

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan sr (myöhemmin maanomistaja) on toimittanut 28.2.2024 kaupungille kirjelmän (**oheismateriaalina**) koskien laissa säädettyä korvausta rakennusperinnön suojelemisesta. Asia koskee vireillä olevaa asemakaavan muutosta Ak 206 (Gresantie 1-5, Bensowin alue) ja liittyy sen maankäyttö sopimuksen valmisteluun. Maanomistaja pyytää saada kaupungin päätöksen korvauksesta, jonka kunta maksaa maanomistajalle rakennusperinnön suojelemisesta koituvasta vahingosta ja haitasta. Lisäksi maanomistaja pyytää kaupungin päätöstä maankäyttö sopimuksen sopimuskorvauksen maksuajankohdasta.

Maanomistaja tuo esiin kirjelmässään, että vireillä olevan asemakaavan muutoksen kaava-alueella sijaitseva huvilarakennus Villa Bensow on peruskorjattu ja ennallistettu vuosina 2022-2023 merkittävältä osiltaan vastaamaan asemakaavaan ehdotettua suojelumerkintää. Lisäksi maanomistaja jatkaa, että Villa Bensowia ympäröivä muotopuutarha on peruskorjattu ja ennallistettu merkittävältä osiltaan vuonna 2023 vastaamaan asemakaavaan ehdotettua suojelumerkintää. Maanomistaja on antanut selvittää, onko Villa Bensowin ennallistava perusparannus aiheuttanut lisäkustannuksia verrattuna siihen, että vanha rakennus olisi voitu purkaa ja tilalle rakentaa vastaavat tilat sisältävä uudisrakennus. Kustannus selvityksen perusteella maanomistaja toteaa, että rakennuksen ja piha-alueen suojelupäätöksen maanomistajalle aiheuttama lisäkustannus on 1.074.739 euroa.

Maanomistaja toteaa kirjelmässään, että maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti heidän toteuttaessaan osallistumistaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (maankäyttö- ja rakennuslain 91 §) ja tämän laajemmin ymmärrettynä tarkoittavan myös, että yksittäisen maanomistajan kohdalla kaavan hyötyjä ei voida vesittää suojelumääräysten mukanaan tuomilla velvoitteilla. Maanomistaja katsoo, että kysymyksessä olevassa tapauksessa suojelupäätöksen edellyttämistä toimenpiteistä rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi on aiheutunut merkittävää/vähäistä suurempaa haittaa ja vahinkoa maanomistajalle. Maanomistajan laskelmissa suojelupäätös kaksinkertaistaa taloudellisen rasituksen ja kaavan taloudellinen kokonaishyöty maanomistajalle on 41 % kaavan aiheuttamasta arvonnoususta. Todettakoon, että laskelman perusteella kokonaishyöty ilman suojelupäätöstä olisi noin 70 %.

Maanomistaja arvioi kirjelmässään, että maltillisenkin tulkinnan mukaan uuden kaavan suojelumääräykset eivät täytä niille asetettavia kohtuullisuusvaatimuksia, mikä tarkoittaa, että tällöin maanomistajalla on lain mukaan oikeus korvaukseen ja merkittävän/vähäistä suuremman haitan ja vahingon korvausperiaate on täyden korvauksen määrä. Maanomistaja kuitenkin ymmärtää ja hyväksyy, että korvausmäärän määrittämiseen liittyy harkinnanvaraisia tekijöitä, joten

maanomistaja on halukas sopimaan kaupungin kohtuullisesta osuudesta maanomistajan osoittamaan haittaan ja vahinkoon.

Lisäksi maanomistaja pyytää kirjelmässään kaupungin päätöstä maankäyttösopimuskorvauksen maksuehdoista. Maanomistajan tarkoituksena on rahoittaa asemakaavan muutoksesta aiheutuvat välittömät kustannukset realisoimalla rakennusoikeutta asuinrakentamista varten. Vallitseviin olosuhteisiin liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi maanomistaja pyytää maksuaikaa 12 kuukautta kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Kaavoitustilanteesta

Asemakaavan muutoksen alueella on voimassa asemakaava Ak 60 (vahvistettu 7.9.1972), jossa maanomistajan omistaman korttelin 200 alue on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sen varsinaisen käyttötarkoituksen lisäksi rakentaa tarvittava määrä henkilökunnan asuntoja (YS3). Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 10 600 k-m². Rakennusoikeudesta on toteutunut noin 2240 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole suojelumerkintöjä ja -määräyksiä.

