



§ 685

Maankäyttösopimus- ja kehittämiskorvausmenettely

HEL 2011-002473 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti korvata kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemää maankäyttösopimusten valmistelua ja tekemistä sekä kehittämiskorvauksia koskevan liitteenä 1 olevan päätöksen seuraavasti:

Kun maanomistajalle koituu asemakaavasta, asemakaavamuutoksesta, vastaavasta poikkeamispäätöksestä tai suunnittelutarveratkaisusta merkittävää hyötyä, kaupunki perii maanomistajalta korvauksia kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Ensisijaisesti korvauksista sovitaan maanomistajan kanssa neuvoteltavin maankäyttösopimuksin. Neuvotteluun johtavan merkittävän hyödyn alaraja on seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa. Toissijaisesti maanomistajan maksettavaksi tulee esittää vastaava kehittämiskorvaus.

Ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa tai suunnittelutarveratkaisua tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 50 % siitä asemakaavan tai suunnittelutarveratkaisun maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.

Maankäyttökorvaus peritään ensisijaisesti kaupungin pitkäjänteisen kehittämisen kannalta tärkeinä raakamaa-alueina.

Korvauksen lisäksi maanomistajan tulee luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 50 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun rakennusoikeuden määrää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen katualueen ilmaislouutusvelvollisuus sisältyy edellä mainittuun.

Asemakaavan muutosta laadittaessa ja poikkeamispäätöstä tehtäessä kaupunki perii maanomistajalta 35 % siitä kaavoituksen muutoksen tai poikkeamispäätöksen maanomistajan maalle tuomasta arvonnoususta, joka ylittää seitsemänsataatuhatta (700 000) euroa.



09.06.2014

Kaj/5

Lisäksi maanomistajan tulee asemakaavan muutosta laadittaessa luovuttaa korvauksetta kaupungille kaikki omistamansa asemakaavassa osoitetut yleiset alueet, kuitenkin enintään määrän, joka vastaa 35 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella. Korvauksetta luovutettavien yleisten alueiden pinta-ala ei kuitenkaan saa ylittää maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun lisärakennusoikeuden määrää.

Edellisestä poiketen, kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94 §) hyväksymän täydennysrakentamisen edistämistoimenpiteen mukaisesti täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä, joissa kysymys on asuntorakentamisesta (kaavamerkintä AK, AKR tai A), korvaus lasketaan kuitenkin arvonnoususta, joka ylittää miljoona (1 000 000) euroa.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan täydentämään tätä päätöstä omilla menettelytapaohjeillaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kaupunginhallituksen päätös 9.2.2004 \(§ 172\) maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön uudesta kehittämiskorvaussäännöstä ja sen merkityksestä kaupungin sopimuskäytännölle](#)
- 2 [Kiinteistölautakunnan päätös 1.9.2009 \(466 §\)](#)
- 3 [Maankäyttösopimuskorvausten laskentaesimerkki](#)
- 4 [Kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2009 \(§ 94\) Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008 - 2017 seurantaraportti, täydennysrakentamisen edistäminen](#)

MAANKÄYTTÖSOPIMUSKORVAUSTEN LASKENTAOHJE

Arvonnousu (A) = arvo uuden asemakaavan mukaan – arvo ennen uutta kaavaa

Merkittävä hyöty (korvauskynnys) = 700 000 euroa

Perusvähennys (PV) = 700 000 euroa

MAANKÄYTTÖSOPIMUSKORVAUS ENSIMMÄISTÄ ASEMAKAAVAA LAADITTAESSA:

Maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttökorvausta 50 % korvauskynnyksen ylittävistä asemakaavan tuomasta arvonnoususta

Maankäyttökorvaus = 50 % x (A - PV)

Lisäksi maanomistaja luovuttaa kaupungille korvauksetta hänen mailleen asemakaavassa osoitetut katualueet MRL:n mukaisesti sekä muut yleiset alueet (puistot, erityisalueet, yleisten rakennusten tontit jne.).

Muita yleisiä alueita luovutetaan korvauksetta enintään 25 % maanomistajan maapinta-alasta kyseisellä asemakaava-alueella, kuitenkin sillä rajoituksella, ettei niiden pinta-ala ylitä maanomistajalle kyseisellä asemakaava-alueella osoitetun lisärakennusoikeuden määrää.

Esimerkki:

Arvo ennen kaavoitusta 500 000 euroa

Arvo uuden asemakaavan mukaan 3 500 000 euroa

Arvonnousu: 3 500 000 euroa – 500 000 euroa = 3 000 000 euroa

Perusvähennys: 700 000 euroa

Maankäyttökorvaus: 50 % x (3 000 000 euroa – 700 000 euroa) = 1 150 000 euroa, eli lopputuloksena tässä tapauksessa noin 38 % arvonnoususta

MAANKÄYTTÖSOPIMUSKORVAUS ASEMAKAAVAA MUUTETTAESSA:

Maanomistaja maksaa kaupungille maankäyttökorvausta 35 % korvauskynnyksen ylittävistä asemakaavan tuomasta arvonnoususta. (Myös silloin, kun kaavoitetaan ensi kertaa rakennettua kiinteistöä, joka on rakennettu poikkeusluvan tai muun laillisen luvan perusteella, kaavoitusta pidetään maankäyttösopimuskorvausten kannalta asemakaavan muutoksena.)

Maankäyttökorvaus: 35 % x (A - PV)

Esimerkki:

Arvo ennen kaavoitusta 500 000 euroa

Arvo uuden asemakaavan mukaan 3 500 000 euroa

Arvonnousu: 3 500 000 euroa – 500 000 euroa = 3 000 000 euroa

Perusvähennys: 700 000 euroa

Maankäyttökorvaus: 35% x (3 000 000 euroa – 700 000 euroa) = 805 000 euroa, eli lopputuloksena tässä tapauksessa noin 27 % arvonnoususta