

MAANKÄYTTÖSOPIMUSKORVAUS

MRL 12 a luvun mukaisesti asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

Kustannuksiin osallistumisesta on ensisijaisesti pyrittävä sopimaan (MRL 91 a ja b §§) ja edellä tarkoitetun velvollisuuden täyttämiseksi maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti. Kyseessä on kustannusperusteinen, alueen kunnallistekniikkaan liittyvä maksu, jolle muodostuva yksikköhinta on aina tapauskohtainen.

Seinäjoen kaupungin sopimuskäytännössä MRL 91 a §:n mukainen sopimuskorvaus on ollut yleensä maksimissaan 50% kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Mikäli alueen pysäköinti toteutuu maan alle, peritään maksimissaan 35% arvonnoususta aina kuitenkin alueen omat ominaisuuspiirteet ja infraan menevät tai menneet kustannukset huomioiden.

MERKITTÄVÄÄ HYÖTYÄ VÄHENTÄVÄT TEKIJÄT

Merkittävää hyötyä voi olla vähentämässä esim. maaperän puhdistamiskustannukset, perustamisolosuhteet, maanalaisen paikoituksen rakentaminen yms.

Purkukustannuksia hyvitetään tapauskohtaisesti maksimissaan 50% luotettavan ulkopuolisen arvion tai toteutuneiden kustannusten mukaan.

Maaperän puhdistamisen kustannuksia ei huomioida, vastuu puhdistamisesta on viime kädessä pilaajalla.

SOPIMUSKORVAUKSEN ERÄÄNTYMINEN JA VAKUUDET

Maankäyttösopimukset tulee solmia ennen kuin asemakaavamuutos viedään lopulliseen hyväksymiskäsittelyyn.

Mikäli sopimuskorvaus on 50 000 € tai jää sen alle, korvaus laskutetaan kaupungin toimesta ja se erääntyy maksettavaksi välittömästi sen jälkeen, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Kun sopimuskorvaus on yli 50 000 €, maankäyttömaksu tulee maksettavaksi, kun rakennuslupa myönnetään tai kiinteistö vaihtaa omistajaa. Korvaus on mahdollista maksaa myös vaihteittain rakentamisen edetessä.

Yli 50 000 € sopimuskorvauksen maksamisen vakuudeksi maanomistajan on pantattava kaupungille ensisijaisesti parhaalla etusijalla maankäyttösopimuksen kohteena olevaan kiinteistöön vahvistettu maksamattoman sopimuskorvauksen suuruuden kiinnityksen todistava panttikirja. Kaupunginhallitus voi hyväksyä myös muun sopimuskorvauksen maksamisen turvaavan vakuuden.

ESIMERKKI MAANKÄYTTÖSOPIMUSKORVAUSTEN LASKEMISESTA

Maankäyttösopimuskorvaus on kustannusperusteinen, alueen kunnallistekniikkaan liittyvä maksu, jolle muodostuva yksikköhinta on aina tapauskohtainen.



Kunnallistekniset kustannukset katetaan kaupungin budjetin investointipuolelta ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun turvaamiseksi voidaan korvaussopimuksen perusteeksi esittää seuraava laskukaava:

Arvonnousu (A) = arvo uuden asemakaavan mukaan - arvo ennen uutta asemakaavaa

Merkittävä hyöty (korvauskynnys) = rakennusoikeuden lisäys 500 k-m²

Maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttökorvausta 50 % asemakaavan tuomasta arvonnoususta

Maankäyttökorvaus = 50 % x A

Esimerkki:

Arvo ennen kaavoitusta 100 000 euroa

Arvo uuden asemakaavan mukaan 650 000 euroa

Arvonnousu: 650 000 euroa - 100 000 euroa = 550 000 euroa

Maankäyttökorvaus: 50 % x 550 000 euroa = 275 000 euroa

Mikäli pysäköinti toteutetaan maanalaisena, laskentakaava on 35 % x 550 000 euroa = 192 500 euroa

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille pääsääntöisesti korvauksetta hänen mailleen asemakaavassa osoitetut katualueet mukaisesti sekä muut yleiset alueet (puistot, erityisalueet).