

Dnro 1066/10.00.00/2022

## Mustikkarinteen asemakaavan maankäyttösopimusten yleisperiaatteet

### Sopimuskynnys

Maankäyttösopimuksessa merkittävän hyödyn rajana (sopimuskynnyksenä) on 150 000 euroa. Sopimuskorvauksena kunta perii maanomistajalta 50 % osuuden maa-alueen arvonnoususta sopimuskynnyksen ylittävältä osalta ja mahdollisten vähennysten jälkeen.

### Rakennuskortteleiden asuinrakennusoikeuden arvo

Rakennuskortteleiden arvonnousun laskennassa jätetään huomioimatta olemassa olevan käyttökelpoisen asuinrakennuksen käyttämä kerrosala tontin rakennusoikeudesta.

Mustikkarinteen asemakaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialueen (kaavamerkintä AO, omakotitontit) asuinrakennuksen rakennusoikeus on enintään 180 k-m<sup>2</sup>, ellei kaavakartalle toisin ole merkitty.

Maanomistajille asemakaavasta koituvan hyödyn (maa-alueen arvonnousun) laskennassa ja luovutuksissa korttelialueiden asuinrakennusoikeus arvostetaan seuraavin yksikköhinnoin:

- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| • erillispientalojen korttelialue (kaavamerkintä AO)                | 440 euroa/k-m <sup>2</sup> ,    |
| • asuinpientalojen korttelialue (AP),                               | 305 euroa/k-m <sup>2</sup> , ja |
| • asuinrakennusten korttelialue (A, suurin sallittu kerrosluku III) | 265 euroa/k-m <sup>2</sup> .    |

AP- ja A-korttelialueet on tarkoitettu yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon. Edellä mainitut AP- ja A-korttelialueiden yksikköhinnat koskevat vapaarahoitteista asuntotuotantoa.

### Maa-alueen arvo nykytilanteessa ilman asemakaavaa

Hajarakennuspaikkoina huomioidaan olemassa olevan asuinrakennuksen rakennuspaikka ja mahdolliset kiinteistöillä Kirkkonummen yleiskaava 2020:n kantatilalaskennan mukaan olevat laskennalliset rakennuspaikat.

Nykytilanteessa ilman asemakaavaa jätetään maa-alueen arvon laskennassa huomioimatta olemassa olevan käyttökelpoisen asuinrakennuksen vaatima maapinta-ala laskettuna tehokkuuden  $e=0,18$  mukaan, joka on laskennallinen tonttitehokkuus Mustikkarinteen asemakaavan AO-korttelialueilla. Esim. jos olemassa olevan käyttökelpoisen asuinrakennuksen kerrosala on 180 k-m<sup>2</sup>, saadaan sen vaatima maapinta-ala laskettua kaavalla:

- $180 \text{ k-m}^2 / 0,18 = 1000 \text{ m}^2$

Nykytilanteessa ilman asemakaavaa lasketaan rakennuspaikan ulkopuolisen alueen arvo kynnyksittäin seuraavasti:

- |             |                          |                             |
|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| • pinta-ala | 2000 m <sup>2</sup> asti | 40,0 euroa/m <sup>2</sup> , |
| • pinta-ala | 4000 m <sup>2</sup> asti | 20,0 euroa/m <sup>2</sup> , |
| • pinta-ala | 5000 m <sup>2</sup> asti | 5,0 euroa/m <sup>2</sup> .  |

Dnro 1066/10.00.00/2022

Muut maa-alueet arvostetaan yksikköhintaan 5,0 euroa per m<sup>2</sup> pois lukien ilmaislouutusvelvollisuuden piiriin kuuluva katualue. Ks. jäljempänä kohta ”Yleiset alueet”.

## Yleiset alueet

Katualueet luovutetaan kunnalle maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n laskentaperiaatteen mukaan, jolloin katualue luovutetaan tiettyyn määrään asti korvauksetta (ns. ilmaislouutusvelvollisuus ensimmäisen asemakaavan alueella).

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaikki asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, joiden toteuttamisvastuu on kunnalla. Maanomistaja luovuttaa kunnalle korvauksetta 50 % yleisistä alueista.

Yleiset alueet, joita ei luovuteta korvauksetta, arvostetaan luovutuksissa seuraavin yksikköhinnoin:

- lähivirkistysalue (kaavamerkintä VL) ja puistoalue (VP) 5,0 euroa/m<sup>2</sup>, ja
- katualue 2,0 euroa/m<sup>2</sup>.

## Mahdolliset vähennykset arvonnoususta

### Rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset

Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää rakennuksen purkamista, huomioidaan arvonnousun vähennyksenä rakennuksen kohtuulliset purkukustannukset.

### Kunnan vesihuoltolinjojen käytöstä poisto

Kunta vastaa kunnan omistamien vesihuoltolinjojen käytöstä poistosta vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti. Käytöstä poistettavia linjoja ei pureta pois, jolloin tontin alueelle jäävän kunnan vesihuoltolinjan aiheuttamasta haitasta huomioidaan arvonnousun vähennyksenä 100 euroa per metri.

### Suojellut rakennukset kaavamerkinnällä ”sr”

Tontilla sijaitsevien suojeltujen rakennusten (kaavamerkintä sr) tontille aiheuttamasta haitasta huomioidaan arvonnousun vähennyksenä 10 % tontin asuinrakennusoikeuden yksikköhinnasta.