Tavoitteena on saada kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2023, hyväksymiskäsittelyn tapahtuessa kaupunkikehityslautakunnassa vuoden 2023 lopussa. Asemakaavoitukseen liittyy maanomistajien kanssa solmittavia maankäyttösopimuksia. Solmittavat maankäyttösopimukset tulisivat solmittaviksi vuoden 2024 aikana. Solmimisten jälkeen kaava hyväksyttäisiin.

Asemakaavaluonnoksen perusteella solmittavia sopimuksia tulisi alueella tehtäväksi alustavasti 17 kiinteistön osalle. Sopimuksissa sovitaan siitä korvauksesta, millä alueen maanomistajat osallistuvat kaupungille alueen kunnallisteknisestä kehittämisestä sekä muusta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai aiheutuneisiin kustannuksiin. Maankäyttösopimusten laatimisessa olennaista on alueen omistajien yhdenvertainen kohtelu.

Pääperiaate on, että laadittaessa uutta asemakaavaa yksityisen omistamalle maalle maanomistajan kanssa solmitaan maankäyttösopimus, jossa sovitaan yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaamisesta kaupungille. Kaavoitettavan alueen maanomistaja, jolle aiheutuu kaavoituksesta merkittävää hyötyä, osallistuu kustannuksiin asemakaavasta saamansa hyödyn perusteella. Hyödyn arvioinnin perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyneiden rakentamismahdollisuuksien myötä. Siltä osin, kun uudessa asemakaavassa on maanomistajan maille osoitettu enemmän kuin 500 k-m² rakennusoikeutta (olemassa olevaa tai uutta rakennusoikeutta), maanomistaja korvaa kaupungille rakennettavan tai jo rakennetun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena korkeintaan 60 % asemakaavan tuomasta hyödystä. Käytännössä korvaus on ollut puolet saadusta hyödystä useimmilla uusilla kaava-alueilla.

Ottaen huomioon alueella tapahtuneet kaupat sekä kaupungin yleinen hintataso, alueen täydennysrakentamislunne sekä yleinen kiinteistömarkkinatilanne, voidaan katsoa, että kohtuullinen asuinrakennuksien rakennusoikeuden arvo olisi ainakin 260 € kerrosneliömetriltä asuinkäyttöön suunnattujen alueiden osalta. Käytettäessä korkeampaa rakennusoikeuden hintaa kaupungin saama hyöty olisi kuitenkin arvioituja kustannuksia suurempi. Tämä johtuu asemakaava-alueelle suunnatusta suhteellisen tehokkaasta rakentamisesta suhteessa alueelle rakennettavaan tiestöön. Maankäyttö- ja rakennuslain § 91a mukaan maanomistajalla on

velvollisuus osallistua vain kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Käytettäessä rakennusoikeuden arvona 260 € kerrosneliömetriltä, olisi saatu hyöty kaupunki-infran tekemiä arvioituja yhdyskuntarakentamisen kustannuksia suurempi. Tällöin on perusteltua käyttää alemmaa rakennusoikeuden arvoa. Maankäyttösopimusten perusteella sopimuskorvauksina kaupungille mahdollisesti tulevat tontit voidaan alemmaa arvoa käytettäessä lisäksi luovuttaa kohtuulliseen hintaan. Käytettäessä korkeampaa hintaa tulisi kaupungin luovuttaa tontit korkeampaan hintaan kaupunginvaltuuston hyväksymien yleisten tontinluovutusehtojen mukaisesti, millä olisi selvä tonttien kysyntään niitä markkinoitaessa. Lisäksi kaava-alueen lähistöllä olevilla alueilla solmittaviksi tulevissa maankäyttösopimuksissa on rakennusoikeuden arvoksi määritetty sopimusneuvotteluissa alempi arvo.

Näillä perusteilla voidaan katsoa, että kohtuullinen asuinrakennuksien rakennusoikeuden arvo olisi 220 € kerrosneliömetriltä Vanhan Veckjärventien asemakaavoitettavalla alueella kaikkien asuinkäyttöön suunnattujen alueiden osalta. Yhdessä 50 % korvausprosentin kanssa arvo vastaa sitä summaa, mitkä ovat kaupungille aiheutuvat arvioidut yhdyskuntarakentamisen kustannukset kaava-alueen osalta. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa on alueita varattu P-kaavamerkinnällä palveluiden tarpeisiin. Näiden arvo olisi 30 €/k-m², joka on linjassa Porvoon yritystonttihintojen kanssa.

Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaan asemakaavan mukaiset kadut, puistot ja yleiset alueet luovutetaan pääsääntöisesti kaupungille korvauksetta edellyttäen, että maanomistajalle osoitetaan kaavassa rakennusoikeutta. Kaava-alueella virkistysalueeksi tarkoitetut alueet jakautuvat kuitenkin kohtuuttomasti eri kiinteistönomistajien välillä, jolloin on tarkoituksenmukaista, että kaupunki suorittaa virkistysalueista korvauksen. Virkistysalueen neliöhinnaksi ehdotetaan 2 euroa neliöltä perustuen vastaavan kaltaisten kauppojen toteutuneisiin hintoihin. Katualueet ehdotetaan luovutettavaksi korvauksetta, sillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaupungilla on jo suoraan lain perusteella oikeus saada katualuetta korvauksetta.

Vuonna 2015 kaupunkikehityslautakunta hyväksyi päätöksellään 1.9.2015 § 167, että asemakaavan alueella laadittavat maankäyttösopimukset kohdistetaan kiinteistöihin sen maanomistustilanteen mukaisesti, joka on voimassa 1.9.2015. Kiinteistöjaotuksessa on kuitenkin tapahtunut muutoksia, joten päätöstä on syytä tarkentaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi etenkin lohkomattomien määräalojen osalta. Tämän vuoksi ehdotetaan, että lohkomattomat määräalat tulkitaan itsenäisiksi maanomistukselliseksi yksiköiksi.

Kaupunki voi periä yhdyskuntarakentamisen korvauksia rahakorvauksina tai maa-alueina. Sopimuskorvaus tulee kaupungin käytännön mukaan suoritettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava saa lainvoiman. Luovutettavista maa-alueista

laaditaan maankäytösopimuksen yhteydessä kiinteistökaupan esisopimus.

Asemakaavoitettavat tontit liitetään kunnallistekniikkaan ja Porvoon vesi perii vesi- ja viemäriverkon rakentamisesta aiheutuvia kustannuksia liittymismaksujen yhteydessä voimassa olevan taksansa mukaisesti erikseen kiinteistönomistajilta.

Maankäytösopimukset solmitaan maanomistajien kanssa Porvoon kaupungin hyväksytyjen maapoliittisten linjausten mukaisesti. Alueen laajuuden ja yksityisomistuksessa olevan suuren maaosuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista, että kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginhallitus kuitenkin päättää erikseen alueen asemakaavoitukseen liittyvien maankäytösopimusten periaatteet. Maankäytösopimukset tuodaan hallintosäännön mukaisesti vielä erikseen kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn.

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että Vanhan Veckjärventien asemakaavoitukseen (AK 453) liittyvissä maankäytösopimuksissa noudatetaan seuraavia periaatteita:

1. Siltä osin kun asemakaavassa on maanomistajan maille osoitettu enemmän kuin 500 k-m² asuinrakennusoikeudesta koostuvaa rakennusoikeutta (olemassa olevaa tai uutta rakennusoikeutta), maanomistaja korvaa kaupungille rakennettavan tai jo rakennetun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena puolet (50 %) asemakaavan tuomasta hyödystä. Hyödyn arvioinnin perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyvien rakentamismahdollisuuksien myötä.
2. Maanomistaja luovuttaa asemakaavan mukaiset katualueet sekä kevyen liikenteen väylät kaupungille korvauksetta.
3. Mikäli kaupunkikehityslautakunnan aiemmin päätetyn kohdistuspäivämäärän 1.9.2015 jälkeen on tapahtunut muutoksia kiinteistöjaotuksessa, jakautuu 500 k-m² ilmaisrakennusoikeus suhteessa kiinteistöjen pinta-alojen määrään, ellei jaettujen kiinteistöjen omistajat muuta keskenään sovi.
4. Ne ennen kohdistuspäivämäärää 1.9.2015 olemassa olleet määräalat, joille oli myönnetty lainhuuto ja jotka ovat tuolloin olleet lohkomatta, tulkitaan itsenäisiksi maanomistusyksiköiksi ja ovat täten oikeutettuja kukin 500 k-m² ilmaisrakennusoikeuteen. Mikäli kyseisen kaltainen määräala on lohkottu vasta kohdistuspäivämäärän jälkeen, säilyy oikeus vastaavalla tavalla vastaavaan oikeuteen.
5. Niiden kiinteistöjen osalta, joilla on lohkomattomia määräaloja, määräytyy kohdassa 1 määritelty sopimuskynnys siten, että kohdassa 4 kustakin määräalasta syntyvä rakennusoikeus lisää kantakiinteistöllä olevaa kokonaisrakennusoikeutta ja siten myös sopimuskynnystä. Rakennusoikeuden sijoittumisen ja määrän on mukailtava määräalojen luovutus kirjojen mukaista sijoittumista ja pinta-alojen suhdetta kantakiinteistölle. Muunlaisissa rakennusoikeuden sijoittautumistavoissa sekä muissa hyödyn tai kustannusten jakautumistavoissa, kuten kaupungille hankittavien

