

Kaupunginhallitus 26.05.2025 § 158

§ 158

Muutoksen hyväksyminen maankäyttösopimukseen, Palokärki alue 112302

Valmistelijat / lisätiedot:
Henriksson Tommi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus päättää, että 27.11.2017 hyväksytyn Palokärjen asemakaava-alueen (112302) maankäyttösopimusta muutetaan kiinteistöjen 49-452-1-531 ja 49-51-247-12 osalta siten, että maankäyttösopimuksen kohdan 2 mukainen yksikköhintojen tarkistuspäivä siirretään tapahtuvaksi 31.12.2026.

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja valtuutetaan allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen muutos.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Palokärjen 112302 asemakaavamuutoksen korttelin 51247 kiinteistöjen 49-452-1-531 ja 49-51-247-12 maanomistajat ovat pyytäneet jatkoaikaa maankäyttösopimuksessa sovittujen sopimuskorvausten yksikköhintojen (euroa/kem²) tarkistusajankohdan siirtämiseen.

Kyseinen asemakaava ja maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.11.2017 ja asemakaava on saanut lainvoiman 27.5.2020. Maankäyttösopimuksen mukainen yksikköhintojen tarkistushetki on 27.5.2025.

Maanomistajakohtaisten sopimuskorvausten määräytymisperusteena on sopimuskorvausta määritettäessä ollut korttelin maapinta-alojen suhde. Alueen toteutuksen oli alun perin tarkoitus edetä kokonaisuutena. Maanomistajat olivat sopineet yhteismyynnistä, mutta toteutus on eriytynyt, ja kiinteistöjen 49-452-1-531 ja 49-51-247-12 maanomistajat ovat toistaiseksi jääneet ilman toteuttajaa. Tämän myötä pinta-alaan perustuva jakosuhte on menettänyt alkuperäisen merkityksensä, kun rakennusoikeus ei jakaudu tasaisesti alueen maanomistajien kesken.

Maanomistajat toivovat lisää aikaa yksikköhintojen tarkistukseen, jotta heillä olisi mahdollisuus myydä kiinteistöt edelleen toteuttajalle ennen

mahdollisen korotuksen voimaantuloa. Mikäli yksikköhinnat tarkistetaan alkuperäisen aikataulun mukaisesti, nousee sopimuskorvauksen määrä suhteessa kiinteistöjen todelliseen arvonnousuun poikkeuksellisen suureksi.

Maankäyttösopimuksen kohdan 3 mukaan sopimuskorvaus erääntyy maksettavaksi alueeseen kohdistuvan maanvuokraoikeuden päättymisen jälkeen. Vuokraoikeuden päättymistä koskeva kirjaaminen on tällä hetkellä vireillä kirjaamisviranomaisessa, ja sopimuskorvauksen maksun arvioidaan ajoittuvan syksyyn 2025.

Yksikköhintojen tarkistusajankohdan siirtäminen ei vaikuta sopimuskorvauksen eräntymisajankohtaan.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Maankäyttösopimus_Palokärki_18.10.2017 allekirjoitettu

Tiedoksi