

Haudankorva III E -asemakaava-alueen maankäyttösopimusten yleiset periaatteet

KH 09.03.2020 § 71

Valtuuston kokouksessa 19.12.2016 hyväksytyn kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan laadittaessa asemakaava yksityisten omistuksessa oleville alueille tulee kaavoituksen yhteydessä solmia maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksen mukaisin korvauksin katetaan katujen ym. kunnallistekniikan rakentamisen tosiasiallisia kustannuksia. Forssassa maankäyttösopimuskorvausta on peritty keskimäärin 50 % asemakaavan mukanaan tuomasta arvonnoususta. Valtakunnallisesti kunnat ovat perineet maankäyttösopimuskorvausta 40 - 60 % asemakaavan mukanaan tuomasta arvonnoususta. Jokainen hanke arvioidaan kuitenkin erikseen.

Haudankorva III -asemakaavan laatiminen tuli vireille alueen maanomistajien aloitteesta. Renor Oy, Palvelurakenajat Oy sekä Kiinteistö Oy Levykumpu tekivät omistamiaan kiinteistöjä koskeneen kaavoitushakemuksen kaupungille. Haudankorva III E -asemakaavasta todettiin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa seuraavaa: Kutomon alueen itäpuolella sijaitsevan rakentamattoman teollisuusalueen sekä vanhan meijerin, kerrospytingin ja Forssan levyn teollisuuskiinteistön asemakaavaa muutetaan. Kaavoitusta tutkitaan maanomistajien aloitteesta. Muutoksessa tutkitaan, voidaanko oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan mukaisesti asumista sovittaa alueelle ja ratkaistaan rantaan riittävät viheralueet ja -yhteydet. Kaavaa viedään eteenpäin Haudankorvan osayleiskaavan rinnalla, ja luonnosta käsitellään alkuvuodesta 2018.

Haudankorva III E -asemakaava-alueella kaikki rakennusoikeus on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on osa puistoalueesta. Asemakaavan mukaiset katualueet Renorintie sekä Meijeritie, joiden osalta kaupungilla on toteuttamisvelvollisuus, ovat kokonaan yksityisessä omistuksessa. Renorintie on osittain rakennettu, mutta Meijeritie on täysin rakentamaton. Alueelle joudutaan lisäksi rakentamaan tarvittavin osin myös vesi- ja viemäriverkosto. Edellä esitetty huomioon ottaen asemakaavan mukanaan tuoman arvonnousun korvauksessa on perusteltua soveltaa 60 %:n periaatetta.

Haudankorva III E -asemakaavan alueelle on osoitettu laskennallista katualuetta kääntöpaikkoineen ja risteysalueineen Renorintien osalta noin 435 m (sisältäen kevyen liikenteen väylän) ja Meijeritien osalta noin 470 m. Uuden kadun rakentamiskustannus voidaan arvioida samaksi kuin Aurinkorannan alueella eli 600 euroksi katumetriä kohti (alv 0 %). Vesi- ja viemäri liittymien alustaviksi rakentamiskustannuksiksi alueelle Forssan vesihuoltoliikelaitos on

arvioinut 450.000 euroa (alv 0 %). Koska kyseiset katualueet sekä vesi- ja viemäriverkosto palvelevat pelkästään asemakaava-alueetta, on niiden rakentamiskustannusten täysimääräinen periminen asemakaava-alueen maanomistajilta perusteltua.

Maankäyttösopimuskorvaus määräytyy tonttimaan täyden arvon mukaan.

Maankäyttösopimuskorvauksen maksaminen olisi tarkoituksenmukaisinta porrastaa eri vaiheisiin. Lisäksi olisi tarkoituksenmukaista ottaa mukaan indeksiehto kuten Aurinkorannankin maankäyttösopimuksissa. Näin tehtäisiin sen vuoksi, että asemakaavan voimaantulon ja katualueiden rakentamisen väliin voi tulla usean vuoden pituinen jakso. Indeksiehto säilyttää maksettavan korvauksen nykyarvon. Maankäyttösopimuskorvauksen maksaminen halutaan tehdä maanomistajalle mahdollisimman joustavaksi niin, ettei kaupungin etu kuitenkaan vaarannu. Maanomistaja voisi halutessaan maksaa maankäyttösopimuskorvauksen kaupungille heti asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja voimaan, jolloin maanrakennuskustannusten kallistumista koskeva taloudellinen riski jäisi maanomistajalta pois.

Valtuuston olisi tarkoituksenmukaista vahvistaa ensin maankäyttösopimuksissa noudatettavat yleiset periaatteet. Teknisen ja ympäristötoimen toimiala valmistelisi tarvittavat maankäyttösopimukset niiden pohjalta kaupunginhallituksen käsiteltäviksi. Valtuuston käsittely asiassa tarvitaan, koska nykyinen maapoliittinen ohjelma koske tilannetta, jossa asemakaavoitettavan alueen koko rakennusoikeus on yksityisessä omistuksessa. Sen johdosta maanomistajilta joudutaan perimään kaikki alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset. Tämän vuoden aikana päivitettävään vuosien 2021 - 2025 maapoliittisen ohjelmaan edellä mainittu tilanne otetaan mukaan.

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavat maankäyttösopimukset täytyy hyväksyä ja allekirjoittaa ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimukset tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäviksi ja hyväksyttäväksi ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Haudankorva III E -asemakaava-alueen maankäyttösopimusten yleisiksi periaatteiksi laadittu ehdotus on liitteenä.

Valtuuston hyväksytyä maankäyttösopimusten yleiset periaatteet teknisen ja ympäristötoimen toimiala valmistelee maankäyttösopimukset kaupunginhallituksen käsiteltäviksi kaupungingeodeetin johdolla alueen maanomistajien kanssa pidettävien neuvottelujen perusteella.

(AHä, AH, MP)

Lisätiedot: kaupungingeodeetti Aki Härmä, puh. 03 4141 5330,
aki.harma(ät)forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevat yleiset periaatteet noudatettaviksi Haudankorva III E -asemakaava-aluetta koskevissa maankäyttösopimuksissa.

Käsittely: Kaupungingeodeetti Aki Härmä selosti asiaa kokouksessa ja poistui ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.

Valtuuston puheenjohtaja Mika Penttilä oli kokouksesta poissa tätä asiaa koskeneen päätöksenteon aikana.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KV 11.05.2020 § 39
77/10.02.01/2020

Kaupunginhallitus:

Päätösehdotus

Valtuusto hyväksyy liitteenä olevat yleiset periaatteet noudatettaviksi Haudankorva III E -asemakaava-aluetta koskevissa maankäyttösopimuksissa.

Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Otteen oikeaksi todistaa

15.05.2020



Sirpa Kotilainen
hallintosihteeri

Valitusosoitus

Päätöksistä saa tehdä kirjallisen kunnallisvalituksen sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, että kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa tai että päätös on muuten lainvastainen.

Kunnallisvalitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle, jonka yhteystiedot ovat:

- käynti- ja postiosoite Hämeenlinnan oikeustalo, Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna, puhelinvaihde 029 564 2210, faksi 029 564 2269
- sähköposti hameenlinna.hao@oikeus.fi
- aukioloaika ma-pe klo 8.00-16.15

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kaupungin jäsen.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi, asuinkunta, postiosoite ja puhelinnumero, joihin valittajalle voidaan toimittaa asiaa koskevat ilmoitukset
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirjelmä on valittajan tai kirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan asuinkunta. Valituskirjelmään on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon valittamalla haetaan muutosta, selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta sekä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Kunnallisvalitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksaamisesta sitä päivää lukuun ottamatta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän (7) päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksaantitodistukseen merkittynä aikana. Sähköisenä lähetetyn viestin katsotaan tulleen tiedoksi kolmantena (3.) päivänä viestin lähettämisestä. Kaupungin jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tuomioistuimen maksu on 260 euroa. Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

LIITE

Haudankorva III E asemakaava-alueen maankäyttösopimuksissa noudatettavat yleiset periaatteet

- Maankäyttösopimuskorvauksena peritään 60 % asemakaavan mukaisesta arvonnoususta.
- Katualueiden (Renorintie ja Meijeritie), kevyen liikenteen väylän sekä vesi- ja viemäri-verkoston rakentamiskustannukset peritään täysimääräisenä alustavan arvion (ALV 0 %) mukaisesti.
- Mikäli perittävä maankäyttösopimuskorvaus ei kata em. kustannuksia, on maanomistaja velvollinen suorittamaan ”puuttuvan osuuden” kaupungille.
- Renorintien, Meijeritien sekä kevyen liikenteen väylän rakentamiskustannukset arvioidaan kukin erikseen, ja niiden maksuvelvollisuus määräytyy sen mukaan, mitä korttelialueita ne palvelevat.
- Lähtötilanteen maan arvo on asemakaavan mukaisen tonttimaan täysi arvo.
- Kaavaehdotuksen mukaisen maan arvo on tonttimaan täysi arvo.
- Katualueiden maapohja siirtyy kaupungille korvauksetta, koska ne sisältyvät ns. ilmaisuovutusvelvollisuuden piiriin.
- Kaupungille tulevien puisto- sekä muiden yleisten alueiden arvo määräytyy lunastuslain säännösten pohjalta.
- Maankäyttösopimuskorvausta alentavana tekijänä on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maanomistajakohtainen asumisen perusrakennusoikeus 500 k-m² (MRL 91c §).
- Maankäyttösopimuskorvauksen maksuvelvollisuus alkaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.
- Maankäyttösopimuskorvauksen tulee olla maksettuna kaupungille ennen infrarakentamisen aloittamista. Maanomistajan tulee ilmoittaa kaupungille ko. ajankohta (tarve) vähintään vuotta ennen, jotta tarvittavat(t) määräraha(t) saadaan varattua talousarvioon.
- Maankäyttösopimuskorvaus sidotaan maanrakennuskustannusindeksiin. Perusindeksinä on asemakaavan lainvoimaiseksi tulokuukautta edeltävän kuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksinä on edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku.
- Maankäyttösopimuskorvaus voidaan rahasuorituksen sijaan suorittaa vaihtomaana (tonttimaa, peltomaata, metsämaa tms.). Maksujärjestelyistä voidaan tarvittaessa sopia.

FORSSASSA 5.3.2020

Aki Härmä
kaupungingeodeetti