

Maankäyttösopimus, Omenatarha II

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026
1336/10.00.00.01/2026

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, etunimi.sukunimi(at)porvoo.fi

Asemakaavan Omenatarha II (AK 571) asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 11.3.-15.4.2026. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia. Kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt asemakaavan hyväksymistä samassa kokouksessa tämän asian kanssa.

Kaava-alue sijaitsee Kevätkummun ja nykyisen Omenatarhan kaava-alueen itäpuolella. Kaava-alue on kooltaan yhteensä runsaat 7 hehtaaria ja se koostuu pääosin kaupungin omistamasta maa-alueesta. Kaava-alueen eteläreunassa on yksityisen maanomistajan omistuksessa olevat kiinteistöt, joista toinen on osin asemakaavahankkeessa mukana. Loppuosa maanomistajan kiinteistöistä on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi ja jätetty täten asemakaavan ulkopuolelle. Yksityisen maalle on osoitettu asuinrakentamisoikeutta yhteensä 556 m². Koska yksityisen maalle osoitettu asuinpientalon korttelialue on myös osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pientalorakentamiseen, kohde on jo asuinrakennuspaikkana ja alueen asemakaavoitus tähtää yksityisen omistaman kiinteistön liittämiseen osaksi kaava-aluetta, on maankäyttösopimusteitse tapahtuva alueen kehittäminen osana alueen kokonaisuutta perusteltua.

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 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-m².

Yksityishenkilöiden omistuksessa oleva kiinteistö 638-477-1-13 on kaavoitettu kahdeksi erillispientalotontiksi, jolla on kolme erillistä rakennuspaikkaa, sekä lähivirkistysalueeksi. 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 260 €/k-m² perustuen vertailukauppoihin.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja suorittaa maankäyttösopimuskorvauksen rahana. Lisäksi maanomistaja ostaa kaupungin omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan, kaavaehdotuksen mukaisen noin 1 373 m² suuruisen pientalotontin osan, joka muodostaa osan maanomistajan alueelle muodostuvasta pientalotontista. Vaihdossa kaupunki saa puolestaan kaavassa osoitetun lähivirkistysalueen, yhteensä 861 m². Maanomistaja maksaa lopullisen kiinteistönluovutuksen yhteydessä kaupungille 55 567,50 euroa tai 5 127,50 euroa, jolloin kaupungin omistamat tontinosat luovutetaan myöhemmällä luovutuskirjalla maanomistajalle. Summa koostuu tontinosan hinnasta vähennettynä lähivirkistysalueen arvolla sekä maankäyttösopimuskorvauksesta.

Maankäyttösopimus ja sen liitteenä oleva kiinteistön vaihtokirjan esisopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimuksen lisäksi maanomistajan kanssa sovitaan perustettavista rasitteista, jotka palvelevat kaavaehdotuksen mukaisia korttelialueita hulevesien osalta.

Liite
Maankäyttösopimusehdotus
Esisopimusehdotus
Rasitesopimusehdotus

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön 638-477-1-13 omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistön vaihtokirjan esisopimus, jonka mukaisesti maanomistaja maksaa lopullisen vaihdon yhteydessä välirahaa 55 567,50 euroa tai 5 127,50 euroa, jolloin kaupungin tontinosat luovutetaan myöhemmin maanomistajalle.

Samassa yhteydessä kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistölle 638-477-1-13 ja 638-477-1-42 alueille kohdistuvat, asemakaava-alueita palvelevan rasitesopimuksen solmittavaksi omistajien kanssa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia

tarkistuksia.

Esisopimuksen mukainen kiinteistönluovutus tai
kiinteistönluovutukset voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.