



09.11.2020

Asia/11

§ 743

V 25.11.2020, Valtuutettu Tapio Klemetin aloite autopaikkojen rakennuskustannusten huomioimisesta maankäyttömaksuissa

HEL 2020-008034 T 00 00 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Tapio Klemetin aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varavaltuutettu Tapio Klemetti ja 16 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että autopaikkojen rakentamiskustannuksia kompensoitaisiin nykyistä enemmän määritettäessä maankäyttömaksuja ja täydennysrakentamiskorvauksia vapaaehtoisen täydennysrakentamisen edistämiseksi. Aloitteessa esitetään huoli siitä, että asemakaavamuutoksen tuoma nettoarvonnousu yksityisille maanomistajille ja kaupungin asuntotonttien vuokralaisille maksettavat täydennysrakentamiskorvaukset usein jäävät kannustavuudeltaan heikoiksi ja hankkeet toteutumatta, jos täydennysrakentaminen vaatii nykyisten maantasossa sijaitsevien autopaikkojen uudelleen rakentamista pysäköintilaitoksina.

Kaupunginhallitus toteaa kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoon viitaten, että merkittävien uusien alennusten myöntäminen maankäyttökorvauksiin vaatisi joko korvausten perustason nostamisen kustannusvastaavuuden säilyttämiseksi tai suoran, kaupungin vero- tai muista



tuloista maksettavan erillisen tuen myöntämistä yksityisten kerros- ja rivitalotonttien omistajille kaavoitettavan täydennysrakentamisen toteuttamiseksi. Vastaavasti merkittävä lisätuki kaupungin vuokratonttien haltijoille vaatisi nykyisen määrärahatason nostamista. Vuokratontin haltijan saama korvaustaso ei tasapuolisuussyistä kuitenkaan voi vastavassa kaavamuutoksessa ylittää yksityisen maanomistajan saaman nettoarvonnousun tasoa.

Kaupunkiympäristötoimialalla viimeistelyvaiheessa olevassa maapoliittisten linjausten toisessa osassa on haettu parannusta aloitteentekijöiden kuvaamiin tilanteisiin, jotka korostuvat asuntorakennusoikeuksien alhaisen tason alueilla. Koska alennusten tai lisätuen tarpeen arviointi ja niiden kaupungille aiheuttamien lisäkustannusten määrän arviointi on erittäin vaikeaa, linjauksissa esitetään määräaikaista alueellista kokeilua alueilla, joiden täydennysrakentamisen edistäminen on katsottu erityisen tärkeäksi. Kokeilun jälkeen kaupunki analysoi toimenpiteiden vaikuttavuutta, kustannuksia ja palautetta, jotka antavat hyvän pohjan mahdollisten jatkotoimenpiteiden valmisteluun.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen maankäyttökorvausmenettely perustuu kustannusvastaavuuteen. Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksena vain asemakaavan toteuttamisen kaupungilta vaatimat keskimääräiset infrainvestoinnit. Ilman katu- ja muiden yleisten alueiden hankkimista ja rakentamista, niillä tehtäviä johtosiirtoja ja melusuojauksia jne. maanomistaja ei voisi uutta rakennusoikeuttaan hyödyntää. Teknisesti maankäyttökorvaus on sidottu asemakaavan tuomaan markkinaperusteiseen arvonnousuun.

Maankäyttösopimusmenettely

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 12 a –lukuun sisältyvät säännökset maankäyttösopimusmenettelystä on säädetty kannustamaan kuntia yhdyskuntarakenteensa mielekkääseen kehittämiseen tilanteissa, joissa kunnilla ei ole omistuksessaan siihen soveltuvaa maata. Menettely mahdollistaa kaavan toteuttamisen kunnille aiheuttamien investointien perimistä niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavoituksen myötä merkittävää taloudellista hyötyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi nykyisen menettelyn 9.6.2014 (§ 685). Merkittäväksi taloudelliseksi hyödyksi se määritti kerros- ja rivitalotonttien asemakaavojen muutoksissa 1 000 000 euroa ja muulle maalle 700 000 euroa. Kaupungille aiheutuvat keskimääräiset yhdyskuntarakentamisen kustannukset arvioitiin MRL:n pohjalta, ottamatta kuitenkaan huomioon kaavan toteuttamisesta ennalta suoritettuja toimenpiteitä. Asemakaavamuutoksissa keskimääräisiksi kaupungin kustannuksiksi arvioidaan 155 euroa/k-m² uutta rakennusoikeutta. Kaupunki teki



vuosina 2015-2019 yhteensä 87 maankäyttösopimusta. Ne koskivat yhteensä 850 000 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta asumiseen 700 000 k-m². Korvaukset olivat yhteensä 150 milj. euroa eli keskimäärin 175 euroa/k-m².

