

Maankäyttösopimuksen kohtuullistamisvaatimus

444/10.00.01.04/2022

KH 20.11.2023 § 355

Valmistelija

Kaupungingeodeetti Aki Härmä, p. 050 564 0017, aki.harma@forssa.fi, hallintojohtaja Hanna Saarni, puh. 040 573 6133, hanna.saarni@forssa.fi

Helmi Norrin kuolinpesä on toimittanut kaupungille liitteen mukaisen kohtuullisvaatimuksen koskien 27.2.2020 tehtyä maankäyttösopimusta seuraavista kiinteistöistä:

- kiinteistö 661-408-1-59 Rantala
- määräala 61-408-2-293-M501
- määräala 61-884-1-2-M502

Kuolinpesän edustajat katsovat, että maankäyttösopimuskorvaus on kirjelmässä esitetyn perusteiden kohtuuton, jonka vuoksi maankäyttö- ja luovutus sopimuksen vastiketta koskevaa ehtoa tulee kohtuullistaa siten, että maankäyttösopimus korvaus on sidottu kiinteistön tosiasialliseen arvoon, joka vaatimuksen esittäjien käsityksen mukaan on laskenut.

Luovutus sopimuksessa maankäyttösopimus korvaukseksi on määriteltä 75 000 € (. Maankäyttösopimus korvauksen maksuvelvollisuus on alkanut, kun asemakaava on saanut lainvoiman (20.1.2020). Maankäyttösopimus korvauksen tulee olla kokonaisuudessaan maksettuna seuraavan kuukauden loppuun mennessä siitä, kun asemakaavan mukaiset katualueet ovat kokonaisuudessaan tulleet rakennetuiksi ja kun vastaanottokatselmukset on pidetty. Kaupunki ilmoittaa tästä maanomistajalle. Maanomistaja voi koska tahansa tätä ennen maksaa maankäyttösopimus korvauksen pois.

Maankäyttösopimus korvaus on sidottu maarakennuskustannus indeksiin. Perus indeksi on asemakaavan lainvoimaiseksi tulokuukautta edeltävän kuukauden eli vuoden 2019 joulukuun indeksiluku. Tarkistus indeksi on maksuajankohtaa edeltävän vuoden joulukuun indeksiluku. Indeksiehtoa sovelletaan ensimmäisen kerran vuonna 2021. Maarakennuskustannus indeksi kuvaa niiden kustannusten muutoksia, joita maarakennus alan yrittäjälle koituu panosten ostamisesta ja käyttämisestä.

Maanomistajia on yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumista koskevan velvollisuuden täyttämässä kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91 a 2 mom). Jos maanomistaja tämän velvollisuuden täyttämässä asetetaan erilaiseen asemaan muihin maanomistajiin verrattuna, tulee sen perustua alueen erilaisuudesta johtuviin korkeampiin toteuttamiskustannuksiin tai muutoin tilanteiden erilaisuuteen.

Ko. maa-alueen maankäyttösopimuksen ehdot olivat yhteismitalliset kaikille alueen maanomistajille. Alueen maanomistajista kaikki muut ovat toteuttaneet omat sopimusveloitteensa maankäyttösopimuskorvauksen osalta joko rahasuorituksena tai alueluovutuksina tai molempina. Ehtojen muuttaminen jälkikäteen ei olisi tasapuolista muita alueen maanomistajia kohtaan.

Kustannusindeksiin sitominen on tavanomainen sopimusehto ja perustuu alalla tapahtuvaan kustannustasokehitykseen, joten sitä ei voi pitää kohtuuttomana.

Vaatimuksessa on todettu, että maanomistajalla ei ole ollut muuta mahdollisuutta kuin hyväksyä maankäyttösopimuskorvausta koskeva ehto, jonka mukaan korvaus on sidottu maarakennuskustannusindeksiin. Maankäyttösopimusluonnokset lähetettiin maanomistajille etukäteen hyväksyttäväksi ja heillä olisi ollut mahdollisuus olla hyväksymättä sopimusta. Tällöin alue olisi jäänyt kaavoituksen ulkopuolelle. Sopimuskokonaisuutta arvioitaessa on myös huomiotava, että maanomistajille annettiin mahdollisuus maksaa määrätty euromääräinen maankäyttösopimuskorvaus välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ja myös ilman indeksikorotusta 31.12.2020 mennessä, joten maarakennuskustannusideksiä koskevan sopimusehdon vaikutukset on ollut mahdollista kokonaan välttää.

Kaupunki on omalta osaltaan käytännössä toteuttanut oman sopimusveloitteensa Helmi Norrin perikuntaa kohtaan rakentamalla Kanukkakatu -nimisen katualueen koko ulottuvuudessaan ns. asfaltointivaiheeseen saakka. Helmi Norrin perikunta ei ole vielä maksanut kaupungille määrättyä maankäyttösopimuskorvausta.

Liitteet

Kh 18.11.2019 § 267

Linikkala IV A asemakaava-alueen (Aurinkoranta) maankäyttösopimuksissa noudatettavat yleiset periaatteet (hyväksytty Kh 10.6.2019 §157)
Maankäyttösopimus
Helmi Norrin kuolinpesän sopimuksen kohtuullistamisvaatimus

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, p. 03 4141 5260

Päätösehdotus

Edellä esityt ja liitteistä ilmenevät seikat kokonaisuutena huomioiden kaupunginhallitus toteaa, että kaupunki pidättäytyy alkuperäisessä sopimuksessa, eikä kohtuullista sopimusehtoja.

Käsittely

Kaupungingeodeetti Aki Härmä oli selostamassa asiaa ennen pykälän käsittelyä klo 18.00-18.16.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.