

# Perhetalo II-asemakaavan (Ak-367) edellyttämien maankäyttösovimusten hyväksyminen

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 348  
1558/10.02.03/2021

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Matti Kotiniemi ja maankäyttöpäällikkö Tuomas Lindholm

Maankäyttö- ja rakennuslain (myöh. MRL) (132/1999) 91a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa, joten ensisijainen keino täyttää lain vaatimus on solmia MRL 91b §:n mukainen maankäyttösovimus. Naantalin kaupunki on noudattanut periaatetta, jonka mukaan merkittäväksi hyödyksi katsotaan tilanne, jossa kaavassa osoitetaan maanomistajalle vähintään 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Korvattava arvonnousu on tällöin se rakennusoikeus, joka ylittää 500 k-m<sup>2</sup>:n rajan.

Naantalin kaupungin Tekniset palvelut on neuvotellut Perhetalo II-asemakaavaan (Ak-367) osalta maankäyttösovimuksista ja maankäyttösovimukseen liittyvistä korvauksista ja alueluovutuksista tiiviisti vuosina 2021 ja 2022. Kaava-alueelle sijoittuvat tilat on maankäyttösovimuksen tekokynnystä tarkasteltaessa erotettu siten, että tilojen omistuksen tulee olla kussakin sovimuksessa yhtenevä. Omistussuhteet huomioiden Perhetalo II-kaava-alueelle sijoittuu kaksi tilaa, joissa kynnys maankäyttösovimukseen ylittyy; Naantalin kaupungin Pyölin yksinäistalon tila Touru Rnro 1:30 (Kt. 529-422-0001-0030) sekä Naantalin kaupungin Haijaisten yksinäistalon tila Äijäniitty Rnro 1:57 (Kt. 529-401-0001-0057).

## **Maankäyttösovimus tilan Touru omistajan kanssa:**

Kaavassa osoitetaan tilan alueelle rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m<sup>2</sup>, koostuen yhdestä erillispientalojen korttelialueesta (AO), jolle muodostetaan kolme tonttia. Korvattavan arvonnousun osuus on täten 250 k-m<sup>2</sup>. AO-tonttien lisäksi tilan alueelle osoitetaan katualueita, lähivirkistysalueita (VL), maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Maankäyttösovimuksessa kaupungille siirtyy alueluovutuksina kaavan mukaiset katu-, VL- ja ET-alueet. Luovutettavien alueiden ollessa kooltaan merkittäviä, maksaa kaupunki maankäyttösovimukseen perustuen maanomistajalle korvausta alueluovutuksista 10.800 euroa. Korvaussummassa on huomioitu korvattava arvonnousu ja MRL 104 §:n mukainen katualueen ilmaislouutusvelvollisuus.

Maanomistaja sitoutuu maankäyttösovimuksessa maksamaan kaupungille AO-tonttien vesi- ja viemäri liittymien ennakkoliittymismaksun. Normaaleissa tapauksissa maksu suoritettaisiin maankäyttösovimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, mutta koska kaupungin suunnitelmissa ei ole rakentaa yhdyskuntatekniikkaa sovimusalueelle lähivuosina, on maksun

suorittaminen sidottu siihen ajankohtaan, kun yhdyskuntatekniikan rakentaminen alkaa alueella.

Maankäyttösopimuskorvauksen lisäksi tässä yhteydessä voidaan suorittaa maksamatta oleva korvaus maanomistajan Perhetalo I-asemakaavan katualueeksi luovutetusta alueesta. Korvaussitoumus on tehty syyskuussa 2020 (Teknisen johtajan VHP 36/2020), jolloin korvaussummaksi sovittiin 5.054,94 euroa. Koska tuosta ajankohdasta on kulunut huomattavan pitkä aika, ehdotetaan, että korvaussummaa tarkistetaan elinkustannusindeksin (syyskuu 2022) mukaan. Tarkistetuksi korvaussummaksi muodostuu 5.594 euroa.

Yhteensä korvauksia suoritetaan siis 16.394 euroa.

