

KAUPUNKIEN VERTAILU

MAANHANKINTAKÄYTÄNNÖT

TIIVISTELMÄRAPORTTI

4.2.2020

TOIMEKSIANTO JA TIIVISTELMÄ

- Toimeksianto: Haastatella Suomen suurimpien kaupunkien virkamiehiä maanhankinnan käytäntöihin liittyen
- Toimeksiantaja: Peter Haaparinne, Helsingin kaupunki
- Työryhmä: Panu Jantunen, Alex Ventin, Riku Räisänen, Juha Nummi ja Hannu Ridell.
- Haastatellut:
Tampere
Turku
Kuopio
Vantaa
Pori
Lahti
Espoo
Jyväskylä
Oulu
- Haastattelut suoritettiin lokakuussa 2019
- Työssä haastateltiin 9 Suomen suurimpiin kuuluvan kaupungin virkamiehiä maanhankinnan käytäntöihin liittyen. Tavoitteena oli selvittää eri kaupunkien maankäyttö sopimusten keskeiset periaatteet, täydennysrakentamisen edistämisen keinot ja käytännöt sekä maanhankinnan ja maankäyttö sopimusten keinot ilmastonmuutoksantorjuntaan. Lisäksi tavoitteena oli kartoittaa erityisiä prosesseja, joilla kaupunki edistää maan hankintaa.
- Ensisijaisesti Suomen suurimpien kaupunkien maankäyttö sopimus korvaus perustuu maan arvonnousuun. Korvausprosentti vaihtelee 30 ja 60 %:n välillä. Mikäli arvonnousuun perustuva korvaus ei riitä kattamaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia, niin kaupungit pyrkivät neuvotelemaan infran rakentamisen kustannuksiin perustuvan sopimus korvauksen. Helsingissä käytössä oleva "perusvähennys" (leikkuri, jonka ylittävä osa lasketaan merkittäväksi hyödyksi) on käytössä samankaltaisena myös Espoossa.
- Maankäyttö sopimukseen asetetaan ehtoja rakennettavien asuntojen hallintamuotoihin suurimmissa kaupungeissa, rajan kulkiessa karkeasti Turku suuremmissa kaupungeissa.
- Maankäyttö sopimuksissa ainoastaan Tampereella on suoraan ilmastonmuutoksen torjuntaan tai energiatehokkaaseen rakentamiseen kannustavia keinoja. Tampereella maankäyttö sopimus korvausta voidaan alentaa asuinkortteleiden täydennys rakennushankkeissa, mikäli täydennys rakentamishanke ja hankkeen yhteydessä jo olemassa olevaan rakennukseen mahdollisesti toteutettava perusparannus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta. Kannustimien toteuttamista ei kuitenkaan valvota rakentamisen jälkeen. Tärkeimmät kaupungin keinot ennalta ehkäistä ilmastonmuutosta nähtiin liittyvän kaavoitukseen ja maankäytön toteutukseen, eikä maanhankintaan. Suurimmissa kaupungeissa aihetta mietitään, mutta haasteeksi koettiin muun muassa aikaa kestävien mittareiden puuttuminen.
- Täydennys rakentamisen kannustimet maankäyttö sopimus korvauksissa ovat kaksijakoiset: Oulussa ja Tampereella on merkittävät kannustimet käytössä, joiden lisäksi Vantaalla ja Turussa voidaan jossain täydennys rakennustapauksissa alentaa maankäyttö sopimus korvausta.
- Järeämpien maapoliittisten keinojen, kuten raakamaan lunastamisen ja rakentamiskehotuksen käyttö on vähäistä. Kaupunkien etuosto-oikeutta käyttävät sopivassa tilanteessa kaikki haastatellut.
- Suurimmat koetut haasteet maanhankinnassa liittyvät pilaantuneisiin maa-alueisiin ja mahdollisesti suojeltuihin rakennuksiin. Lisäksi jotkut haastatellut kokivat rakennemuutosalueilla yksityisen edun tasaaminen haasteelliseksi ja kehittämisalumenettelyn toimimattomaksi.

TIIVISTELMÄ TEEMOITTAIN

Etuosto-oikeus

Käytössä kaikilla haastatelluilla kaupungeilla. Yleensä käyttämistä rajoitetaan sijainnin ja kaupan ehtojen - erityisesti hinnan - suhteen.

Lunastuksen käyttäminen raakamaan hankinnassa

Yleisesti raakamaan hankinta lunastamalla on epätoivottu toimenpide. Lunastusta kuvaillaan viimeiseksi ratkaisuksi ja ikään kuin selkänöjäksi. Raakamaan lunastusta käytetään tarvittaessa haastatelluissa kaupungeissa, lukuun ottamatta Espoota. Raakamaan lunastaminen on ollut äärimmäisen vähäistä viime vuosina.

