

Hakemus Sauvosaaren kaupunginosan korttelin 140 (Kiinteistö Oy Merihovi) maankäytösopimuksen muuttamiseksi

Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 257
424/10.00.04/2024

Valmistelu

Kaupungingeodeetti P. Rantajärvi, puh. 0505948440

Kaupunki ja Kiinteistö Oy Merihovi (maanomistaja) ovat allekirjoittaneet 4.3.2019 oheismateriaalina olevan maankäytösopimuksen. Sopimuksessa on muun muassa sovittu maankäyttökorvauksesta, jonka maanomistaja on velvollinen maksamaan kaupungille asemakaavan muutoksen tuoman tontin arvonnousun perusteella. Maankäyttökorvaukseksi on sovittu 152.000,00 euroa, joka erääntyy maksettavaksi kahdessa erässä. Ensimmäinen maksuerä (40%) on erääntynyt maksettavaksi kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tämän erän maanomistaja on maksanut kaupungille. Toinen maksu on erääntynyt maksettavaksi kolmen vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman, eli 25.5.2022. Toinen maksuerä erääntyy myös maksettavaksi silloin, jos maanomistaja myy tontin tai osan siitä tai saa rakennusluvan uudelle rakennushankkeelle.

Maanomistaja on hakenut liitteenä olevalla hakemuksellaan 14.3.2022 toisen maksuerän (60%) osalta ensisijaisesti vapautusta tai toissijaisesti maksun lykkäämistä siihen saakka, kunnes hotelli- ja palvelurakennehanke toteutetaan. Maksun lykkäämistä maanomistaja perustelee muun muassa hotellihankkeen kariutumisella, covid -pandemialla ja rakennuskustannusten merkittäväällä kasvulla.

Maanomistaja mainitsee hakemuksessaan maankäyttö- ja rakennuslain 12a -luvun pykälän 91 n, jossa on säädetty kehittämiskorvausmaksun vapautuksesta tai lykkäyksestä. Maankäytösopimus ja kehittämiskorvaus ovat kaksi eri asiaa. Kehittämiskorvaus on maanomistajalle määrättävä maksu, kun taas maankäytösopimus on kahden osapuolen yhteisesti hyväksymä sopimus.

Maankäytön näkemyksestä tontin arvonnousu on tapahtunut sillä hetkellä, kun asemakaavan muutos sai lainvoiman. Rakennusoikeus nousi 6130 kerrosneliometriä ja sitä vastaava laskennallinen arvo on 551.700,00 euroa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää, että toinen erä maankäyttökorvauksesta erääntyy maksettavaksi 31.12.2025, ellei sopimuksen muu ehto mahdollista maksun perimistä aiemmin.

Päätös

Marko Lescelius ilmoitti esteellisyytensä (intressijäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallitus päätti, että toinen erä maankäyttökorvauksesta erääntyy maksettavaksi 31.12.2025, ellei sopimuksen muu ehto mahdollista maksun perimistä aiemmin.

