

Maankäyttösopimus, Vanha Veckjärventie (1)

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2024 § 115
1738/10.00.00.01/2024

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta@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 9.4.2024 § 55 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaava hyväksytään, kun alueen maankäyttösopimukset on allekirjoitettu.

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 kaavoitettu yhteensä runsas 18 800 kerrosneliometriä 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.

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 käyttötarkoituksmerkinnän 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 kaavoitettu yhdeksi, kolme rakennuspaikkaa sisältäväksi erillispientalotontiksi, kahdeksi erillispientalotontin osaksi sekä lähivirkistysalueeksi. Rakennusoikeus maanomistajan maalla on yhteensä noin 689,3 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 vertailukaappoihin.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuskorvauksena kaksi pientalotontin osaa, yhteensä 675 m², sekä kaavassa osoitetun lähivirkistysalueen, sekä kaava-alueen ulkopuolella olevan alueen, joka on asemakaavaluonnoksessa AK 478 Kevätlaaksonrinne osoitettu myös lähivirkistysalueeksi. 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

Ehdotus kiinteistönluovutuksen esisopimuksesta

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 22 572,48 euroa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Päätös

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 22 572,48 euroa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.