

Haudankorva III E -asemakaava-alueen maankäyttö sopimusten yleiset periaatteet

329/10.02.03/2017

KH 09.03.2020 § 71

Valtuuston kokouksessa 19.12.2016 hyväksytyn kaupungin 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 sopimus korvausta on peritty keskimäärin 50 % asemakaavan mukanaan tuomasta arvonnoususta. Valtakunnallisesti kunnat ovat perineet maankäyttö sopimus korvausta 40 - 60 % asemakaavan mukanaan tuomasta arvonnoususta. Jokainen hanke arvioidaan kuitenkin erikseen.

Haudankorva III -asemakaavan laatiminen tuli vireille alueen maanomistajien aloitteesta. Renor Oy, Palvelurakenajat Oy sekä Kiinteistö Oy Levykumpu tekivät omistamiaan kiinteistöjä koskeneen kaavoitushakemuksen kaupungille. Haudankorva III E -asemakaavasta todettiin vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa seuraavaa: Kutomon alueen itäpuolella sijaitsevan rakentamattoman teollisuusalueen sekä vanhan meijerin, kerrosptyngin ja Forssan levyn teollisuuskiinteistön asemakaavaa muutetaan. Kaavoitusta tutkitaan maanomistajien aloitteesta. Muutoksessa tutkitaan, voidaanko oikeusvaikutukseton yleiskaavan mukaisesti asumista sovittaa alueelle ja ratkaistaan rantaan riittävät viheralueet ja -yhteydet. Kaavaa viedään eteenpäin Haudankorvan osayleiskaavan rinnalla, ja luonnosta käsitellään alkuvuodesta 2018.

Haudankorva III E -asemakaava-alueella kaikki rakennusoikeus on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin omistuksessa on osa puisto-alueesta. Asemakaavan mukaiset katualueet Renorintie sekä Meijeritie, joiden osalta kaupungilla on toteuttamisvelvollisuus, ovat kokonaan yksityisessä omistuksessa. Renorintie on osittain rakennettu, mutta Meijeritie on täysin rakentamaton. Alueelle joudutaan lisäksi rakentamaan tarvittavin osin myös vesi- ja viemäriverkosto. Edellä esitetty huomioon ottaen asemakaavan mukanaan tuoman arvonnousun korvauksessa on perusteltua soveltaa 60 %:n periaatetta.

Haudankorva III E -asemakaavan alueelle on osoitettu laskennallista katualuetta kääntöpaikkoineen ja risteysalueineen Renorintien osalta noin 435 m (sisältäen kevyen liikenteen väylän) ja Meijeritien osalta noin 470 m. Uuden kadun rakentamiskustannus voidaan arvioida samaksi kuin Aurinkorannan alueella eli 600 euroksi katumetriä kohti (alv 0 %). Vesi- ja viemäri liittymien alustaviksi rakentamiskustannuk-

siksi alueelle Forssan vesihuoltoliikelaitos on arvioinut 450.000 euroa (alv 0 %). Koska kyseiset katualueet sekä vesi- ja viemäriverkosto palvelevat pelkästään asemakaava-aluetta, on niiden rakentamiskustannusten täysimääräinen periminen asemakaava-alueen maanomistajilta perusteltua.

Maankäyttösopimuskorvaus määräytyy tonttimaan täyden arvon mukaan.

Maankäyttösopimuskorvauksen maksaminen olisi tarkoituksenmukaisinta porrastaa eri vaiheisiin. Lisäksi olisi tarkoituksenmukaista ottaa mukaan indeksiehto kuten Aurinkorannankin maankäyttösopimuksissa. Näin tehtäisiin sen vuoksi, että asemakaavan voimaantulon ja katualueiden rakentamisen väliin voi tulla usean vuoden pituinen jakso. Indeksiehto säilyttää maksettavan korvauksen nykyarvon.

Maankäyttösopimuskorvauksen maksaminen halutaan tehdä maanomistajalle mahdollisimman joustavaksi niin, ettei kaupungin etu kuitenkaan vaarannu. Maanomistaja voisi halutessaan maksaa maankäyttösopimuskorvauksen kaupungille heti asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja voimaan, jolloin maanrakennuskustannusten kallistumista koskeva taloudellinen riski jäisi maanomistajalta pois.

Valtuuston olisi tarkoituksenmukaista vahvistaa ensin maankäyttösopimuksissa noudatettavat yleiset periaatteet. Teknisen ja ympäristötoimen toimiala valmistelisi tarvittavat maankäyttösopimukset niiden pohjalta kaupunginhallituksen käsiteltäviksi. Valtuuston käsittely asiassa tarvitaan, koska nykyinen maapoliittinen ohjelma koskee tilannetta, jossa asemakaavoitettavan alueen koko rakennusoikeus on yksityisessä omistuksessa. Sen johdosta maanomistajilta joudutaan perimään kaikki alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset. Tämän vuoden aikana päivitettävään vuosien 2021 - 2025 maapoliittisen ohjelmaan edellä mainittu tilanne otetaan mukaan.

Asemakaavoituksen yhteydessä laadittavat maankäyttösopimukset täytyy hyväksyä ja allekirjoittaa ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttösopimukset. Maankäyttösopimukset tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäviksi ja hyväksyttäviksi ennen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Haudankorva III E -asemakaava-alueen maankäyttösopimusten yleisiksi periaatteiksi laadittu ehdotus on liitteenä.

Valtuuston hyväksyttyä maankäyttösopimusten yleiset periaatteet teknisen ja ympäristötoimen toimiala valmistelee maankäyttösopimukset kaupunginhallituksen käsiteltäviksi kaupungingeodeetin johdolla alueen maanomistajien kanssa pidettävien neuvottelujen perusteella.

(AHä, AH, MP)

Lisätiedot: kaupungingeodeetti Aki Härmä, puh. 03 4141 5330,
aki.harma(ät)forssa.fi

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy liitteenä olevat yleiset periaatteet noudatettaviksi Haudankorva III E -asemakaava-aluetta koskevissa maankäytösopimuksissa.

Käsittely: Kaupungingeodeetti Aki Härmä selosti asiaa kokouksessa ja poistui ennen asian käsittelyä ja päätöksentekoa.

Valtuuston puheenjohtaja Mika Penttilä oli kokouksesta poissa tätä asiaa koskeneen päätöksenteon aikana.

Päätös: Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen.