

Kaupunginhallitus	§ 157	10.06.2019
Kaupunginhallitus	§ 267	18.11.2019

---

Aurinkorannan eli Linikkala IV A -asemakaava-alueen maankäyttö sopimukset

308/10.00.00/2018

KH 10.06.2019 § 157

Valtuuston kokouksessa 19.12.2016 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan laadittaessa asemakaava yksityisten omistuksessa oleville alueille tulee kaavoituksen yhteydessä solmia maankäyttö sopimus. Maankäyttö sopimuksen mukaisin korvauksin katetaan katujen ym. kunnallistekniikan rakentamisen tosiasiallisia kustannuksia. Forssassa maankäyttö sopimuskorvausta on peritty keskimäärin 50 % asemakaavan mukanaan tuomasta arvonnoususta.

Aurinkorannan alueelle eli Linikkala IV A -asemakaavaehdotuksen mukaiselle alueelle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu laskennallista katualuetta kääntöpaikkoineen ja risteysalueineen noin 2,5 km. Arvioitu kadunrakentamisen kustannus on nykyisin n. 600 euroa katumetriä kohti (ALV 0 %). Kokonaiskustannusarvio on n. 1,5 miljoonaa euroa. Aurinkorannan alue on lisäksi ns. muutoskaavan alue, josta yksityisessä omistuksessa on n. 1/4 maapinta-alasta. Edellä esitetyn vuoksi on perusteltua soveltaa 50 %:n periaatetta.

Maankäyttö sopimuskorvausta määritettäessä tulee muutoskaavan tilanteissa yleensä käyttää tonttimaan täyttä arvoa. Tämän alueen voimassa olevat asemakaavat eivät kuitenkaan ole merkittävilta osiltaan toteutuneet. Siten lähtökohtana ei voi olla tonttimaan täysi arvo. Tämän vuoksi nykytilanteen mukaisen maan arvon voidaan katsoa olevan raaka- eli odotusarvomaan sekä tonttimaan arvojen puolessa välissä. Sen voidaan katsoa noudattelevan vallitsevaa arviointikäytäntöä esimerkiksi lunastustoimituksissa.

Maankäyttö sopimuskorvauksen maksaminen olisi tarkoituksenmukaisinta porrastaa eri vaiheisiin. Lisäksi olisi tarkoituksenmukaista ottaa mukaan indeksiehto. Näin tehtäisiin sen vuoksi, että asemakaavan lainvoimaiseksi tulon ja katualueiden rakentamisen välissä on oletettavasti usean vuoden pituinen jakso. Katualueet joudutaan kustannussyistä rakentamaan useassa vaiheessa, eli investoinnit joudutaan jaksottamaan usealle vuodelle. Näillä näkymin kadunrakennustyöt päästään aloittamaan aikaisintaan vuoden 2020 aikana, koska vuoden 2019 talousarviossa ei ole mahdollista osoittaa tähän määrärahaa.

Maankäyttö sopimuskorvauksen maksaminen halutaan tehdä maanomistajalle mahdollisimman joustavaksi, niin ettei kaupungin etu kuitenkaan vaarannu. Maanomistaja voisi halutessaan maksaa maan-

käyttösopimuskorvauksen kaupungille heti asemakaavan tultua lainvoimaiseksi, jolloin taloudellinen riski jatkuvasti kohoavien maanrakennuskustannusten myötä jäisi maanomistajalta pois.

Asiassa olisi tarkoituksenmukaisinta edetä niin, että kaupunginhallitus vahvistaisi ensin maankäyttösopimuksissa noudatettavat yleiset periaatteet ja antaisi teknisen ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi valmistella tarvittavat maankäyttösopimukset niiden pohjalta.

Asemakaavaehdotusta ei voida hyväksyä ennen asemakaavoituksen yhteydessä laadittavien maankäyttösopimusten hyväksymistä. Siksi maankäyttösopimukset tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäviksi ja hyväksyttäväksi ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaupungingeodeetin Linikkala IV A -asemakaava-alueen maankäyttösopimusten yleisiksi periaatteiksi laatima ehdotus on liitteenä. (AHä, AH, AS, MP)

Lisätietojen antaja: kaupungingeodeetti Aki Härmä, puh. 03 4141 5330, aki.harma(at)forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus

1. hyväksyy liitteenä olevat yleiset periaatteet noudatettaviksi Linikkala IV A -asemakaava-aluetta koskevissa maankäyttösopimuksissa
2. antaa teknisen ja ympäristötoimen toimialalle tehtäväksi laatia kaupungingeodeetin johdolla alueen maanomistajien kanssa pidettävien neuvottelujen perusteella tarvittavat maankäyttösopimukset kaupunginhallituksen käsiteltäviksi.

