

Maankäyttösopimus koskien kiinteistöä 167-401-27-62

KRAKLIK 23.09.2025 § 113

1488/10.00.00.05/2025

Kiinteistön 167-401-27-62 Maanomistajan kanssa on neuvoteltu kiinteistöä koskeva alueidenkäyttölain 91 b §:ssä tarkoitettu maankäyttösopimus, jossa sovitaan mm. kaupungille maksettavasta yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta. Sopimusalue käy ilmi liitteenä olevan maankäyttösopimuksen liitekartasta.

Sopimusalueella on voimassa kaupunginvaltuuston 27.1.2020 hyväksymä Rantakylä-Utra Osayleiskaava. Kiinteistön alue on kaavassa osoitettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Kiinteistön pinta-ala on 4770 m². Rakennusoikeutta kiinteistöllä on käytetty noin 163 k-m².

Kaupunki on laatinut Sopimusaluetta koskevan Kirkkotarhantie ja ympäristö- nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen (työ nro 1791), joka on ollut nähtävillä 14.3.-15.4.2024. Asemakaavaehdotuksessa Sopimusalue on tontti 167-12-163-2 ja pinta-ala on 4770 m². Tontin käyttötarkoituksmerkintä on asuinpientalojen korttelialue (AP) ja kokonaisrakennusoikeus 1431 k-m², tehokkuuslupan ollessa 0,3. Tontille voidaan rakentaa enintään kaksikerroksisia erillispien-, pari- tai rivitaloja, sekä tarpeellisia talousrakennuksia. Tontin autopaikat sijoittuvat tontille normaaleille autopaikoille tai katoksiin.

Kaavamuutos mahdollistaa merkittävästi tehokkaamman rakentamisen ja tontin käyttötarkoituksen. Asemakaavan mukaisesti muodostettavan sopimusalueen pinta-ala pysyy samana kuin Maanomistajan omistama nykyinen sopimusalue.

Kaupunki ja maanomistaja ovat neuvotelleet alueidenkäyttölain 12 a luvun mukaisesti Sopimusalueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaavamuutosaluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin. Maankäyttösopimus on neuvoteltu kaupunginvaltuuston hyväksymän maapoliittiseen ohjelman (KV 23.4.2018 § 54) linjatun mukaisesti.

Neuvottelutuloksen mukaan Maanomistaja osallistuu asemakaavan nro 1791 muutosalueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin maksamalla kaupungille maankäyttösopimuskorvauksena kolmekymmentäyhdeksäntuhattaviisisataakuusitoista (39 516) euroa.

Maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisen perusteena on ollut Maanomistajan tontille kohdistuvan rakennusoikeuden lisäyksen mukanaan tuoma tontin arvonnousu huomioiden kaavaratkaisun sisältö ja maankäyttöratkaisun edellyttämät muutokset tontin käytössä.

Maankäyttösopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseksi kaupunki edellyttää Maanomistajalta vakuuden.

Tarkemmat sopimusehdot käyvät ilmi liitteenä olevasta sopimusluonnoksesta.

Valmistelija: maankäyttöinsinööri Pentti Tiilikainen

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösehdotus:

Kaupunkirakennelautakunta päättää

hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 167-401-27-62 koskevan maankäyttösopimuksen.

- Sopimukseen saadaan tehdä teknisluontoisia tarkistuksia ja korjauksia ennen päätöksen toimeenpanoa.
- Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös voidaan panna täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Päätös:

Hyväksyttiin yksimielisesti.