

Liite §-tekstiin: Maapoliittisen ohjelman päivittäminen: maankäyttösopimuksia koskevat periaatteet

MIKKELIN KAUPUNKI

Kaupunginhallitus 31.8.2026 / § XX

Kaupunginvaltuusto 5.10.2026 / § XX

MIKKELIN KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA / LIITE 3: MAANKÄYTTÖSOPIMUKSIA KOSKEVA PERIAATE

Liite korvaa KV:n (§58/25.4.2022) hyväksymän Mikkelin Mapoli-ohjelman maankäyttösopimusmaksun määräytymistä koskevan aikaisemman periaatteen. Muilta osin maapoliittisen ohjelman maankäyttösopimuksia koskevat menettelyt ja periaatteet jäävät voimaan.

Liitettä ei sovelleta takautuvasti ennen sen voimaantuloa hyväksyttyihin maankäyttösopimuksiin.

Liitettä sovelletaan yksityisten maanomistajien, yritysten, rakennuttajien ja muiden hanketoimijoiden asemakaavahankkeisiin, joissa asemakaavan laatiminen tai muuttaminen tuottaa maanomistajalle tai hanketoimijalle alueidenkäyttölain tarkoittamaa merkittävää hyötyä ja taloudellista etua.

3.4. Maankäyttösopimukset

Kaupunki käyttää, pääasiassa yksityisten toimijoiden kanssa tehtävissä, kaavoitus- ja rakentamishankkeissa maankäyttösopimuksia. Niistä on määriteltä Alueidenkäyttölaissa (AKL 91 b § / 13.3.2003/222):

Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Tämä ei koske sopimusten tekemistä kaavoituksen käynnistämisestä.

Maankäyttösopimuksilla voidaan tämän luvun kehittämiskorvausta koskevien säännösten rajoittamatta laajemminkin sopia osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista.

Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. [...]

Maankäyttösopimuksissa tarkastellaan seuraavia asioita:

1) Määritellään sopijaosapuolet, sopimusalue ja sopimuksen tarkoitus

Sopijaosapuolena on Mikkelin kaupunki ja yksityinen maanomistaja (tai maanomistajat).

Alueena tarkoitetaan määrättyä tonttia tai asemakaava-aluetta, jonka kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Samassa yhteydessä selvitetään kaavoitustilanne eli alueen nykyisen kaavan sallima rakennusoikeus ja käyttötarkoitus sekä määritellään sopimuksen tarkoitus. Yleensä kyseessä on asemakaavan tai asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen tai sopimusalueella toteutettava muu hanke, josta koituu hankkeeseen ryhtyvälle taloudellisesti merkittävää hyötyä (AKL 91 a §).

2) Maankäyttömaksun määräytyminen ja maksun aikataulu

Maankäyttösopimukseen perustuva maankäyttömaksu on 40 % asemakaavan tai asemakaavan muutoksen kaavatontille tuottamasta arvonnoususta.

Arvonnousu määritellään vertaamalla uuden asemakaavan tai asemakaavan muutoksen mukaista tontin, rakennusoikeuden tai muun kaavan mahdollistaman käyttötarkoituksen arvoa lähtötilanteen mukaiseen arvoon.

Maankäyttömaksu määrätään maksettavaksi seuraavan jaksotuksen mukaisesti:

- 25 % summasta laskutetaan, kun asemakaava saa lainvoiman.
- 75 % summasta laskutetaan, kun asemakaavan mukaisen hankkeen ensimmäinen rakentamislupa saa lainvoiman. Mikäli hanke etenee vaiheittain tai tonttikohtaisesti, niin 75 % maksuosuuden aikataulusta neuvotellaan erikseen.
- Jäljellä oleva maksuosuus on kuitenkin suoritettava viimeistään 10 vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaisuudesta, jollei sopimuksessa erityisestä syystä muuta sovita.

3) Arvonnousun arviointi

Arvonnousun määrittelyssä voidaan hyödyntää riippumattomia kiinteistöarviointeja, erityisesti keskikaupungin ja CBD:n alueella sekä muissa haasteellisissa tai erityislaatuissa suunnittelukohteissa, sekä kaupunginvaltuuston hyväksymiä vyöhyke- ja rakennusoikeushintoja. Arviointi on tapauskohtainen, läpinäkyvä ja perustuu asemakaavan tai asemakaavan muutoksen maanomistajalle tuottamaan taloudelliseen hyötyyn, joka määräytyy uuden asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden määrän ja kaavatontin käyttötarkoituksen perusteella.

4) Olosuhteiden huomioon ottaminen maankäyttömaksussa

Maankäyttömaksua määritettäessä voidaan harkinnan mukaan ja neuvottelujen jälkeen ottaa huomioon kaavatontin ja hankkeen toteuttamiskelpoisuuteen vaikuttavat olosuhteet.

Näitä ovat harkinnan mukaan muun muassa rakennettavuus, purkuvelvoitteet ja kulttuuriympäristötekijät, yleisten alueiden ja katualueiden järjestäminen, kunnallistekniikan toteuttamisen tarve, mahdolliset alueiden luovutukset sekä muut toteuttamiskustannukset ja hankkeen toteuttamiskelpoisuuteen olennaisesti vaikuttavat seikat.

Olosuhteisiin liittyvä arvo otetaan huomioon sopimuskorvausta alentavana tekijänä siten, että maankäyttömaksu suhteutetaan kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sekä hankkeen taloudelliseen toteuttamiskelpoisuuteen. Todelliset taloudelliset vaikutukset (esim. purkukustannuksista) on todennettava kahden riippumattoman arvioijan tai palveluntuottajan toimesta (keskiarvo).

5) Hanketoimijan toteutusvastuu ja maankäyttömaksu

Jos maanomistaja, yritys, rakennuttaja tai muu hanketoimija ottaa

maankäyttösopimuksessa yksilöidyt kadun, kunnallistekniikan, hulevesien hallinnan, yleisten alueiden tai muut asemakaavan toteuttamisen edellyttämät infratyöt toteutettavakseen tai kustannusvastuulleen siten, että kaupungille ei synny vastaavia toteuttamiskustannuksia, maankäyttömaksua ei peritä siltä osin kuin kyseiset velvoitteet kattavat kaupungille muutoin syntyvän kustannusvastuun.

Käytännössä tämä tarkoittaa, että maanomistajan (jne.) on osoitettava laskelma, millä rahallisella summalla em. yksilöidyt infratyöt toteutetaan. Laskelma vahvistetaan kaupungin puolesta. Mikäli summa on sama tai ylittää laskennallisen maankäyttömaksun summan, maankäyttömaksua ei peritä.

Tätä periaatetta sovelletaan erityisesti olemassa olevan infraverkon ulkopuolella olevien, usein pinta-alaltaan laajojen kehittämisalueiden asemakaavahankkeissa.

6) Sopiminen ja päätöksenteko

Maankäyttösopimukset valmistellaan kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti. Sopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, lukuun ottamatta kaavoituksen käynnistämistä koskevia sopimuksia. Maankäyttösopimukset hyväksytään toimivaltaisessa toimielimessä ennen asemakaavan hyväksymistä.

* * *