

Rakennus- ja ympäristölautakunta § 150
Kaupunginhallitus § 247

16.10.2019
04.11.2019

LM-Instruments Oy:n kanssa solmittavan maankäyttösopimuksen hyväksyminen

774/10.00.01.06/2019

Rakennus- ja ympäristölautakunta 16.10.2019 § 150

Valmistelija Esittelijä

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

LM-Instruments Oy:n kanssa solmitaan maankäyttösopimus osana Paraisten [Norrbyn](#) kaupunginosan korttelille 4 tehtävää asemakaavamuutosta 44512019003. Sopimuksen taustalla on LM-Instruments Oy:n vuonna 2012 hakema asemakaavan muutos, ympäristölautakunta 14.6.2012 § 178. Lautakunta päätti hyväksyä hakemuksen. Kaavoitusyksikkö on nyt vienyt kaavaa eteenpäin. Muutos pantiin vireille 21.3.2019, ja sen jälkeen rakennus- ja ympäristölautakunta päätti 12.6.2019 §:ssä 90 asettaa asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Päätöksessä mainittiin, että muutoksen johdosta maanomistajan ja kaupungin välillä tulee solmia maankäyttösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Maankäyttösopimus voidaan tehdä vasta asianomaisen asemakaavan (tai muutoksen) oltua nähtävillä. Maanomistajat, jotka saavat asemakaavasta huomattavaa hyötyä, sopivat maankäyttösopimuksessa yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamien kustannusten korvauksista. Yhdyskuntarakentamista on esim. katujen, muun infran ja yleisten alueiden kuten puistojen rakentaminen.

Korttelissa on tarpeelliset kadut ja kunnallistekniikka, joten asemakaavamuutos ei aiheuta uusia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Yhdyskuntarakentamisen kustannukset voidaan kuitenkin määritellä sen mukaan, mitä ne olisivat olleet, jos yhdyskuntarakentamista olisi laajennettu kaavan vahvistamisen aikaan. Korvaus näistä kustannuksista voi olla enintään 60 % kaavasta johtuvasta arvonnoususta. Paraisten kaupungin kaupunginvaltuusto on muissa maankäyttösopimuksissa rajoittanut korvauksen suuruutta 35-50 %:iin laajennetun rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Korvausvaatimus on ollut vähemmän kuin 50 %, kun on haluttu tukea viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja, kuten maanalaista pysäköintiä.

Lähtökohtana sille, että korvaus voi ylipäättään tulla kyseeseen on, että kaavan muutokset merkitsevät arvonnousua yksityiselle toimijalle. Kyseessä voi olla lisääntynyt rakennusoikeus tai paremmat mahdollisuudet antava muutettu kaavamerkintä. Kaavaehdotuksen mukaan tontilla olisi edelleen sama käyttötarkoitus, mutta rakennusoikeus kasvaisi 3 000 k-m²:stä 5 200 k-m²:iin. Neliökohtaista rakennusoikeutta laajennetaan 0,4 k-m²:stä/m² 0,5 k-m²:iin/m². Myös tontin kokoa laajennettaisiin 7 581 k-m²:stä 10 400 k-m²:iin. Tonttia laajennetaan länteen päin noin 2 800 m²:n kokoiselle puistoalueelle, nykyisille kaupungin omistamille kiinteistöille 445-473-2-1 ja 445-473-1-95.

Korvaus määräytyy ainoastaan kaavan LM-Dentalin nykyiselle tontille (7 581 m²) tuoman arvonnousun perusteella. Arvonnousu on nykyisen tontin arvo verrattuna sen osuuden arvoon, joka yhtiöllä on tulevasta 10 400 m²:n kokoisesta tontista. Kaupungin uudesta tontista omistaman osuuden arvoa ei huomioida korvauslaskelmassa. LM-Dentalin nykyisen tontin 445-21-4-5 osuus kokonaisrakennusoikeudesta kasvaa nykyisestä myönnetystä rakennusoikeudesta, 3 091 k-m², 3 791 k-m²:iin uuden kaavan mukaisesti, lisäystä 700 k-m². Korvauksen vaatiminen on siis kohtuullista.

Korvauksen yksikköhinnan lähtökohtana on kaupungin teollisuustonttien hinnoittelu keväältä 2019. Maankäyttösopimuksen korvauksen tasapuolisuuden takaamiseksi Norrbyrannan KTY-alue hinnoiteltiin samalla kertaa ja samalla tavalla kuin muut teollisuustontit. Kun kaupunginvaltuuston 11.6.2019 tekemän päätöksen mukainen 10 %:n alennus otetaan huomioon, vanhan tontin myyntihinta olisi 15,44 euroa neliöltä ja tulevan, neliökohtaiselta rakennusoikeudeltaan suuremman tontin myyntihinta 17,10 euroa neliöltä.

Yhdyskuntarakentamisen korvaus on puolet arvonnoususta, joka muodostuu LM-Dentalin nykyisen tontin ja yhtiön tulevan, rakennusoikeudeltaan suuremman tontin välisestä erotuksesta (7 851 m² * 17,10 euroa/m² - 7 851 m² 15,44 euroa/m²) * 50 %. Muutosehdotuksen mukaan kaupungille maksetaan 6 444 euroa korvausta. Maksu tapahtuu viimeistään 30 päivän päästä siitä, kun uudelle tontille on saatu rakennuslupa, tai viimeistään vuoden päästä siitä, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman. Maankäyttösopimuksen yhteydessä kirjoitetaan myös esisopimus kaupungin omistamaa tontin osaa varten.

Oheismateriaali

Maankäyttösopimus

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää, että Paraisten kaupunki solmii LM-Instrumentsin kanssa oheisen Paraisten Norrbyn kaupunginosan korttelille 4 tehtävää asemakaavamuutosta 444512019003 koskevan maankäyttösopimuksen.

Korvaussumma on 6 444 euroa. Korvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ensimmäinen uuden asemakaavan mukainen rakennuslupa on annettu, tai viimeistään vuoden päästä siitä, kun asemakaavamuutos nro 44512019003 on saanut lainvoiman.

Maankäyttösopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2020.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto lopullisen päätöksen jälkeen

Kaupunginhallitus 04.11.2019 § 247

LM-Dental, kaupungingeodeetti, kaavoituspäällikkö, kiinteistösihteeri

Valmistelija Esittelijä

Kaupunginlakimies Monica Avellan, puh. 044 358 5727
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Liite

Maankäyttösopimus

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että Paraisten kaupunki solmii LM-Instruments Oy:n kanssa oheisen Paraisten Norrbyn kaupunginosan korttelille 4 tehtävää asemakaavamuutosta 444512019003 koskevan maankäyttösopimuksen.

Korvaussumma on 6 444 euroa. Korvaus maksetaan 30 päivän kuluessa siitä, kun ensimmäinen uuden asemakaavan mukainen rakennuslupa on annettu, tai viimeistään vuoden päästä siitä, kun asemakaavamuutos nro 44512019003 on saanut lainvoiman.

Maankäyttösopimus allekirjoitetaan viimeistään 28.2.2020.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.
