

**Vastaus oikaisuvaatimukseen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 22.5.2023 § 118
Maankäyttösopimus, Asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskus/Kuuskoski**
khal 14.08.2023 § 162
712/10.00.02/2023

Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää antaa valmistelutekstistä ilmenevän vastauksena oikaisuvaatimukseen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 22.5.2023 § 118 Maankäyttösopimus, Asemakaavan muutos 706/Akm Seurakuntakeskus.</p> <p>Kaupunginhallitus päättää hylätä asiasta tehdyn oikaisuvaatimuksen.</p>
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	kaupunginlakimies Teppo Joentausta, puh. 044 469 4361 ja maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu, puh. 044 769 4374, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Kaupunginhallituksen maankäyttösopimus päätöksestä 22.5.2023 § 118 koskien asemakaavan muutosta 706/Akm Seurakuntakeskuksen osalta tehtiin oikaisuvaatimus, jossa vaaditaan kaupunginhallituksen päätöksen kumoamista tai asian palauttamista uudelleen valmisteluun.</p> <p>Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt useita perusteluita päätöksen kumoamiseksi, mutta erityisesti hän nostaa esille yhdenmukaisen kohtelun periaatteet ja päätöksen maapoliittisen ohjelman vastaisuuden. Päätöksen teossa ei kuitenkaan ole tehty laillisuusvirhettä ja Seurakuntaa on kohdeltu tasapuolisesti suhteessa vastaaviin tilanteisiin.</p> <p>Maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä. Aluetta palvelevaksi yhdyskuntarakentamiseksi pienillä kaava-alueilla jyvitetään kaava-alueen ulkopuolelta yleisistä alueista ja isommista viheralueista kustannuksia. Myöskään Heinolan kaupungin maapoliittinen ohjelma ei ole ristiriidassa kyseisen maankäyttösopimuksen kanssa.</p> <p>Kaavoituksen tavoitteet ja kaavojen toteuttamistilanteet vaihtelevat huomattavasti alueen sijainnin, käyttötarkoituksen ja maanomistusolojen mukaan sekä myös suhdanteiden ja markkinatilanteen vaikutuksesta.</p>

Kyseisessä tapauksessa maankäyttösopimuksen tavoitteena on kaavoituksen ja kaavojen toteuttamisen aiheuttamien kustannuksien ja hyötyjen oikeudenmukainen suhteuttaminen eri osapuolten kesken. On hyvä huomata, että Heinolan kaupunki huomioi maankäyttösopimuksissa erilaiset tilanteet eri lailla ja samanlaiset tilanteet samalla lailla. Sen, että erilaisissa tilanteissa voidaan tulla maankäyttösopimuksessa erilaisiin korvaussummiin ei ole merkki siitä, ettei kohtelu olisi yhdenmukaista.

Ylipäätään on syytä huomata, että tilannetta on arvioitu siten, että kaavamuutokset tuottavat maanomistajalle merkittäviä hyötyjä. Versowoodin kaavassa aikaisemman kaavan mukainen maankäyttötarkoitus oli asumista (AOR, e=0,3). Rakennusoikeuden määrä oli kerrosneliömetreissä 3 097,5 km². Versowoodin kaavan alue on Vierumäellä. Käyttötarkoitus muutettiin Versowoodin toimistotilaksi sopivaksi ja rakennusoikeudeksi tuli 4 000 km². Tällöin aiemman ja uuden rakennusoikeuden arvoero jää vähäiseksi, aka-arvioitsijan mukaan se oli noin 15 000 euroa.

Seurakunnan kaavan alue on Heinolan keskustassa erittäin hyvällä sijainnilla kerrostalorakentamista ajatellen. Kiinteistöt sijaitsevat Heinolan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa Siltakadun, Pappilankujan ja Harjukadun rajaamassa korttelissa. Nykyisen kaavan, jota seurakunnan pyynnöstä ollaan muuttamassa, mukaan alueella ollut seurakunnallisen toiminnan yhteydessä ollut rakentamisoikeus ei ollut irrotettavissa markkinoilla myytäväksi uudisrakentamista varten. Uuden kaavan laatimisen yhteydessä on mahdollistettu seurakuntakeskuksen purkaminen. Uusi hyväksymistä odottava kaavamuutos mahdollistaa kahden esim. asuinkäyttöön rakennettavan uudisrakennuksen rakentamisen (yhteensä 1 700 km²) ja lisäksi mainituille rakennuksille on mahdollista rakentaa kaksi auton säilytyspaikka- ja talousrakennusta (yhteensä 160 km²).

Tapauksessa kaavamuutoksen osalta on kohtuullista, että sillä asemakaavoitettavan alueen maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin siten kuin laissa säädetään. Heinolan kaupungin maapoliittinen ohjelma ei ole ristiriidassa kyseisen maankäyttösopimuksen kanssa.

Tässä tapauksessa kaupunki on tapauskohtaisesti ratkaissut asian ja kaavasta aiheutuu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hyödyn määrää on arvioitu kaavan aiheuttaman maanomistajan kaava-alueella omistamien kiinteistöjen arvonnousun perusteella. Kiinteistön arvonnousun määrittelyssä sovellettaisiin kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetun lain mukaisia arviointiperiaatteita. Vastuu tässä tapauksessa voidaan toteuttaa joko sopimuksella tai perimällä maanomistajalta kehittämiskorvaukseksi kutsuttu maksu. Kustannusten periminen sopimusmenettelyn yhteydessä on säädetty ensisijaiseksi, ja kaupunki on kyseisessä tapauksessa valinnut kyseisen menettelyn.

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat maanomistajan omistaman alueen maankäytön muuttamiseen liittyvistä tavoitteista ja näiden muutosten toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä velvoitteista. Hyvin tyypillistä ja tavanomaista on myös valtakunnallisissa sopimuskäytännössä ollut, että on sovittu maanomistajan osallistuvan kunnalle aiheutuviin kustannuksiin sen hyödyn perusteella, joka maanomistajalle on arvioitu kaavasta koituvan. Kyseiset seikat on otettu huomioon määriteltäessä maankäyttösopimuksen määrää. Sopimuskorvaus perustuu osaltaan arvioon arvonnoususta ko. alueella.

Oikaisuvaatimus tulee hylätä ylläolevilla perusteilla.

Esityslistan liitteenä oikaisuvaatimus.

Tiedoksianto

virallinen ote

oikaisuvaatimuksen tekijä