Maankäyttökorvausta määritettäessä kaupunki ottaa huomioon kaikki rakennusoikeuden markkina-arvoon vaikuttavat tekijät, mukaan lukien asemakaavan autopaikkaratkaisut. Siten esimerkiksi edullinen autopaikkaratkaisu nostaa ja kallis laskee rakennusoikeuden arvoa, mikä vaikuttaa arvonnousun määrään ja maankäyttökorvauksen suuruuteen. Autopaikoitusratkaisuja otetaan siis jo nykyisellään huomioon maankäyttökorvauksissa. Lisäksi kerros- ja rivitalotonttien korvauskynnys on 300 000 euroa yleistä korvauskynnystä korkeampi.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki pyrkii edistämään vanhojen alueiden täydennysrakentamista maksamalla täydennysrakentamiskorvausta ensisijaisesti sellaisissa asemakaavanmuutoshankkeissa, joissa vuokratontin haltija luovuttaa asemakaavamuutoksen myötä syntyvän uuden rakennusoikeuden kaupungin vapaaseen hallintaan. Kaupunki teki vuosina 2015–2019 yhteensä 11 sopimusta, jotka mahdollistivat uutta asuntorakentamista yhteensä 30 000 k-m². Maksetut korvaukset olivat yhteensä 6,3 milj. euroa, joten kaupunki maksoi saamastaan vuokraoikeudesta keskimäärin 215 euroa/k-m², eli noin 33 % asemakaavoituksen tuomasta markkinaarvoperusteisesta arvonnoususta. Kaupunki on talousarvioissaan viime vuosina osoittanut 3,5 miljoonan euron suuruisen määrärahan täydennysrakentamiskorvauksia varten. Maapoliittisten linjausten toisessa osassa menettelyä esitetään muutettavaksi maankäyttösopimusmenettelyn kaltaiseksi, jotta vuokralaisen kannusteita ja toteuttamisen sitovuutta voidaan lisätä.

Aloitteesta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto. Vastaus on lausunnon mukainen.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



1 Valtuutettu Tapio Klemetin aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.10.2020 § 634

HEL 2020-008034 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Varavaltuutettu Tapio Klemetti ja 16 muuta allekirjoittajaa ehdottavat valtuustoaloitteessaan, että vapaaehtoista täydennysrakentamista edistetään kompensoimalla autopaikkojen rakentamiskustannuksia nykyistä voimakkaammin määrättäessä maankäyttömaksuja ja täydennysrakentamiskorvauksia. Aloitteessa esitetään huoli siitä, että asemakaava-muutoksen tuoma nettoarvonnousu yksityisille maanomistajille ja kaupungin asuntotonttien vuokralaisille maksettavat täydennysrakentamiskorvaukset usein jäävät kannustavuudeltaan heikoiksi ja hankkeet toteutumatta, jos täydennysrakentaminen vaatii nykyisten maantasossa sijaitsevien autopaikkojen uudelleen rakentamista pysäköintilaitoksina.

Lautakunta toteaa, että Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen maankäyttökorvausmenettely perustuu kustannusvastaavuuteen. Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksena vain asemakaavan toteuttamisen kaupungilta vaatimat keskimääräiset infrainvestoinnit. Ilman katu- ja muiden yleisten alueiden hankkimista ja rakentamista, niillä tehtäviä johtosiirtoja ja melusuojuuksia jne. maanomistaja ei voisi uutta rakennusoikeuttaan hyödyntää. Teknisesti maankäyttökorvaus on sidottu asemakaavan tuomaan markkinaperusteiseen arvonnousuun.

Merkittävien uusien alennusten myöntäminen maankäyttökorvauksiin vaatisi joko korvausten perustason nostamisen kustannusvastaavuuden säilyttämiseksi tai suoran, kaupungin vero- tai muista tuloista maksettavan erillisen tuen myöntämistä yksityisten kerros- ja rivitalotonttien omistajille kaavoitettavan täydennysrakentamisen toteuttamiseksi.

