

**Karlsbergin asemakaavamuutosta koskevan maankäyttösopimuksen hyväksyminen /
kiinteistöt Tehtaantontti 505-407-11-1336, Kehä-Karlsberg 505-407-11-1339,
Mäntymäki 505-407-11-1531, Karlsberg 505-407-11-1532 ja 505-407-11-1633**

Kunnanhallitus 02.06.2025 § 107
446/10.02.03/2025

Karlsbergin asemakaavamuutos oli kaavaehdotuksena nähtävillä 26.6. – 11.8.2024. Asemakaavaehdotuksessa Mäntsälän kirkon ja Mäntsälän kartanon (Karlsberg) välisen alueen rakentamattomien erillispientalotonttien sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeus, yhteensä 4100 k-m², siirretään Vuotavantien ja Kartanonsuon väliselle alueelle osoitetuille kytkettyjen- ja pientalorakennusten tonteille. Poistuvien erillispientalotonttien paikalle Kirkonmäellä osoitetaan puistoaluetta sekä kartanoalueen asuinrakennusten aluetta. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen paikalle osoitetaan puolestaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kaavamuutosalue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Maanomistajien kanssa on allekirjoitettu 25.9.2020 ja 16.2.2023 sopimus kaavatyön tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Asemakaavamuutoksella ei osoiteta lisää rakennusoikeutta, mutta tonttien lukumäärän lisääminen ja käyttötarkoituksen muutos tuottavat siirrettävälle rakennusoikeudelle laskennallista arvon nousua (yhteensä 325 310 €). Kunnan sopimusperiaatteiden mukaisesti maanomistaja maksaa kunnalle maankäyttösopimuskorvauksena puolet rakennusoikeuden arvon lisäyksestä, yhteensä 162 655,00 euroa sekä luovuttaa katualueet korvauksetta.

Sopimuskorvaus suoritetaan maanluovutuksina maankäyttösopimuslaskennassa käytettävien arvojen mukaisin hinnoin. Maanomistajat sitoutuvat luovuttamaan kunnalle puistoalueen osat (yhteensä 47 216 €), sekä kolme pientalotonttia (54 540 €/kpl). Luovutettavien alueiden arvo ylittää sopimuskorvauksen, joten kunta maksaa erotuksen, 48 181,00 € välirahana tontit luovuttavalle maanomistajalle.

Maankäyttösopimuksen voimaantulo on sidottu asemakaavamuutoksen voimaantumiseen. Maankäyttösopimus sisältää molempia osapuolia sitovan esisopimuksen kiinteistön ja määräalojen luovuttamisesta. Luovutusten ja välirajan maksun ehtona on asemakaavamuutoksen lainvoimaisuus. Lopulliset kiinteistön ja määräalojen luovutuskirjat allekirjoitetaan kolmen kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Valmistelija	Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy oheisen, Karlsbergin asemakaavamuutokseen liittyvän maankäyttösopimuksen ja esisopimuksen alueiden luovuttamisesta kunnan sekä kiinteistöjen Tehtaantontti 505-407-11-1336, Kehä-Karlsberg 505-407-11-1339, Mäntymäki 505-407-11-1531, Karlsberg 505-407-11-1532 ja 505-407-11-1633 omistajien kesken.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

- Liite 1. Maankäytösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta
- Liite 2. Asemakaavaehdotus ja luovutettavat alueet
- Liite 3. Sopimusalue opaskartalla