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta vuonna 2012. Sittemmin keskeytyneen asemakaavan muutoksen laatiminen aktivoitui uudelleen vuonna 2019. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on korttelin 200 osalta muuttaa korttelin itäosan käyttötarkoitus asumiseen kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä, tarkistaa korttelin länsiosan käyttötarkoitus sekä päivittää asemakaavamerkinnot ja -määräykset. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan korttelin rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 17.10.-22.11.2019 ja ehdotus 16.2.-20.3.2023. Asemakaavamuutosta ei ole vielä hyväksytty.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on korttelin 200 itäosa muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO), joiden rakennusoikeus on yhteensä 6 300 k-m² ja asuntojen lukumäärä 53. Korttelin länsiosa on muutettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s-1), rakennusoikeuden ollessa 4 300 k-m². Kaavamerkintään (/s-1) liittyy määräys: ”Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen.” Korttelialueella sijaitsevat vanhat huvilarakennukset (Villa Bensow ja Villa Solhaga) on osoitettu suojelumerkinnällä (sr-1) ja -määräyksellä: ”Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Maankäyttösopimusneuvotteluista

Asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus on todettu tarpeelliseksi. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttöyksikkö on aloittanut maankäyttösopimuksen valmistelun ja neuvotellut

maankäyttösopimuksen sisällöstä maanomistajan kanssa. Maanomistaja on esittänyt asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvien suojelumääräysten aiheuttamien lisäkustannusten huomioimista maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä. Neuvotteluissa ei ole todettu yksimielisyyttä asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvän suojelumääräyksen vaikutuksesta maankäyttösopimuskorvaukseen.

Peruskorjaushankkeesta

Kaupunki on 5.5.2021 myöntänyt **oheismateriaalina** olevan rakennusluvan (R32-2021) Villa Bensowin käyttötarkoituksen muutokselle asuintiloista toimistotiloiksi sekä rakennuksen peruskorjaukselle ja ennallistaville toimenpiteille. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on puoltanut hanketta eikä kaavoittaja ole nähnyt estettä luvan myöntämiselle. Rakennusluvan tarkoittama rakentaminen on loppukatselmoitu 25.10.2022.

Mainittakoon, että rakennuslupa on myönnetty kaavamutoksen ollessa vireillä eivätkä maanomistajan kirjelmässään viittaamat muutosehdotukseen sisältyvät suojelumääräykset ole olleet vielä voimassa rakennuslupaa käsiteltäessä.

Lainsäädännöstä

Todettakoon, että lainsäädäntöä ja sen tulkintaa on käsitelty voimassa olevan lainsäädännön osalta, koska maanomistajan kirjelmään perustuvan pyynnön käsittelyssä sovelletaan voimassa olevia säännöksiä. Maanomistaja on kirjelmässään tuonut esiin myös 1.1.2025 voimaan tulevien lakimuutosten (MRL (alueidenkäyttölaki) 21.4.2023/752 ja laki rakennusperinnön suojelemisesta 21.4.2023/760) sisältöä, mutta näitä ei ole valmistelussa enempää käsitelty.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL, 132/1999) 57.2 §:n perusteella asemakaavassa voidaan antaa suojelua koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset), jos jotakin aluetta tai rakennuskohdetta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia.

MRL 57.3 §:n mukaan asemakaavaan voidaan ottaa 57.2 §:n säännöksen estämättä voimassa olevan rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölaki, 498/2010) 3 §:ssä tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset. Oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä rakennusperintölain 13-15 §:ssä säädetään. Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin kunta. Kunnalle voidaan myöntää maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista talousarvion rajoissa. Mitä edellä säädetään kunnan korvausvelvollisuudesta, ei koske julkisyhteisöjen omistamia rakennuksia. Hallituksen esityksen rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) mukaan MRL 57.3 §:n säännös mahdollistaa muutoin mahdollisesti kohtuuttomiksi katsottavat rakennussuojelua koskevat asemakaavamääräykset.