Vastaavasti merkittävä lisätuki kaupungin vuokratonttien haltijoille vaatisi nykyisen määrärahatason nostamista. Vuokratontin haltijan samaa korvaustaso ei tasapuolisuussyistä kuitenkaan voi vastaavassa kaa-



vamuutoksessa ylittää yksityisen maanomistajan saaman nettoarvon-
nousun tasoa.

Viimeistelyvaiheessa olevassa maapoliittisten linjausten toisessa osas-
sa on haettu parannusta aloitteentekijöiden kuvaamiin tilanteisiin, jotka
korostuvat asuntorakennusoikeuksien alhaisen tason alueilla. Koska
alennusten tai lisätuen tarpeen arviointi ja niiden kaupungille aiheutta-
mien lisäkustannusten määrän arviointi on erittäin vaikeaa, linjauksissa
esitetään määräaikaista alueellista kokeilua alueilla, joiden täydennys-
rakentamisen edistäminen on katsottu erityisen tärkeäksi. Kokeilun jäl-
keen kaupunki analysoi toimenpiteiden vaikuttavuutta, kustannuksia ja
palautetta, jotka antavat hyvän pohjan mahdollisten jatkotoimenpiteiden
valmisteluun.

Maankäyttösopimusmenettelystä

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 12 a –lukuun sisältyvät säännökset
maankäyttösopimusmenettelystä on säädetty kannustamaan kuntia
yhdyskuntarakenteensa mielekkääseen kehittämiseen tilanteissa, jois-
sa kunnilla ei ole omistuksessaan siihen soveltuvaa maata. Menettely
mahdollistaa kaavan toteuttamisen kunnille aiheuttamien investointien
perimistä niiltä maanomistajilta, jotka saavat asemakaavoituksen myötä
merkittävää taloudellista hyötyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi nykyisen menettelyn 9.6.2014 (§ 685).
Merkittäväksi taloudelliseksi hyödyksi se määrittä kerros- ja rivitalotont-
tien asemakaavojen muutoksissa 1 000 000 euroa ja muulle maalle
700 000 euroa. Kaupungille aiheutuvat keskimääräiset yhdyskuntara-
kentamisen kustannukset arvioitiin MRL:n pohjalta, ottamatta kuiten-
kaan huomioon kaavan toteuttamisesta ennalta suoritettuja toimenpitei-
tä. Asemakaavamuutoksissa keskimääräisiksi kaupungin kustannuk-
siksi arvioidaan 155 euroa/k-m² uutta rakennusoikeutta.

Kaupunki teki vuosina 2015-2019 yhteensä 87 maankäyttösopimusta.
Ne koskivat yhteensä 850 000 k-m² uutta rakennusoikeutta, josta asu-
miseen 700 000 k-m². Korvaukset olivat yhteensä 150 milj. euroa eli
keskimäärin 175 euroa/k-m².

Maankäyttökorvausta määritettäessä kaupunki ottaa huomioon kaikki
rakennusoikeuden markkina-arvoon vaikuttavat tekijät, myös asema-
kaavan autopaikkaratkaisut. Siten esimerkiksi edullinen autopaikkarat-
kaisu nostaa ja kallis laskee rakennusoikeuden arvoa, mikä vaikuttaa
arvon nousun määrään ja maankäyttökorvauksen suuruuteen. Autopai-
koitusratkaisuja otetaan siis jo nykyään huomioon maankäyttökorvauk-
sissa. Lisäksi kerros- ja rivitalotonttien korvauskynnys on 300 000 eu-
roa yleistä korvauskynnystä korkeampi.



Täydennysrakentamiskorvauksista

Menettely on kaupungin itse luoma. Erillislainsäädäntöä ei ole säädetty.

Kaupunki teki vuosina 2015–2019 yhteensä 11 sopimusta, jotka mahdollistivat uutta asuntorakentamista yhteensä 30 000 k-m². Maksetut korvaukset olivat yhteensä 6,3 milj. euroa, joten kaupunki maksoi saamastaan vuokraoikeudesta keskimäärin 215 euroa/k-m², eli noin 33 % asemakaavoituksen tuomasta markkina-arvoperusteisesta arvonnousta. Kaupunki on talousarvioissaan viime vuosina osoittanut 3,5 miljoonan euron suuruisen määrärahan täydennysrakentamiskorvauksia varten.

Maapoliittisten linjausten toisessa osassa menettelyä esitetään muutettavaksi maankäytösopimusmenettelyn kaltaiseksi, jotta vuokralaisen kannusteita ja toteuttamisen sitovuutta voidaan lisätä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi