

Asemakaavanmuutokseen liittyvä maankäyttösopimus koskien 10. kaupunginosan korttelin 1045 osaa

KH 22.09.2025 § 318
875/10.02.03/2025

Valmistelija

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen, puh: 0440555403

Maankäyttösopimuksilla tarkoitetaan sopimuksia, joilla kunta ja maanomistaja keskenään sopivat kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Maankäyttösopimuksessa maanomistaja sitoutuu osallistumaan kaava-alueen palvelevan yhdyskuntarakentamisen suoriin ja välillisiin kustannuksiin. Maankäyttösopimus solmitaan alueidenkäyttölain pykälän 91 b mukaisessa tilanteessa, jossa maanomistajalle koituu kaavoituksesta merkittävää hyötyä.

Maankäyttösopimusten perusteella perittävä korvaus on tyypillisesti 40–60 prosenttia kaavoituksen tuottamasta arvonnoususta. Loviisassa on sovellettu 50 prosentin korvausta ja niin tehdään myös tässä yhteydessä. Näin lasketun korvauksen voidaan arvioida vastaavan kunnalle kaavan toteuttamisesta aiheutuvia suoria ja välillisiä kustannuksia.

Sopimusosapuolia nyt käsiteltävässä, 10. kaupunginosan korttelin 1045 osan asemakaavanmuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa ovat Loviisan kaupunki ja Suomen valtio (Metsähallitus). Maankäyttösopimus on laadittu 22.4.2025 laaditun asemakaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavaehdotuksen mukainen kaavaratkaisu nostaa maanomistajalle kuuluvan alueen arvoa. Suomen valtio maanomistajana sitoutuu maksamaan tämän maankäyttösopimuksen perusteella myöhemmin toteutettavien kunnallistekniikan / julkisen palvelurakenteen toteuttamisen kustannusten korvauksena 792 000 euroa. Kaupunki laskuttaa maankäyttökorvauksen maanomistajalta 1 kuukauden kuluessa kaavamuutoksen hyväksymispäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Asemakaavamuuotos on menossa teknisen lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn kuluvan vuoden syyskuun 25. päivänä. Maankäyttösopimus tulee käsitellä aikaisintaan kaavaehdotusvaiheessa, mutta viimeistään ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä ja lainvoimaisuutta.

Maankäyttösopimuksen hyväksyy Loviisan hallintosäännön 27 §:n 9. kohdan mukaan kaupunginhallitus.

Maankäyttösopimus liitteineen liitteinä.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Tomas Björkroth

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy 10. kaupunginosan korttelin 1045 osaa koskevan maankäyttösopimuksen ja valtuuttaa kaupunkisuunnittelupäällikön allekirjoittamaan tätä päätöstä vastaavan maankäyttösopimuksen kaupungin puolesta. Ennen allekirjoittamista sopimukseen voidaan tehdä teknisluonteisia korjauksia/tarkennuksia.

Tätä päätöstä koskeva pöytäkirja tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen alusti aiheesta.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Marko Luukkonen poistui kello 20.57.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

Pöytäkirja tarkastettiin välittömästi kokouksessa.