

Roinilantien asemakaavan muutos / maankäyttösopimusten hyväksyminen

183/10.02.03/2019

Kunnanhallitus 29.03.2021 § 71

Roinilantien asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.3. - 31.5.2020. Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen vähäisiä muutoksia.

Asemakaavaehdotuksessa vanha Ohkolan rakennuskaavan alue, joka on ollut kaavoitettu pääosin pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (TP) muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi (AO), asuinpientalojen korttelialueiksi (AP) sekä niitä palveleviksi yleisiksi alueiksi.

Alue on osin kunnan omistuksessa ja osin yksityisten omistuksessa. Yksityisten maanomistajien kanssa on allekirjoitettu sopimukset kaavatyön tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Kaavamuutos tuo lisärakennusoikeutta, joten alueella tulee tehtäväksi maankäyttösopimukset kunnanvaltuuston hyväksymin maankäyttösopimusperiaattein (sopimuskorvaus 50 % rakennusoikeuden arvon muutoksesta).

Maaliskuussa 2021 on maanomistajia sitovasti allekirjoitettu kaksi Roinilantien asemakaavamuutosta koskevaa maankäyttösopimusta. Kunta ja maanomistaja sopivat asemakaava-alueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaava-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maanomistajat sitoutuvat maksamaan kunnalle osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin puolet asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvon noususta sekä korvaamaan kaavan laatimis- kustannuksia rakennusoikeuden lisäyksen tuoman arvon nousun mukaisissa suhteissa. Sopimusten voimaantulon edellytyksinä ovat kunnanhallituksen lainvoimainen hyväksymispäätös sekä asemakaavamuutoksen voimaantulo.

Laineentila 505-410-21-403:

Maankäyttömaksuna maanomistaja maksaa kunnalle sopimuskorvauksena rakennusoikeuden lisäyksestä yhteensä 426 648,54 euroa. Osapuolet sopivat, että maankäyttömaksu suoritetaan kokonaan alueluovutuksina kohdan 7 mukaisesti, eikä rahallista korvausta siten tule maksettavaksi. Lisäksi maanomistaja maksaa kaavan laatimiskuluina 6 033,17 euroa. Asemakaavamuutoksen laatimiskulut on jaettu alueen maanomistajien kesken kaavamuutoksen tuoman maan arvon nousun mukaisissa suhteissa. Osapuolet sopivat, että kohdan 7 mukaiset alueluovutukset otetaan huomioon perittävässä kaavan laatimiskulussa. Jäljelle jäävä maksu on siten 3 339,62 €.

Maanomistaja on sitoutunut luovuttamaan kunnalle kaikki sopimusalueen yleiset alueet, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet sekä asuntoalueiden tontteja ja tontin osia, yhteensä noin 17 865 m². Lisäksi

maanomistaja luovuttaa osana sopimuskorvauksia kunnalle raakamaaksi kiinteistön 505-410-21-573, pinta-alaltaan noin 1,0 ha. Luovutettavien alueiden laskennallinen arvo, yhteensä 429 342,09 €.

Pellonkulma 505-410-21-567

Maankäyttömaksuna maanomistaja maksaa kunnalle sopimus-korvauksena rakennusoikeuden lisäyksestä yhteensä 40 084,90 euroa. Osapuolet sopivat, että maankäyttömaksu suoritetaan kokonaan alueluovutuksina kohdan 7 mukaisesti, eikä rahallista korvausta siten tule maksettavaksi. Lisäksi maanomistaja maksaa kaavan laatimiskuluina 565,00 euroa. Asemakaavamuutoksen laatimiskulut on jaettu alueen maanomistajien kesken kaavamuutoksen tuoman maan arvon nousun mukaisissa suhteissa.

Maanomistaja suorittaa maankäyttömaksun alueluovutuksina. Maanomistaja luovuttaa kunnalle sopimusalueen yleiset alueet ja osan AP-asuntoalueen tontista 808-1. Lisäksi maanomistaja luovuttaa kunnalle asemakaavamuutosalueen ulkopuolelta kiinteistöön Pellonkulma 505-410-21-567 sisältyvän osan Tasalantien katualuetta. Luovutettavien alueiden pinta-ala yhteensä noin 2 254 m². Luovutettavien alueiden laskennallinen arvo, yhteensä 51 054,00 €, ylittävää korvauksen asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvon noususta sekä maanomistajan osuuden asemakaavan muutoksen laatimisesta perittävästä korvauksesta. Korvausten määrän ja luovutettavien alueiden arvon erotus, 10 404,00 € maksetaan välirahana maanomistajalle.

(Valmistelijat:

maankäyttöinsinööri Pekka Kautto, pekka.kautto@mantsala.fi,
kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi)

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus:

1. Hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta kunnan ja kiinteistön Laineentila 505-410-21-403 omistajan kesken Roinilantien asemakaavan muutokseen liittyen.
2. Hyväksyy liitteenä olevan maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta kunnan ja kiinteistön Pellonkulma 505-410-21-567 omistajien kesken Roinilantien asemakaavan muutokseen liittyen.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta / Laineentila 505-410-21-403

Liite 2. Maankäyttösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta,
sopimuksen korjaus / Pellonkulma 505-410-21-567

Liite 3. Asemakaavaehdotus

Oheismateriaali:

- Sopimuskorvauslaskelma / Laineentila 505-410-21-403
- Sopimuskorvauslaskelma / Pellonkulma 505-410-21-567