



§ 634

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle varavaltuutettu Tapio Klemetin ym. valtuustoaloite koskien autopaikkojen rakennuskustannusten huomioimista maankäyttökorvauksissa asuntotuotannon vauhdittamiseksi

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 melusuojauksia 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 kaavamuu-
tuoksessa ylittää yksityisen maanomistajan saaman nettoarvon-
nousun tasoa.



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.

Maankäyttösopimusmenettelystä

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, myös asema-kaavan autopaikkaratkaisut. Siten esimerkiksi edullinen autopaikkaratkaisu nostaa ja kallis laskee rakennusoikeuden arvoa, mikä vaikuttaa arvonnousun määrään ja maankäyttökorvauksen suuruuteen. Autopaikkaratkaisuja otetaan siis jo nykyään huomioon maankäyttökorvauksissa. Lisäksi kerros- ja rivitalotonttien korvauskynnys on 300 000 euroa 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 maankäyttösopimusmenettelyn 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

Liitteet

- 1 Valtuustoaloitte Klemetti, autopaikkojen rakennuskustannusten huomioiminen maankäyttömaksuissa asuntotuotannon vauhdittamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Tapio Klemetti ja 16 muuta allekirjoittajaa ovat 17.06.2020 tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

”Täydennysrakentaminen on tärkeä keino riittävän asuntotuotannon saavuttamiseksi Helsingissä. Kaupunki vaikuttaa täydennysrakentamisen houkuttelevuuteen perimällä maksuilla ja maksamillaan korvauksilla. Kaupunki perii tontinomistajalta osan kaavamuutoksella saadusta hyödystä maankäyttömaksuna. Kaupunki maksaa täydennysrakentamiskorvausta kaupungin vuokratontilla olevalle taloyhtiölle, joka edistää täydennysrakentamista tontillaan.



Usein luonteva paikka täydennysrakentamiselle on olemassa oleva parkkialue, minkä seurauksena tarvittavat autopaikat joudutaan rakentamaan pihakannen alle tai pahimmassa tapauksessa talojen alle. Rakennusliike vähentää rakennettavien autopaikkojen hinnan rakennusoikeudesta maksamastaan hinnasta. Jos rakennusliike joutuu rakentamaan kalliita pysäköintipaikkoja, sen rakennusoikeudesta taloyhtiölle maksama kauppahinta jää niin pieneksi, että taloyhtiön ei kannata toteuttaa myyntiä ollenkaan ja täydennysrakentaminen jää toteutumatta.

Vastaavasti vuokratontilla olevan taloyhtiön kiinnostus edistää täydennysrakentamista lopahtaa, jos se joutuu käyttämään lähes koko saamansa täydennysrakentamiskorvauksen rakentaakseen itselleen korvaavat autopaikat täydennysrakentamisen alle jääville paikoille.

Allekirjoittaneet kaupunginvaltuutetut ehdottavat, että vapaaehtoista täydennysrakentamista edistetään kompensoimalla autopaikkojen rakentamiskustannuksia nykyistä voimakkaammin määrättäessä maankäyttömaksuja ja täydennysrakentamiskorvauksia.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnonle lisäaika 27.10.2020 asti. Asia tulee käsitellä tässä kokouksessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Valtuustoaloitte Klemetti, autopaikkojen rakennuskustannusten huomioiminen maankäyttömaksuissa asuntotuotannon vauhdittamiseksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano