

Maankäyttösopimus, Asemakaava 715/Akm Cookentie

khall 17.02.2025 § 32

401/10.00.02/2025

Päätös	<p>Ehdotukset hyväksyttiin.</p> <p>Asiantuntijana asian käsittelyn ajan toimi maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu klo 15.47-16.06.</p>
Esittelijä	kaupunginjohtaja Parkkonen, Jari
Päätösehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää</p> <ol style="list-style-type: none">1. hyväksyä liitteenä olevan maankäyttösopimuksen, joka liittyy asemakaavamuutokseen 715/Akm Cookentie ja2. valtuuttaa maankäyttöinsinöörin tekemään tarvittavia teknisiä korjauksia sopimusasiakirjoihin.
Toimivalta	Heinolan kaupungin hallintosääntö 5 luku 22 §
Valmistelija	maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu puh. 044 769 4347, etunimi.sukunimi@heinola.fi
Valmistelu	<p>Kiinteistökaupan esisopimuksen tehneiden ostajien maanomistajan valtakirjalla tekemästä aloitteesta laadittu asemakaavanmuutos sijoittuu Cookentien päähän Vierumäellä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,5 ha ja se kuuluu yksityiseen omistukseen. Maankäyttösopimus koskee tilan 111-404-2-112 n. 1,1 ha aluetta, joka on asemakaavanmuutosehdotuksen mukaan korttelimaata ja virkistysaluetta ja siirtymässä esisopimuksella kiinteistökaupalla ostajille. Jos esisopimus purkautuisi, vastasi alueen nykyinen omistaja maankäyttösopimuksen velvoitteista liitteenä olevan sopimuksen mukaisesti.</p> <p>Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan asumisen ja loma-asumisen sijoittuminen alueelle. Kaavaan liittyen on laadittu maankäyttösopimus, koska kaavalla muutetaan alueen käyttötarkoitusta ja nostetaan rakennusoikeutta merkittävästi yksityisen omistamalla maalla. Asemakaava on ollut nähtävillä luonnoksena 11.5.-1.6.2024.</p> <p>Tällä maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n tarkoittamalla maankäyttösopimuksella sovitaan maanomistajan ja kaupungin kesken kehittämiskorvausta laajemmin sopimuksen kohteena olevan alueen rakentamisesta aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksista siinä tapauksessa, että asemakaava 715/Akm tulee voimaan pääosiltaan 2.4.2024 päivätyn kaavakartan mukaisessa muodossa.</p>

Kun asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen ja infran osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Cookentien asemakaavanmuutokseen merkitään tämä Alueidenkäyttölain 91 §:ssä mainittu määräys. Tämä on otettu huomioon alentavana tekijänä maankäyttösopimusmaksusta sovittaessa. Heinolan kaupunki perii maankäyttösopimuksella tästä 15 % maanomistajalta. Korvauksesta on sovittu maanomistajan ja esisopimuksen ostajaosapuolen kanssa. Maankäyttökorvauksen vakuudeksi saadaan kiinteistökiinnitys tulevan korttelialueen määrään.

Käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennusoikeuden lisäyksen rahallisen arvon on arvioinnut ulkopuolinen arviointitoimisto (akapätevyys). Rakennusoikeutta aiemmassa kaavassa ei ole ollut ja uudessa asemakaavassa on rakennusoikeutta 3 110 ke-m².

Rakennusoikeuden tuoma arvonnousu on arvioitu markkina-arvomenetelmällä. Markkina-arvo määritellään (IVS 2017) arvioiduksi rahamääräksi, jolla omaisuus arvopäivänä todennäköisimmin vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon.

Arviossa on tarkasteltu hinnanmuodostusta nykyisessä markkinatilanteessa Vierumäen Urheiluopiston alueella. Arviolausunto on luottamuksellinen ja löytyy CloudMeetingin Tiedostot-kansiosta.

Esityslistan liitteenä asemakaavaehdotus ja maankäyttösopimus.

Kokouksessa keskustelun ajan asiantuntijana kuultavana maankäyttöinsinööri Mirja Ruutu.

Tiedoksianto

sähköposti maankäyttöinsinööri, kiinteistösihteeri