Käsittely: Kaupungingeodeetti Aki Härmä oli asiantuntijana läsnä kokouksessa tätä asiaa käsiteltäessä. Valtuuston ensimmäinen varapuheenjohtaja Emmi Lintonen palasi kokoukseen asian käsittelyn kuluessa klo 19.25 ja poistui kokouksesta asian käsittelyn päättyessä klo 19.55.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

KH 18.11.2019 § 267

Teknisen ja ympäristötoimen toimiala on valmistellut alueen maanomistajien kanssa tarvittavat maankäyttösopimukset kaupunginhallituksen käsiteltäviksi. Kaupunki tekee maankäyttösopimuksen yhdeksän maanomistajan kanssa.

Niille maanomistajille, joiden kanssa tuli maankäyttösopimus tehtäväksi, järjestettiin 28.8.2019 infotilaisuus, jossa olivat läsnä kaupungingeodeetti, kaupunginarkkitehti, tekninen johtaja sekä kaupungin-

Kaupunginhallitus	§ 157	10.06.2019
Kaupunginhallitus	§ 267	18.11.2019

---

johtaja. Tämän lisäksi maanomistajilla on ollut mahdollisuus tavata asiaa valmistelevia virkamiehiä useamman kerran.

Osa maankäyttösopimuksista käsittää pelkästään maanomistajan kaupungille maksamaa rahakorvausta. Osassa sopimuksista maanomistaja luovuttaa kaupungille maa-alueita rahakorvauksen sijaan. Yhden maanomistajan kanssa tehdään molemminpuolisia maa-alueiden vaihtoja. Pelkän rahakorvauksen käsittävää sopimusta nimitetään maankäyttösopimukseksi. Maa-alueiden vaihtoja käsittävää sopimusta nimitetään maankäyttö- ja luovutussopimukseksi.

Sopimuksissa sovelletaan indeksiehtoa ensimmäisen kerran aikaisintaan vuonna 2021 tätä aiemmin ilmoitetun vuoden 2020 sijasta. Muilta osin sopimusten sisältö on kokouksessa 10.6.2019 (157 §) hyväksytyjen periaatteiden mukainen. Sopimukset ovat liitteinä.

Maankäyttösopimuksen hyväksymispäätöksen tulisi olla lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymistä.

Asiaa selostetaan kokouksessa.

Kaupunginhallitus voi hallintosäännön 12. §:n ja kaupunginvaltuuston päätöksen 17.12.2014 (80 §) nojalla hyväksyä maankäyttösopimukset.  
(AHä, AH)

Lisätietojen antaja: kaupungingeodeetti Aki Härmä, p. 03 4141 5330, aki.harma(at)forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus hyväksyy kaupungin puolesta liitteenä olevat sopimukset ja oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään sopimukseen mahdollisia teknisluontoisia, merkitykseltään vähäisiä korjauksia.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.

Otteen oikeaksi todistaa Forssassa 16.1.2020

## Linikkala IV A asemakaava-alueen (Aurinkoranta) maankäyttö sopimuksissa noudatettavat yleiset periaatteet

- Maankäyttö sopimus korvauksena peritään 50 % asemakaavan mukaisesta arvonnoususta.
- Lähtötilanteen asemakaavoitetun maan arvo on raaka- eli odotusarvomaan sekä tonttimaan arvojen puolessa välissä (keskiarvo).
- Kaavaehdotuksen mukaisen maan arvo on tonttimaan täysi arvo.
- Maankäyttö sopimus korvausta alentavina tekijöinä ovat maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamat mahdolliset nk. asumisen perusrakennusoikeus 500 k-m<sup>2</sup> (91c §) sekä ilmaislouvutusvelvollisuuden piirissä oleva katualue (104 §) kaavaehdotuksessa.
- Maankäyttö sopimus korvauksen maksuvelvollisuus alkaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.
- Maankäyttö sopimus korvaus tulee olla kokonaisuudessaan maksettuna seuraavan kuukauden loppuun mennessä siitä, kun katualueet ovat kokonaisuudessaan tulleet rakennetuiksi ja vastaanottokatselmukset on pidetty.
- Maankäyttö sopimus korvaus sidotaan maanrakennuskustannusindeksiin. Perusindeksinä on asemakaavan lainvoimaiseksi tulokuukautta edeltävän kuukauden indeksiluku. Tarkistusindeksinä on edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Indeksiehtoa sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2020.
- Maankäyttö sopimus korvaus voidaan rahasuorituksen sijaan suorittaa vaihtomaana (tonttimaa, peltomaa, metsämaa tms.). Rahasuorituksen osalta on tarvittaessa mahdollisuus sopia maksujärjestelystä.

FORSSASSA 17.10.2018

Aki Härmä  
kaupungeingeodeetti