

# Maankäyttösopimus Mesilän teollisuusalueen kaavamuutoksessa

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 97  
227/10.00.00/2024

Valmistelija Kaupungingeodeetti Matti Kivistö

Kaupunginhallitus on 14.4.2014 § 221 päättänyt maankäyttö- ja rakentamislain 12a-luvun mukaisissa maankäyttösopimuksissa noudatettavat periaatteet.

Oheisaineisto Maankäyttösopimusten periaatteet

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 7.11.2022 § 495 § 54 käynnistää asemakaavamuutoksen Mesilän teollisuusalueella. Kaupunkirakennelautakunta päätti 1.11.2023 § 158 hyväksyä asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville asetettavaksi. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee siten tarvittaessa laadittavaksi maankäyttösopimus.

Aloitteen Mesilän teollisuusalueen asemakaavan muuttamiseksi jätti viisi toimijaa 12.9.2022. Aloitteessa tuotiin esille, että alueella sijaitsee useita poikkeusluvilla toimivia yrityksiä. Yritysten toiminnan ja rakennuslupien saamisen helpottamiseksi ilman poikkeamislupaa anottiin nykyisen kaavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T, TTV, T-1) käyttötarkoituksen muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamuutos nähtiin tarpeelliseksi, koska hankkeita alueella kehitetään ja kiinteistöjä kunnostetaan.

Nykyisin alueella on voimassa seitsemän eri asemakaavaa (hyväksytty 1973, 1976, 1983, 1998 (2 kpl), 1999, 2019). Pääkäyttötarkoitus kaikissa on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Eroavaisuutta on rakennustehokkuudessa, kerrosluvussa, kuinka määritetty asuinhuoneistojen määrä kiinteistön hoidon välttämätöntä henkilökuntaa varten ja osassa kaavoista on mahdollistettu käyttää osa rakennusoikeudesta esim. urheilutiloja, toimisto- ja myymälätiloja varten. Kaavaehdotuksessa alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty KTY (Toimitilarakennusten korttelialue).

Oheisaineisto kaavaehdotus

Kaavoitettavan alueen arvon nousu kohdistuu kaikilla tonteilla alueen käyttötarkoituksen muutokseen ja rakennusoikeuden lisääntymiseen tonttitehokkuuden noustessa e=0,5:stä 0,6:een.

Käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus tontin arvoon on varsin vähäinen, koska Mesilän alueen tonttihinta on nykyiselläänkin tavallista teollisuustontin arvoa 12,51 euroa/m<sup>2</sup> korkeampi 15,49 euroa/m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksen mukaisen KTY-tontin vertailuhintana voidaan käyttää Mottisen alueen niitä KTY-alueita, jotka eivät rajoitu

valtatiehen. Niissä hinta on 17,87 euroa/m<sup>2</sup>, joka vastaa uuden kaavan mukaisella tonttitehokkuudella e=0,60 kerrosneliömetrin hintaa 29,78 euroa/kem<sup>2</sup>.

Eniten rakennusoikeuden lisääntymisestä hyötyvien tonttien arvonnousu kaavoituksen myötä on seuraava:

tontti 34-4-11	+ 1720 kem <sup>2</sup>	51 221 €
tontti 34-4-8	+ 937 kem <sup>2</sup>	27 903 €
tontti 34-3-24	+ 760 kem <sup>2</sup>	22 632 €
tontti 34-1-15	+ 1672 kem <sup>2</sup>	49 792 €
tontti 34-1-12	+ 1326 kem <sup>2</sup>	39 488 €.
Yhteensä		191 036 €

Maankäytösopimusperiaatteiden mukaan maanomistajan tulisi maksaa sopimuskorvauksena arvonnoususta kaupungille 50%, joten suurimpien hyötyjien maksettava summa on 95 518 euroa. Muiden kaava-alueen tonttien osalla arvonnousu ei ole merkittävä. Kasvaneen rakennusoikeuden käyttäminen on monesti mahdotonta purkamatta olemassa olevia rakennuksia. Purkukustannukset hyväksytään maankäytösopimuskorvausta vähentävänä. Edellä mainituista tonteista tonteilla 34-4-11, 34-3-24 ja 34-1-12 lisärakentaminen lienee mahdollista ilman, että nykyisiä rakennuksia purettaisiin.

#### Maankäytösopimuskorvaus

Kaupungin hyväksymien periaatteiden mukaan maankäytösopimus määrätään maksettavaksi, jos kaavoituksesta aiheutuu maanomistajalle erityisen merkittävää hyötyä. Silloin, kun asemakaavalla korotetaan muuhun kuin asuntorakentamiseen tai kun kaavitus tapahtuu maanomistajan aloitteesta, arvonnousu huomioidaan koko rakennusoikeuden osalta.

Kaavoitusaloitteen jättäneet ovat palkanneet omalla kustannuksellaan konsultin hoitamaan asemakaavoitusta. Kaavan aiheuttamat kustannukset kaupungille muodostuvat kaavan laatijan ohjauksesta sekä hallinnollisista kustannuksista. Mesilän alueen asemakaavan muuttaminen ei aiheuta kaupungille merkittäviä infrarakentamisen kustannuksia.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Mesilän alueen muuttuminen perinteisestä teollisuusalueesta toimitilarakennusten ja liikerakennusten alueeksi, jolla tavoitellaan siistimpää kaupunkikuvaa. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveteen sekä hulevesien käsittelyyn liittyen, joka on merkittävä parannus nykytilanteeseen nähden.

Maankäytösopimuksen tarpeen arvioinnissa on huomioitu alueen sijainti pohjavesialueella, joka tuo lisävaateita rakentamiselle ja varastoinnille. Näistä onkin kaavassa annettu erilliset määräykset. Useilla tonteilla tulevan asemakaavan mukainen toteutus edellyttää

myös purkutöitä joka maankäytösopimuksen näkökulmasta on sopimuskorvausta vähentävä tekijä. Lisäksi on huomioitu se seikka, että asemakaavan muutos on lähtenyt liikkeelle myös kaupungin tavoitteesta muuttaa Mesilän alueen luonnetta teollisuuspainotteisista kaavamerkinnöistä toimitilapainotteiseen suuntaan. Tämä on sekä toiminnallinen että kaupunkikuvallinen tavoite. Edellä mainittujen näkökohtien johdosta esitetään että asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödystä ei peritä maankäytösopimuskorvausta.

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää, että Mesilän teollisuusaluetta koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta aiheutuvasta hyödystä ei peritä maankäytösopimuskorvausta.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösesityksen.