

Maankäyttösopimus, Kevätlaaksonrinne (2)

Kaupunkikehityslautakunta 08.04.2025 § 58
851/10.00.00.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Kevätlaaksonrinteen (AK 478) asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 29.1. - 28.2.2025.

Kaava-alue sijaitsee Kevätkummun itäpuolella ja on kooltaan yhteensä noin 9 hehtaaria. Suurelta osin asemakaava-alue on kaupungin omistuksessa, yksityisiä maanomistajia on kolme. Yksityisille maanomistajille on kaava-alueelle kaavoitettu yhteensä vajaa 1880 kerrosneliömetriä 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 asemakaavam muutoksen 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 kiinteistölle kohdistuva rakennusoikeus asemakaavassa ylittää 500 k-m².

Yksityishenkilöiden omistuksessa oleva kiinteistö [REDACTED] on kaavoitettu osin kahdeksi erillispientalotontiksi, asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontinosaksi sekä katualueeksi. Kiinteistö [REDACTED] joka on ollut suuremman kiinteistön lisämaana ja jonka omistaja on kiinteistön [REDACTED] osaomistaja, on kaavassa osoitettu erillispientalotontin osaksi sekä osin katu- ja virkistysalueeksi. Rakennusoikeus on molemmilla kiinteistöillä yhteensä 938 k-m².

Asemakaavasta tulee kiinteistön [REDACTED] omistajalle merkittävää hyötyä alueen käyttömahdollisuuksien parantumisen myötä. Hyödyn arvioimisen perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyvien rakennusmahdollisuuksien myötä.

Maankäyttösopimuskorvaus vastaa puolta maanomistajan saamasta hyödystä. Asuinrakennusoikeuden arvona alueella on käytetty 260 €/k-m² perustuen vertailukauppoihin. Talousrakennusoikeuden arvo on puolet asuinrakennusoikeuden arvosta ja AKR-tontin 180 €/k-m².

Maanomistajan kanssa on sovittu, että kiinteistön [REDACTED] maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuskorvauksena asuinkerrostalon tontinosan 5742-4, sekä katualueen. Kiinteistön 638-486-6-79 omistaja luovuttaa puolestaan samassa yhteydessä lähivirkistysalueen sekä katualueen. Kaupunki puolestaan luovuttaa kiinteistöstä [REDACTED] kaavan mukaiset tontinosan 5742-3.

Koska luovutusten arvo vähennettynä kaupungin luovuttamien alueiden arvoilla ylittää maankäyttösopimuskorvaussumman, maksaa kaupunki välirahaa lopullisen kiinteistönluovutuksen yhteydessä kiinteistön [REDACTED] omistajalle. Kiinteistön [REDACTED] omistajalle kaupunki maksaa puolestaan korvausta luovutuksista, sillä kyseisellä kiinteistöllä oleva rakennusoikeus alittaa 500 k-m² hyödyn rajan.

Maankäyttösopimus ja sen liitteenä olevat kiinteistönluovutuksen esisopimukset allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Lopulliset luovutuskirjat allekirjoitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Liite

Maankäyttösopimusehdotus

Ehdotus maanvaihdon esisopimuksesta

Kiinteistöluovutuksen esisopimusehdotus

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön [REDACTED] [REDACTED] omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy maanvaihdon esisopimus kiinteistöillä [REDACTED] sekä kiinteistönluovutuksen esisopimus kiinteistöllä 638-486-6-79. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksien mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 24 682,25 euroa kiinteistön [REDACTED] omistajalle sekä korvausta luovutuksista 868,84 euroa kiinteistön [REDACTED] omistajalle.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopulliset kiinteistönluovutukset voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä kiinteistön [REDACTED] [REDACTED] omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy maanvaihdon esisopimus kiinteistöillä [REDACTED] sekä kiinteistönluovutuksen esisopimus kiinteistöllä 638-486-6-79. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksien mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 24 682,25 euroa kiinteistön [REDACTED] omistajalle sekä korvausta luovutuksista 868,84 euroa kiinteistön [REDACTED] omistajalle.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Lopulliset kiinteistönluovutukset voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Pykälä tarkastettiin heti.

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta poistui kokouksesta § 58 käsittelyn jälkeen klo 19.04.