maa-alueiden hankinnassa sekä muissa asemakaavasta aiheutuviissa maksuissa määräytyy saatu hyöty sekä kustannukset suhteessa määräalojen ja kantakiinteistön kiinteistörekisterissä oleviin pinta-aloihin, ellei kiinteistön ja määräalojen omistajat muuta keskenään sovi.

6. Siltä osin kun maanomistaja luovuttaa kaupungille asemakaavassa osoitettuja puisto- ja virkistysalueita osana maankäytösopimusta, lasketaan alueiden arvo (2,00 €/m²) osaksi kohdassa 1. tarkoitettua kaupungille tulevaa yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta.
7. Maankäytösopimuskorvausta Vanhan Veckjärventien asemakaava-alueella laskettaessa käytetään kerrosneliömetrihintana 220 €/k-m² niillä alueilla, jotka ovat osoitettu asumiseen tarkoitetuilla kaavamerkinnöillä. Talousrakennuksille käytetään samaa hintaa kuin asuinrakennuksille, sillä talousrakennukset ovat alueella pienehköjä. P-kaavamerkinnällä vastaava hinta on 30 €/k-m². Muilla kaavamerkinnöillä osoitetut alueet hinnoitellaan tarvittaessa ulkopuolisen arvion mukaisesti.
8. Maanomistaja vastaa omistukseensa jäävien, asemakaavan mukaisten tonttien kiinteistönmuodostamiskuluista voimassa olevan taksan mukaisesti.
9. Maanomistaja maksaa Porvoon vedelle vesi- ja viemäriverkkoon liittymisestä liittymis- ja muut maksut liittymishetkellä voimassa olevien taksojen mukaisesti.
10. Maanomistajan maksettavaksi tuleva korvaus maksetaan joko rahana tai maa-alueen luovutuksena. Maksutapa kirjataan maankäytösopimukseen. Korvaus maksetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta. Mikäli maankäytösopimuskorvaus suoritetaan maa-alueen luovutuksena, siitä tehdään maankäytösopimuksen yhteydessä kiinteistöluovutuksen esisopimus ja lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan 3 kuukauden kuluessa asemakaavan tultua voimaan.
11. Yksittäisessä maankäytösopimuksessa voidaan perustelluissa tapauksissa huomioida asemakaavassa olevia erityisratkaisuja korvausta määrättäessä. Kaupunkikehityslautakunta voi erityisestä perustellusta syystä myöntää vähäisiä poikkeamia edellä mainittuihin sopimusehtoihin hyväksyessään maankäytösopimuksen.

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Vanhan Veckjärventien asemakaavoitukseen (AK 453) liittyvissä maankäytösopimuksissa noudatetaan edellä ehdotuksessa esitettyjä periaatteita.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Vanhan Veckjärventien asemakaavoitukseen (AK 453) liittyvissä maankäytösopimuksissa noudatetaan edellä ehdotuksessa esitettyjä periaatteita.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunginhallitus 04.09.2023 § 245
1918/10.00.00.01/2023

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Vanhan Veckjärventien asemakaavoitukseen (AK 453) liittyvissä maankäyttösopimuksissa noudatetaan kaupunkikehityslautakunnan esittämiä periaatteita.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti, että Vanhan Veckjärventien asemakaavoitukseen (AK 453) liittyvissä maankäyttösopimuksissa noudatetaan kaupunkikehityslautakunnan esittämiä periaatteita.

Pykälä tarkastettiin heti.