

Yhdyskuntalautakunta	§ 9	30.01.2019
Yhdyskuntalautakunta	§ 26	20.02.2019
Yhdyskuntalautakunta	§ 41	24.04.2019

Kaupungin vuokraaman alueen asemakaavan muuttamisesta aiheutuneet kustannukset

1/02.03.01/2019

YLA 30.01.2019 § 9

Kaupunki muutti vuokraamansa maa-alueen asemakaavaa vuokralaisten kanssa sovituin tavoin ja lähetti muutoksen laatimisesta aiheutuneita kustannuksia koskeneen laskun vuokralaisille. Vuokralaiset tekivät teknisen ja ympäristötoimen toimialalle laskusta huomautuksen.

Laskun saaneet alueen haltijat ovat esittäneet seuraavaa: 'Lasku on aiheeton koska maanvuokrasopimuksessa esitetään että vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi sellaiseen käyttötarkoitukseen, kuin asemakaavamuutoksessa määrätään ja asemakaavaa muutetaan sopimuksen mukaisesti. Tontti on edelleen vuokratontti eikä yksityinen voi kaavoittaa.' Huomautus täydellisenä nähtävänä kokouksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 §:ssä säädetään, että jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Tämän lain perusteella on vahvistettu kaupungin kaavoitustaksat. Ne koskevat sekä yksityisten omistamia maa-alueita että kaupungin vuokraamia tontteja. Niiden vuokraajat ovat laissa tarkoitettuja maanhaltijoita.

Kaupunki vuokrasi kyseisen alueen vuonna 2005 ja sopi vuokrasopimuksessa asemakaavan muuttamisesta. Vuokra-alueen vuokralaiset vaihtuivat vuonna 2013. Nykyiset vuokralaiset tekivät vuonna 2014 omissa nimissään kaavanmuutoshakemuksen. Siinä he sitoutuivat maksamaan taksan mukaisen korvauksen kaavamuutoksesta. Hakemus on nähtävänä kokouksessa.

Kaavanmuutosta laadittaessa kaupungin edustajat kävivät alueen haltijoiden kanssa useita neuvotteluja ja veivät kaavamääräyksiä alueen haltijoiden toivomaan suuntaan. Tämän vuoksi kaavoittaja piti kaavanmuutosta yksityisen edun vaatimana ja maanhaltijoiden aloitteesta laadittuna sekä kaavanmuutoksen laatimiskustannusten perimistä perusteltuna.

Kaavanmuutuskustannuksiin on tähän mennessä otettu maankäyttö- ja vuokrasopimuksissa kantaa vain silloin, kun kaupunki on jättänyt

kustannukset maanomistajalta tai -haltijalta perimättä. Tässä tapauksessa vuonna 2005 tehdyssä maanvuokrasopimuksessa sovittiin asemakaavan muuttamisesta sopimuksessa mainituin tavoin, mutta sopimuksessa ei mainittu mitään kustannusten perimisestä. Vuokralaisten sopimustulkinnan mukaan maanvuokrasopimuksessa mainitsemattomia kaavanmuutuskustannuksia ei peritä. Vuokrasopimus vuodelta 2005 on kokonaisuudessaan nähtävänä kokouksessa.

Kaavoittajan sopimustulkinnan mukaan maanvuokrasopimuksessa olisi vastaavissa tapauksissa noudatetun käytännön mukaisesti mainittu, mikäli kaavanmuutoksen kustannuksia ei perittäisi. Laskutus tehtiin taksan ja noudatetun käytännön mukaisesti.

Kaavan muutos pohjautuu kaupunginhallituksen vuonna 2005 hyväksymään maanvuokrasopimukseen. Siinä ei ole yksiselitteisesti sanottu, mikä taho vastaa kaavoituksen kustannuksista. Kaavamuutos-alueella sijaitseva rakennus vaihtoi omistajaa vuonna 2013. Uudet omistajat tulivat samassa yhteydessä kaupungin tontin vuokralaisiksi. Kaupungilla ei ole dokumentaatiota maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä eikä omistajanmuutoksen yhteydessä käydyistä neuvotteluista. Kaupunkia tuolloin edustaneet eivät ole enää kaupungin palveluksessa. On mahdollista, että huomautuksen tehneet nykyiset vuokralaiset ovat perustellusti tulleet siihen käsitykseen, että kaupunki vastaa kaavoituskustannuksista.

Kaavoittaja toimi tiedossaan olleiden seikkojen valossa oikein laskuttaessaan kaavanmuutuskustannukset päätetyn taksan mukaisesti. Laskutuksen aiheellisuus ei kuitenkaan huomautuksessa esitetyn ja yllä selostetun perusteella ollut täysin yksiselitteinen. Toisekseen asemakaavan muutos paransi kaupungin omistamalla vuokra-alueella sijaitsevan kulttuurihistoriallisen, suojellun rakennuksen säilymisen edellytyksiä. Tämä merkittävä seikka on kaupungille yleisen edun mukainen peruste jättää asemakaavan muutoksen kustannukset perimättä kokonaankin.

Kaiken yllä selostetun perusteella yhdyskuntalautakunnan ehdoteaan toteavan kaavamuutoksen olevan sekä yksityisen että yleisen edun mukainen ja päättävän, ettei kaupunki käytä oikeuttaan periä korvausta kaupungin omistaman vuokratontin haltijoilta alueelle tehdystä kaavamuutoksesta. (AH, MP)

Tekninen johtaja: Yhdyskuntalautakunta toteaa kaiken yllä selostetun perusteella asemakaavamuutoksen olevan sekä yleisen että yksityisen edun vaatima ja päättää, ettei kaupunki peri korvausta kaupungin vuokratontin haltijoilta alueelle tehdystä asemakaavamuutoksesta.

Päätös: Teknisen johtajan kokouksessa tekemän ehdotuksen

YLA 20.02.2019 § 26

mukaisest yhdyskuntalautakunta jätti asian pöydälle.

Tekninen johtaja: Yhdyskuntalautakunta toteaa kaiken yllä selostetun perusteella asemakaavamuutoksen olevan sekä yleisen että yksityisen edun vaatima ja päättää, ettei kaupunki peri korvausta kaupungin vuokratontin haltijoilta alueelle tehdystä asemakaavamuutoksesta.

Käsittely: Jäsen Antero Koskenoja poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Koskenoja on muistutuksen tehneen lähiskulainen.

Päätös: Teknisen johtajan kokouksessa tekemän ehdotuksen mukaisesti yhdyskuntalautakunta totesi kaiken yllä selostetun perusteella asemakaavamuutoksen olevan sekä yleisen että yksityisen edun vaatima ja päätti, että yleisen edun vaatimat kaavamuutokset vastaavat työmäärältään taksaa 1 ja yksityisen edun vaatimat lisämuutokset ovat johtaneet siihen, että kaava kokonaisuudessaan on vastannut työmäärältään taksaa 2, joten vuokratontin haltijoilta peritään taksojen 2 ja 1 välinen erotus. Taksan 1 osuus jää kaupungin vastattavaksi.

YLA 24.04.2019 § 41

Päivi Majava ja Petteri Majava ovat lähettäneet oikaisuvaatimuksen yhdyskuntalautakunnan 20.2.2019 (§26) päätökseen. Oikaisuvaatimuksessaan he pyytävät yhdyskuntalautakuntaa muuttamaan päätöstä siten, ettei Majavien tarvitse korvata asemakaavan muuttamisesta aiheutuneista kustannuksista osaakaan.

Lisäksi Majavat toteavat, ettei päätöksestä ilmene, mitkä ovat olleet yksityisen edun vaatimia lisämuutoksia ja pyytävät näitä tietoja käyttöönsä. Oikaisuvaatimus on liitteenä, liite 1.

Asemakaavamuutoksessa Majavien vuokratontin osalta yleistä etua palvelee entisen hotellin/kauppalantalon suojelumerkintä, jolla mahdollistetaan Majavien omistaman rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Yksityistä etua kaavamuutoksessa edustaa vuokratontin pinta-alan kasvattaminen ja vuokra-alueella sijaitsevien puistokäytävien osittainen poistuminen yleisestä käytöstä. Muutokset vuokra-alueen koossa ilmenee liitteenä olevasta kartasta, liite 2.
(AH)

Tekninen johtaja: Yhdyskuntalautakunta

1. toteaa asemakaavamuutoksessa yleisen edun mukaisesti entisen hotellin/kauppalantalon suojelumerkinnän vahvistamisen ja yksityisen edun mukaiseksi vuokratontin pinta-alan kasvattamisen sekä yleisestä käytöstä poistuneet ja piha-alueena käytettävät puistokäytävät

2. hylkää oikaisuvaatimuksen aiheettomana.

Käsittely: Puheenjohtaja Antero Koskenoja poistui esteellisenä kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Koskenoja on muistutuksen tehneen lähisukulainen. Puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan toimi Pekka Murtolahti .

Päätös: Yhdyskuntalautakunta hyväksyi ehdotuksen.