

## **Maankäyttösopimus kaupunginosan 1. Kangas korttelin 1093 tontilla 18 (286-1-1093-18)**

**8768/10.00.01.04/2025**

### **Tekninen lautakunta 14.01.2025 § 7**

**Valmistelija:** kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

#### **Yhteenveto**

Tonttia 286-1-1093-18 koskeva asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä. Koska kaavaehdotuksessa on tontille osoitettu merkittävässä määrin uutta rakennusoikeutta, on maanomistajan kanssa neuvoteltu alueidenkäyttölain 91b §:n mukainen maankäyttösopimus, jolla maanomistaja korvaa kaupungille osan tontin kaavamuutoksesta johtuvasta arvonnoususta kaupunginvaltuuston 13.5.2024 hyväksymässä Kouvolan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa määritettyjen periaatteiden mukaisella tavalla.

#### **Asian valmistelun tausta ja päätösvallan perusteet**

Sopimus on neuvoteltu asemakaavan muutosehdotuksen 01/031 Keskustakortteli osa 2 pohjalta. AKL 91a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Kouvolan kaupungin hallintosäännön 26 §:n 11. kohdan mukaan tekninen lautakunta päättää alueidenkäyttölain tarkoittamista maankäyttösopimuksista.

#### **Asian selostus**

Tekninen lautakunta on 31.10.2024 § 201 päättänyt hyväksyä 1. kaupunginosan korttelin 1093 tonttia 18 koskevan asemakaavan muutoksen 01/031 Keskustakortteli osa 2 ehdotuksen, asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 13.11.-16.12.2024 välisen ajan.

Kaupunki on neuvotellut asemakaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvästä maankäyttösopimuksesta tontin omistajan kanssa. Asemakaavan muutoksella kyseistä tonttia laajennetaan ja sen rakennusoikeus kasvaa noin 4345 k-m<sup>2</sup>.

Maankäyttösopimuksen lisäksi asiaan liittyy erillinen kiinteistökaupan esisopimus, jonka mukaan tonttiin osoitettu noin 144 m<sup>2</sup> suuruinen

lisäalue myydään tontin 286-1-1093-18 omistajalle asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimus liitekarttoineen on **oheismateriaalina**.

Maankäyttösopimus on allekirjoitettava asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ennen kuin tekninen lautakunta hyväksyy sopimukseen liittyvän asemakaavamuutoksen. Sopimuksen mukaan kiinteistönomistaja maksaa kaupungille yhdyskuntateknisenä korvauksena 157.600 euroa 6 kuukauden kuluttua siitä, kun sopimusaluetta koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan. Korvaus on määritetty kaupunginvaltuuston 13.5.2024 §20 hyväksymän Kouvolan kaupungin maapoliittisen ohjelman 4.1. kohdassa esitetyllä tavalla. Maankäyttösopimus ja siinä mainittu kiinteistökaupan esisopimus on allekirjoitettu 8.1.2024.

Kaupunki käyttää maankäyttösopimuksista kaupungille tulevat korvaukset sopimusalueen lähistöllä kaavamuutoksista johtuviin yleisten alueiden kehittämiseen ja saneeraamiseen.

Lisätietoja: kaupungingeodeetti Sami Suoknuuti, puh. 020 615 5436, sami.suoknuuti(at)kouvola.fi

**Vs. teknisen johtajan ehdotus:**

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä 1. Kankaan kaupunginosan korttelin 1093 tonttia 18 koskevan maankäyttösopimuksen.

**Teknisen lautakunnan päätös:**

Tekninen lautakunta hyväksyi päätösehdotuksen.

Tekninen johtaja Hannu Tylli poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjävi, hallintolaki 28 §, 1 mom. kohta 5). Hallintosäännön §:n 141 mukaan esittelijän ollessa esteellinen, toimii esittelijänä hänen sijaisensa. Tämän pykälän osalta esittelijänä toimi Anne Kangasniemi-Kuikka.

---