

§ 174 Maankäyttösopimukseen liittyvät periaatteet Muuramen kunnassa

Asianumero D/875/00.02.01/2022

Valmistelijat Susanna Paananen puh. 044 704 6280
Marja Jukkala puh. 040 566 3101
Ari Ranta-aho puh. 040 504 7960

Valmisteluteksti Kunnan ja maanomistajan välisillä maankäyttösopimuksilla sovitaan maanomistajan osallistumisesta kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, (MRL 12 a luku). Sopimusten myötä voidaan maapolitiikkaa toteuttaa sellaisissa tapauksissa, joissa maan hankkiminen kunnalle ei ole tarpeellista.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusoikeuden lisäyksen johdosta, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Korvauksesta sovitaan ensisijaisesti maanomistajan ja kunnan välisellä maankäyttösopimuksella. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia kaavan sisällöstä (MRL 91 b §).

Maankäyttösopimusten avulla kunta tavoittelee, että sen maankäyttö toteutuu kunnan strategisten tavoitteiden mukaisesti ja toisena osapuolena oleva maanomistaja osallistuu usein lisärakennusoikeuden muodossa saamansa hyödyn vastapainoksi yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Sopimusperiaatteita voidaan tarkentaa, kun uusi kaavoitus- ja rakennuslaki on tullut voimaan.

Maankäyttösopimuksissa noudatetaan seuraavia kunnanhallituksen hyväksymiä maankäyttösopimusperiaatteita:

Maankäyttösopimusneuvotteluiden käynnistyminen

Maankäyttösopimus neuvotellaan aina, mikäli uudesta asemakaavasta tai asemakaavamuutoksesta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttösopimusneuvottelut käynnistetään, kun kaavaluonnos- tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Sopimuksentekokynnys

Merkittävä hyödyn kynnyksenä pidetään 500-km²:n lisäystä (tai siihen rinnastettavaa arvonnousua) olemassa olevaan maankäytön tilanteeseen. Maanomistajalla on tällöin velvollisuus osallistua kaavasta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin ja sopimusneuvottelut käynnistetään. Mikäli rakennusoikeuden lisäys jää alle tämän yhdeksi rakennuspaikaksi rinnastettavan

rakennusoikeuden lisäyksen, kantaa kunta vastuun tältä osin yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Korvaussummasta ei tehdä 500 km²:n suuruista vähennystä missään tilanteessa.

Sopimuskorvauksen määräytyminen

Sopimuskorvaus perustuu kaavan tuomaan hyötyyn, jonka määrittely tehdään kiinteistökohtaisesti kaava-alueen sisällä. Maankäyttösopimuksilla peritään kunnalle vähintään 40-50 % rakennusoikeuden kasvun tuomasta arvonnoususta käytettäväksi ensisijaisesti kyseessä olevan asemakaava-alueen toteuttamiseen. Maanomistajan kanssa voidaan sopia suuremmastakin osallistumisesta kustannuksiin (ns. vapaaehtoinen osallistuminen).

Yhdyskuntarakentamisen kustannukset

Kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset. Huomioon voidaan ottaa myös maanhankintakustannukset kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset. Kustannukset voivat syntyä kaava-alueella tai sen ulkopuolella, jos ne palvelevat kaava-aluetta merkittävässä määrin.

Yleisten alueiden luovuttaminen

Maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuksen yhteydessä kunnan omistukseen kaavassa osoitetut yleiset alueet, yleisten rakennusten ja palveluiden toteuttamisen vaatimien toimintojen tontit. Alueet luovutetaan korvauksetta (yleiset alueet) tai alueen arvo voidaan huomioida maankäyttösopimuskorvauksen määrässä (yleisten rakennusten tontit) maankäyttösopimusperiaatteiden mukaisesti.

Sopimuskorvauksen maksaminen

Maankäyttösopimuksen korvaus on maksettava 3 kk:n kuluttua asemakaavan tai asemakaavamutoksen lainvoimaisuudesta. Erytisestä syystä voidaan maksuaikaa pidentää, mikäli se on maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaista. Mikäli kiinteistön omistaja vaihtuu, säilyy sopimuskorvauksen maksuvelvollisuus alkuperäisellä maanomistajalla suhteessa kuntaan.

Maankäyttösopimukseen liitettävä vakuus

Maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä toimitetaan kunnan hyväksymä vakuus, jolla kunta varmistaa sopimuskorvauksen maksamisen. Vakuus edellytetään aina, kun sopimuskorvauksen määrä ylittää 50.000 euroa. Ensisijaisesti kunta edellyttää vakuutena sopimuskorvauksen suuruista pankkitakausta.

Kehittämiskorvauksen määrääminen

Mikäli maankäyttösopimukseen maanomistajan kanssa ei päästä, käytetään maankäyttö- ja rakennuslain 91 c §:n mukaista kehittämiskorvausmenettelyä. Kehittämiskorvauksena voidaan periä MRL 91 f §:n mukaisesti 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta.

Kehittämiskorvaus koskee kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioituja kustannuksia. Maanomistajan osuus suhteutetaan asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun. Tontin arvonnousu määritellään soveltuvin osin samoilla periaatteilla kuin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastamisessa (lunastuslaki). Kehittämiskorvauksesta vähennetään korvauksetta luovutettavan katualueen arvo ja maanomistajalta perittävä katualueen korvaus.

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvaus saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä.

Kustannuksina otetaan huomioon sekä arvioidut hyväksyttävän kaavan toteuttamisen edellyttämät kustannukset, että kaavan toteuttamiseksi ennalta suoritetuista toimenpiteistä kunnalle aiheutuneet kustannukset. Kustannusten tulee olla alueen luonteeseen ja olosuhteisiin nähden kohtuullisia.

Kunnan on pyrittävä toteuttamaan 10 vuoden kuluessa ne toimenpiteet, joiden kustannukset on otettu huomioon kehittämiskorvausta määrättäessä. Määräaika lasketaan siitä, kun kehittämiskorvausta koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi. Jo rakennetulla alueella kehittämiskorvaus voidaan määrätä arvioimalla ne kustannukset, jotka kaava-aluetta merkittävässä määrin palveleva yhdyskuntarakentaminen kaavan hyväksymishetkellä aiheuttaisi. Kehittämiskorvausta määrättäessä otetaan kustannusten vähennyksinä huomioon tontin omistajan aikaisemman kaavan tai sopimuksen perusteella suorittamat yhdyskuntarakentamiseen liittyvät korvaukset.

Ehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy edellä esitetyt maankäyttösopimusperiaatteet ja niiden noudattaminen alkaa 1.9.2022.

Päätös

Hyväksyttiin.