Maankäyttösopimusten keskeiset periaatteet

- Ensisijaisesti Suomen suurimpien kaupunkien maankäyttösopimuskorvaus perustuu maan arvonnousuun. Korvausprosentti vaihtelee 30 ja 60 %:n välillä.
- Mikäli arvonnousuun perustuva korvaus ei riitä kattamaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia, niin kaupungit pyrkivät neuvotelemaan infran rakentamisen kustannuksiin perustuvan sopimuskorvauksen.
- Helsingissä käytössä oleva "perusvähennys" (leikkuri, jonka ylittävä osa lasketaan merkittäväksi hyödyksi) on käytössä samankaltaisena myös Espoossa.
- Maankäyttösopimuksiin asetetaan ehtoja rakennettavien asuntojen hallintamuotoihin suurimmissa kaupungeissa, rajan kulkiessa karkeasti Turkuu suuremmissa kaupungeissa.
- Maankäyttösopimuksissa ainoastaan Tampereella on suoraan ilmastonmuutoksen torjuntaan tai energiatehokkaaseen rakentamiseen kannustavia keinoja.

Raaka/rakennemuutosmaan hankinta

Haastatelluissa raaka/rakennemuutosmaan hankinnalla tarkoitettiin ei perinteistä raakamaata, kuten jo rakennettuja teollisuusalueita, urheilun alueita tms. Muissa Suomen kaupungeissa muun kuin tavanomaisen raakamaan hankinta on vähäistä, eikä muille kaupungeille ole vielä muodostunut selkeitä käytäntöjä jo rakennetun maanhankintaan tai kaupunki pyrkii ensisijaisesti toimimaan rakennetuilla alueille maankäyttösopimuksin.

Rakentamiskehoitus

2010-luvulla haastatelluista kunnista ainoastaan Oulu on käyttänyt. Haastattelijat kokivat, että korotettu kiinteistövero riittää viestimään kaupungin tahtotilan.

Rakennusmaan hankinta erityisellä prosessilla

Suoraan rakennusmaan hankintaan haastatelluilla kaupungit eivät ole käyttäneet erityisiä prosesseja. Tampereella Hiedanrannan alueella suunnitellaan maanomistusallianssia, joka on jollain tavoilla verrattavissa kehittämisalueen eteläosaan. Maaomistusallianssin tarkoitus on kohdella osapuolia yhdenmukaisesti ja tasata hyötyjä kokonaisvaltaisemmin alueen maankäytön talouden kannalta ja näin helpottaa maankäyttösopimusneuvotteluja, eli helpottaa rakennusmaan saamista yhteiskunnan tarpeisiin.

Energiatehokas rakentaminen

Haastatelluista kaupungeista ainoastaan Tampereella voi saada alennusta maankäyttösopimuskorvauksesta, mikäli täydennysrakentamishanke edistää merkittävästi energiatehokkuutta.

Täydennysrakentamisen edistäminen vuokratonteilla:

Käytössä ainoastaan Tampereella, jossa voi saada alennuksen asuintontin vuokrasta enintään kymmeneksi vuodeksi seuraavissa tapauksissa:

1. Nykyisten rakennusten korottaminen tai ns. ullakkorakentaminen
2. Maanalaisia- tai kansirakenteita tai laitospysäköintiä edellyttävä lisärakentaminen tontin/korttelin sisällä
3. Täydennysrakentamisen yhteishankkeet (useampi tontti/kortteli), joita suunnitellaan kokonaisuutena
4. Käyttötarkoituksen muutokset nykyisen rakennuksen sisällä asuntorakentamiseen
5. Täydennysrakentamishanke ja hankkeen yhteydessä jo olemassa olevaan rakennukseen mahdollisesti toteutettava perusrakennus edistävät merkittävästi energiatehokkuutta
6. Täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten ei suojelluista arvoa omaavien rakennusten purkua
7. Hissin rakentaminen vanhaan rakennukseen tai muu merkittävä esteettömyyden edistäminen.

Maksimaalinen vähennys (85 %) voidaan tehdä, mikäli useampi (vähintään neljä kohtaa) em. tilanteista toteutuu.

Täydennysrakentamisen edistäminen omistustonteilla:

- Tampere: olemassa olevien asuinkorttelialueiden maankäyttösopimuskorvauksesta voidaan jättää huomioimatta enintään 85 %. Tapaukset ovat samat kuin vuokratonteilla. Vastaava arvonnousun vähennys toteutetaan jos täydennysrakentaminen toteutetaan runko- ja julkisivuratkaisultaan puurakenteena.
- Oulu: Heinäpään ja keskustan alueella määräaikainen euomääräinen alennus maankäyttösopimuskorvauksessa
- Vantaa: asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta mk-sop.korvaus vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuintontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat
- Kuopio: mikäli täydennysrakentamishankkeen yhteydessä rakentaa olemassa olevaan rakennukseen hissiin voi saada alennusta mk.sop.korvauksesta. Lisäksi alennusta voi saada kerrosluvun kasvattamisen yhteydessä ja Rakennettaessa olemassa olevan rakennuksen vaipan sisällä voidaan jättää mk-sop korvaus perimättä.