Rakennusperintölain 3.1 §:n perusteella rakennusperinnön säilyttämiseksi voidaan suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta ja 3.2 §:n mukaan suojelu voi koskea myös rakennuksen osaa, rakennuksen kiinteää sisustusta taikka muuta rakentamalla tai

istuttamalla muodostettua aluetta. Rakennusperintölain 13.1 §:n mukaan rakennuksen (tai muun lain 3.1 ja 3.2 §:ssä tarkoitetun suojelun kohteen) omistajalla on oikeus saada suojelusta täysi korvaus, jos suojelusta aiheutuu rakennuksen omistajalle merkityksellistä vahinkoa tai haittaa.

Rakennusperintölain 13.2 §:n nojalla korvausvelvollisuutta ja korvauksen määrää harkittaessa korvattaviksi kustannuksiksi ei katsota maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta korjausvelvollisuudesta tai muutoin rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Jos omistajan on suojelumääräysten johdosta ryhdyttävä erityisiin toimiin rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseksi, tästä aiheutuvat kustannukset on korvattava. Vahingon tai haitan merkityksellisyyttä arvioitaessa otetaan huomioon suojelumääräyksen sisältö ja kesto.

Rakennusperintölain 15 §:n perusteella korvaukseen oikeutetun kanssa on pyrittävä sopimaan korvauksen määrästä. Ennen kirjallisen sopimuksen tekemistä on kuultava Museovirastoa. Jos korvauksesta ei ole voitu sopia, toimitusta korvauksen määrittämiseksi voidaan hakea Maanmittauslaitokselta kahden vuoden kuluessa siitä, kun suojelua koskeva päätös, johon korvausvaatimus perustuu, sai lainvoiman. Korvauksen määrittämiseen sovelletaan kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annettua lakia (603/1977). Mainittakoon, että rakennusperintölain 14 § on kumottu.

Maanomistajan korvauspyynnön arviointia

Asiassa tulee ensin arvioida, ovatko asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvät suojelumääräykset maanomistajalle kohtuullisia. Jos suojelumääräykset todetaan kohtuullisiksi, maanomistajalla ei ole oikeutta MRL 57.3 §:ssä tarkoitettuun korvaukseen. Hallituksen esityksessä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) todetaan kohtuullisuuden arvioinnin olevan maanomistajan tilanteen kokonaisuutena huomioon ottaen kaavassa osoitetut rakennusoikeudet, muut aluevaraukset sekä rajoittavat kaavamääräykset.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on pyritty mahdollisimman hyvin sovittamaan yhteen tavoitteet rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämisestä, asuinrakentamisesta ja rakentamisen sijoittumisesta. Ehdotus perustuu maanomistajan laatimaan viitesuunnitelmaan alueen rakentamisesta. Ehdotuksessa alueen kokonaisrakennusoikeutta ei vähennetä, vaan kokonaisrakennusoikeus (10 600 k-m²) säilyy samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Ehdotuksessa rakennusoikeudesta osoitetaan asumiseen 59 % (6 300 k-m²) ja julkisille palveluille 41 % (4 300 k-m²), kun voimassa olevassa asemakaavassa koko rakennusoikeus on osoitettu julkisille palveluille. Ehdotukseen sisältyvä huvilarakennuksia koskeva suojelumääräys (sr-1) on asemakaavalla suojeltavien rakennusten osalta kaupungin tavanomaisesti käyttämä määräys. Suojelumääräyksessä kielletään rakennuksen tai sen osan purkaminen ja sellaiset korjaus-, muutos- tai lisärakentamistyöt, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja, sekä edellytetään korjaus- ja muutostöiden säilyttävän rakennuksen ominaispiirteet. Suojelumääräyksessä ei rajata rakennukseen kohdistuvia toimia vain ennallistaviin ja alkuperäisen säilyttäviin. Ehdotukseen sisältyvä yleisten rakennusten korttelialueeseen kohdistuva ympäristön säilyttämismääräys (/s-1) edellyttää alueeseen kohdistuvien toimien sopeuttamista alueen ominaispiirteisiin sekä Villa Bensowia ympäröivän muotopuutarhan osalta terrassimuurin ja pääportaikon säilyttämistä ja muutoin muotopuutarhan ominaispiirteitä muokkaavien toimenpiteiden suorittamista ennallistaen.

Edellä esitetyn perusteella voidaan arvioida, että ehdotuksen suojelumääräykset ovat maanomistajalle kohtuullisia huomioiden esitetty kaavaratkaisu kokonaisuudessaan ja näistä määräyksistä maanomistajalle aiheutuva rasite. Tämän perusteella maanomistajalla ei olisi oikeutta esittämäänsä korvaukseen.

Mikäli suojelumääräyksen kohteena olevat huvilarakennukset ja säilyttämismääräyksen kohteena oleva muotopuutarhan alue arvioitaisiin rakennusperintölain 3 §:ssä tarkoitetuiksi kohteiksi, asemakaavan muutoksessa voitaisiin antaa näitä koskevat suojelumääräykset, vaikka ne eivät olisi maanomistajalle kohtuullisia. Tällöin maanomistajan oikeus korvaukseen arvioitaisiin rakennusperintölain 13 §:n nojalla tarkastellen suojelusta maanomistajalle aiheutuva merkityksellinen vahinko tai haitta. Hallituksen esityksessä laiksi rakennusperinnön suojelemisesta (HE 101/2009) todetaan, että haitan ja vahingon merkityksellisyyttä arvioitaessa huomioon otettaisiin suojelumääräyksestä johtuva rakennuksen tavanomaisen tai kohtuullista hyötyä tuottavan käyttötavan estyminen sekä se, että vahinko tai haitta ei ole merkitykseltään vähäinen.

Asemakaavan muutosehdotuksen suojelumääräys ei estä huvilarakennusten tavanomaista tai kohtuullista hyötyä tuottavaa käyttöä. Huvilarakennukset sijoittuvat ehdotuksessa yleisten rakennusten korttelialueelle, mikä jatkossakin mahdollistaa huvilarakennusten nykyisen käytön jatkumisen ja Villa Bensowin toimimisen rakennusluvan (R32-2021) mukaisessa käyttötarkoituksessa maanomistajana olevan säätiön päärakennuksena. Tämän perusteella maanomistajalle ei aiheudu suojelumääräyksestä merkityksellistä vahinkoa tai haittaa eikä maanomistajalla näin ollen olisi oikeutta esittämäänsä korvaukseen. Vastaavasti voidaan todeta säilyttämismääräyksen kohteena olevan muotopuutarhan osalta.

Mikäli kuitenkin katsottaisiin, että asemakaavan muutosehdotuksen suojelumääräykset eivät olisi maanomistajalle kohtuullisia ja lisäksi arvioitaisiin tästä aiheutuvan maanomistajalle merkityksellistä vahinkoa tai haittaa, tulisi selvittää korvattavien kustannusten määrä. Maanomistaja on kirjelmässään esittänyt korvattavat kustannukset vertaamalla Villa Bensowin ennallistavan perusrakennuksen kustannuksia vastaavat tilat sisältävän uudisrakennuksen kustannuksiin. HE:n (101/2009) perusteella suojelumääräysten aiheuttamia kustannuksia tulisi kuitenkin arvioida vertaamalla suojelumääräysten edellyttämien toimenpiteiden kustannuksia tavanomaisen kunnossapidon kustannuksiin. Siksi ei ole maanomistajan esittämän selvityksen perusteella mahdollista todeta suojelumääräysten aiheuttamia kustannuksia rakennusperintölaissa tarkoitettulla tavalla. Selvää kuitenkin on, että suojelumääräysten aiheuttamat kustannukset tässä tapauksessa eivät olisi maanomistajan esittämä lisäkustannus.

Mainittakoon lisäksi, että maanomistajan esittämää vaihtoehtoa purkaa Villa Bensow ja rakentaa tilalle vastaava uudisrakennus ei pidetä realistisena, sillä Villa Bensowin purkamiselle ei välttämättä olisi myönnetty purkamislupaa. Vuonna 2005 tehdyssä rakennusinventointiprojektissa Bensowin aluetta on kuvattu seuraavasti: ”Alue on hieno maisemakokonaisuus, jonka historiallinen merkitys on suuri. Rakennuksista Villa Bensow on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja se toimii maamerkinä Kauniaisiiin tultaessa”. Lisäksi Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on lausunut asemakaavamuutoksesta muun muassa, että Bensowin alue on arvokas kulttuuriympäristö ja kaavaluonnoksessa esitetyt suojelumääräykset ovat asianmukaiset. Vaihtoehto on muutoinkin teoreettinen,

koska mitään lupahakemusta Villa Bensowin purkamiseksi ei ole koskaan esitetty eikä käsitelty.

Yhteenvedo

Yhteenvetona voidaan todeta, että asemakaavan muutosehdotuksen suojelumääräykset ovat maanomistajalle kohtuullisia huomioiden esitetty kaavaratkaisu kokonaisuudessaan ja suojelumääräyksistä maanomistajalle aiheutuva rasite eikä maanomistajalla ole tällä perusteella oikeutta esittämäänsä korvaukseen.

Vaikka asemakaavan muutosehdotuksen suojelumääräykset eivät olisi maanomistajalle kohtuullisia, maanomistajalla ei olisi oikeutta korvaukseen, koska suojelumääräyksistä ei aiheutuisi maanomistajalle merkityksellistä haittaa tai vahinkoa asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistaessa huvilarakennusten ja Villa Bensowiin ympäröivän muotopuutarhan tavanomaisen ja kohtuullista hyötyä tuottavan käyttötavan myös jatkossa.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista huomioida maankäyttö sopimuksen sopimuskorvausta määritettäessä vähennyksenä kompensatiota asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvästä suojelumääräyksistä, etenkin tilanteessa, jossa näiden määräysten voidaan todeta olevan maanomistajalle kohtuullisia.

Maankäyttö sopimuksen sopimuskorvauksen maksuaikataulusta

Kaupungin lähtökohtana maankäyttö sopimusneuvotteluissa on, että maankäyttö sopimuskorvaus maksetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaan tulosta. Tähän maksuaikatauluun maanomistaja voi esittää perusteltua muutosta. Maankäyttö sopimus sopimuskorvauksen maksuaikataulu mukaan lukien hyväksytään kaupunginhallituksessa siinä vaiheessa, kun kaupunginhallitus käsittelee kyseisen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Tästä syystä esitetään, että maankäyttö sopimukseen sisältyvän sopimuskorvauksen maksuaikatauluun liittyen ei tehdä päätöstä etukäteen, vaan maankäyttö sopimus kaikkine ehtoineen hyväksytään samassa yhteydessä kyseisen asemakaavamuutoksen käsittelyn kanssa.

Toimivallasta

Hallintosäännön kaupunginhallituksen toimivaltaa koskevan 18 §:n kohdan 3. mukaan kaupunginhallitus hyväksyy maankäyttö sopimukset ja kohdan 15. mukaan kaupunginhallitus myöntää vahingonkorvauksen tapauksissa, joissa kaupunki on korvausvelvollinen, kun kaupungin suorittaman korvauksen määrä on yli 3 000 euroa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle päätettäväksi, että
- kaupunki toteaa, että asemakaavan (Ak 206) muutosehdotukseen sisältyvät suojelumääräykset ovat maanomistajalle kohtuullisia,
- kaupunki ei maksa maanomistajalle korvausta rakennusperinnön suojelemisesta eikä huomioi asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttö sopimuksen sopimuskorvauksen määrittämisessä rakennusperinnön suojelemisesta aiheutuneita kustannuksia ja

- asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus kaikkine ehtoineen hyväksytään samassa yhteydessä asemakaavamuutoksen käsittelyn kanssa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kirjelmä 28.2.2024
Rakennuslupa 5.5.2021 (R32-2021)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 15.04.2024 § 57

108/10.00.01.04/2024

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että

- kaupunki toteaa, että asemakaavan (Ak 206) muutosehdotukseen sisältyvät suojeelumääräykset ovat maanomistajalle kohtuullisia,
- kaupunki ei maksa maanomistajalle korvausta rakennusperinnön suojelemisesta eikä huomioi asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen sopimuskorvauksen määrittämisessä rakennusperinnön suojelemisesta aiheutuneita kustannuksia ja
- asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus kaikkine ehtoineen hyväksytään samassa yhteydessä asemakaavamuutoksen käsittelyn kanssa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kirjelmä 28.2.2024
Rakennuslupa 5.5.2021 (R32-2021)

Jakelu:

Maanomistaja