### **Maankäyttösopimus tilan Äijäniitty omistajien kanssa:**

Kaavassa osoitetaan tilan alueelle rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>, koostuen yhdestä erillispientalojen korttelialueesta (AO), jolle muodostetaan kaksi tonttia. AO-tonttien lisäksi tilan alueelle osoitetaan katualueita ja lähivirkistysalueita (VL).

Maankäyttösopimuksessa kaupungille siirtyy alueluovutuksina kaavan mukaiset katu- ja VL-alueet. Koska korvattavaa arvonnousua ei synny, maksaa kaupunki maankäyttösopimukseen perustuen maanomistajalle korvausta alueluovutuksista 1.766 euroa. Korvaussummassa on huomioitu MRL 104 §:n mukainen katualueen ilmaislouutusvelvollisuus.

Maanomistaja sitoutuu maankäyttösopimuksessa maksamaan kaupungille AO-tonttien vesi- ja viemäri liittymien ennakkoliittymismaksun. Normaaleissa tapauksissa maksu suoritettaisiin maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, mutta koska kaupungin suunnitelmissa ei ole rakentaa yhdyskuntatekniikkaa sopimusalueelle lähivuotina, on maksun suorittaminen sidottu siihen ajankohtaan, kun yhdyskuntatekniikan rakentaminen alkaa alueella.

### **Maankäyttösopimusten hyöty kaupungille**

Tekniset palvelut katsoo, että maankäyttösopimukset ovat kaupungin kannalta positiivisia maksettavista korvauksista huolimatta, sillä kaavaehdotukset mukaiset aluevaraukset ja sitä kautta kaupungille siirtyvät alueet auttavat toteuttamaan alueen kulkuyhteyksien ja yhdyskuntateknisen huollon järjestämisen kustannustehokkaasti. Alueelle osoitettujen katuyhteyksien ansiosta myös sopimusalueeseen rajoittuvien asemakaavoittamattomien alueiden kaavoitus on tulevaisuudessa helpompaa.

Sopimukseen on kirjattu, että kukin sopimusosapuoli vastaa omistukseensa jäävien tai siirtyvien alueiden kiinteistönmuodostamiskustannuksista. Sopimukseen liittyvien alueluovutusten kaupanvahvistamiskustannuksista vastaa kaupunki.

Maankäyttösopimusten perusteella kaupungin maksettavaksi tulevien korvausten suorittamiseen, yhteissummaltaan 18.160 euroa, esitetään käytettäväksi kaupungin maanhankinnalle osoitettavaa rahaa.

Liitteet:

-1.: Maankäyttösopimus- ja kauppakirjaluonnos liitteineen Naantalín kaupungin ja tilan 529-422-0001-0030 omistajan välillä.

-2.: Maankäyttösopimus- ja kauppakirjaluonnos liitteineen Naantalín kaupungin ja tilan 529-401-0001-0057 omistajien välillä.

Liitte 1-2, KH 28.11.2022

Oheismateriaalit:

-Teknisen johtajan viranhaltijapäätös 35/2020

-Sopimus kaavoituskustannuksiin osallistumisesta

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Naantalin kaupunginhallitus päättää, että:

- Kaupunginhallitus esittää Naantalin kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteiden mukaiset luonnokset maankäyttösopimuksista ja kauppakirjoista Naantalin kaupungin ja tilojen 529-401-0001-0057 sekä 529-422-0001-0030 omistajien välillä.

- Lisäksi suoritetaan tilan 529-422-0001-0030 omistajalle korvaus vuonna 2020 luovutetusta katualueesta.

- Kaupungin maksettavaksi tulevien korvausten, yhteensä 18.160 euroa, suorittamiseen käytetään kaupungin maanhankinnalle osoitettavaa rahaa.

- Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään maankäyttösopimuksiin ja kauppakirjoihin vähäisiä, teknisluontoisia muutoksia. sekä:

- Maankäyttösopimukset ja kauppakirjat allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kaupunginvaltuustossa.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän asian osalta kokouksessa.

Kokouskäsittely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala ja kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö olivat läsnä kokouksessa asiantuntijoina asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.