

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 asemakaavamuutoksen 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 kiinteistölle kohdistuva rakennusoikeus asemakaavassa ylittää 500 k-m².

Yksityishenkilöiden omistuksessa oleva kiinteistö 638-486-6-64 on kaavoitettu osin kahdeksi erillispientalotontiksi, asuinkeuhkotalojen, rivitalojen ja muiden kytkeytyvien asuinrakennusten tontinosaksi sekä katualueeksi. Kiinteistö 638-486-6-79, joka on ollut suuremman kiinteistön lisämaana ja jonka omistaja on kiinteistön 6-64 osaomistaja, on kaavassa osoitettu erillispientalotontin osaksi sekä

osin katu- ja virkistysalueeksi. Rakennusoikeus on molemmilla kiinteistöillä yhteensä 938 k-m².

Asemakaavasta tulee kiinteistön 638-486-6-64 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 638-486-6-64 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 638-486-1-8 kaavan mukaiset tontinosan 5742-3.

Koska luovutusten arvo vähennettynä kaupungin luovuttamien alueiden arvoilla ylittää maankäyttösopimuskorvaussumman, maksaa kaupunki välirahaa lopullisen kiinteistönluovutuksen yhteydessä kiinteistön 638-486-6-64 omistajalle. Kiinteistön 638-486-6-79 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

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön 638-486-6-64 sekä 638-486-6-79 omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy maanvaihdon esisopimus kiinteistöillä 638-486-6-64 sekä kiinteistönluovutuksen esisopimus kiinteistöllä 638-486-6-79. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksien mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 24 682,25 euroa kiinteistön 638-486-6-64 omistajalle sekä korvausta luovutuksista 868,84 euroa kiinteistön 638-486-6-79 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 638-486-6-64 sekä 638-486-6-79 omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy maanvaihdon esisopimus kiinteistöillä 638-486-6-64 sekä kiinteistönluovutuksen esisopimus kiinteistöillä 638-486-6-79. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksien mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 24 682,25 euroa kiinteistön 638-486-6-64 omistajalle sekä korvausta luovutuksista 868,84 euroa kiinteistön 638-486-6-79 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.

Otteen oikeaksi todistaa 10.04.2025

Jennifer Lindholm
Tonttisihteeri

*** Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu ***

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 58

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (Kuntalaki 16 luku)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Porvoon kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päätymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kaupunkikehityslautakunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Porvoon kaupungin kirjaamo

Posti- ja käyntiosoite: Lundinkatu 8, 06100 PORVOO

Porvoon kaupunki

Ote pöytäkirjasta

Kaupunkikehityslautakunta

§ 58

08.04.2025

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)porvoo.fi

Puhelinnumero: 0405170851

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 – 14.30.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköposti-osoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Porvoon kaupungin kirjaamosta.

Posti- ja käyntiosoite: Lundinkatu 8, 06100 PORVOO

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)porvoo.fi

Puhelinnumero: 0405170851

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 – 14.30.