



**§ 520**

**Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista tekemän päätöksen soveltamisohje**

HEL 2011-002473 T 10 01 00

**Päätös**

A

Kiinteistölautakunta päätti merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista tekemän seuraavan päätöksen:

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 ilmaisuovutusvelvollisuus 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.



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.

B

Lautakunta päätti, että päätöskohdassa A mainittuja periaatteita noudatetaan 1.7.2014 lukien ja niiden lisäksi sovelletaan seuraavia periaatteita:

Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94 §) hyväksymän täydennysrakentamisen edistämistoimenpiteen mukaisesti voimassa olevien asemakaavojen mukaisten asuinkerrostalojen (kaavamerkintä AK, AKR tai A) korttelialueiden tonttien täydennysrakentamiskaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä merkittävän hyödyn alarajana pidetään miljoonaa (1 000 000) euroa. Vastaavana kaavamerkintänä pidetään myös kaavamerkintää AR.

Merkittävän hyödyn korvauskynnystä laskettaessa otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella eri asemakaavoissa, suunnittelutarveratkaisuissa sekä asemakaavan muutoksissa ja poikkeamisluvissa kiinteistöilleen saamat arvonnousut.

Sopimusmenettelyssä samalle maanomistajalle annetaan 1.7.2014 alkaen samalla hankealueella vain yksi perusvähennys. Perusvähennystä määritettäessä voidaan ottaa huomioon myös saman maanomistajan saamat merkittävät, korvauskynnyksen alle jääneet arvonnousut tilanteissa, joissa yhtenäinen alue asemakaavoitusvaiheessa teknisesti pilkotaan pienempiin osiin.

Samana maanomistajana pidetään omistajaa konsernin kannalta. Samana omistajana pidetään myös omistajaryhmää, joka omistaa useita kiinteistöjä eri kokoonpanoin tai osuuksin.



30.10.2014

Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n 5 momentissa tarkoitettuna samana omistajana pidetään myös tämän omistajan jakamatonta kuolinpesää.

Suomen valtion osalta kutakin valtion kiinteistöä hallinnoivaa viranomaista tai liikelaitosta kohdellaan maankäyttösopimusmenettelyssä eri omistajana.

Maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä ei oteta huomioon asemakaavaprosessin aikana tehtyjä etuostolain (5 §:n 2 mom.) mukaisia sukulaiskauppoja.

Muutoin noudatetaan soveltuvin osin neuvottelumenettelyssä tähän asti noudatettua käytäntöä sekä lautakunnan 16.3.2004 (135 §) päättämiä soveltamisohjeita ottaen huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä sopimusmenettelyssä että kehittämiskorvausta määrättäessä.

Lopuksi lautakunta toteaa, että maankäyttösopimuskorvauksella tarkoitetaan maanomistajan osuutta niistä kustannuksista, joita kaupungille aiheutuu tai on aiheutunut yhdyskuntarakentamisesta, joka on edellytyksenä uuden asemakaavan, asemakaavamuutoksen, vastaavan poikkeamispäätöksen tai suunnittelutarveratkaisun maanomistajalle tuoman rakennusoikeuden toteuttamiseksi. Helsingin maankäyttösopimuskorvauksen taso perustuu kaupungin keskimääräisiin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Teknisesti korvaus on sidottu asemakaavan tuomaan arvonnousuun.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 [Kaupunginhallituksen päätös 9.6.2014 \(685 §\)](#)
- 2 [Maankäyttösopimuskorvausten laskentaesimerkki](#)
- 3 [Kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2009 \(94 §\)](#)
- 4 [Kiinteistölautakunnan päätös 16.3.2004 \(135 §\), soveltamisohjeet](#)
- 5 [Kaupunginhallituksen päätös 9.2.2004 \(172 §\)](#)

**Otteet**



## Ote

Kv/hallinto-osasto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014 (685 §) tekemällään päätöksellä korvata aiemmin 9.2.2004 (172 §) tekemänsä maankäyttösopimusmenettelyä koskevan päätöksen.

Lautakunnalle esitetään, että maanomistajien kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa noudatetaan kaupunginhallituksen päätöksen 9.6.2014 (685 §) mukaisia periaatteita sekä soveltuvin osin kiinteistölautakunnan 16.3.2004 hyväksymää soveltamisohjetta sekä neuvottelumenettelyssä noudatettua käytäntöä.

Arvonnousun ja siihen tehtävän perusvähennyksen perusteita täsmennetään vastaamaan paremmin tilanteita, joissa hankealueet teknisesti pilkotaan useisiin pieniin asemakaava-alueisiin. Nyt esitetään, että merkittävän hyödyn korvauskynnystä laskettaessa otettaisiin huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella saamat arvonnousut. Lisäksi esitetään, että samalle maanomistajalle annettaisiin samalla hankealueella vain yksi perusvähennys.

Lautakunnalle esitetään myös, että menettelyssä samana maanomistajana pidettäisiin omistajaryhmää, joka omistaa useita kiinteistöjä eri kokoonpanoin tai osuuksin, sekä maanomistajan jakamatonta kuolinpesää.

Lisäksi todetaan, että maankäyttösopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu niihin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, joita kaupungille aiheutuu tai on aiheutunut uuden rakennusoikeuden toteuttamisesta.

Uudet maankäyttösopimusperiaatteet ja soveltamisohjeet edistävät erityisesti täydennysrakentamista, kun jatkossa asuinrakentamiskohteiden kaavamuutoksissa maanomistajalta peritään maankäyttösopimuskorvausmaksua vain miljoonan euron ylittävästä arvonnoususta.

## Esittelijän perustelut

Aiemmat periaatteet ja soveltamisohjeet



Kaupunginhallitus päätti edellisen kerran maankäyttösopimusperiaatteista 9.2.2004 (172 §). Lautakunta päätti 16.3.2004 (135 §) hyväksyä kaupunginhallituksen tekemän päätöksen soveltamisohjeet.

Liitteenä olevien päätösten mukaan yksityisen maanomistajan kanssa tuli pyrkiä neuvotteluihin maankäyttösopimukseen tilanteissa, joissa asemakaavan laatimisesta tai sen muuttamisesta tai vastaavasta poikkeamisluvasta seuraa maanomistajalle merkittävää, arvoltaan vähintään 840 000 euron suuruisia, hyötyä. Edellisestä poiketen, kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94 §) hyväksymän täydennysrakentamisen edistämistoimenpiteen mukaisesti voimassa olevien asemakaavojen mukaisten asuinkerrostalojen (kaavamerkintä AK, AKR tai A) korttelialueiden tonttien täydennysrakentamisen kaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä korvaus lasketaan kuitenkin arvonnoususta, joka ylittää miljoona (1 000 000) euroa.

Menettelyä on sovellettu 16.3.2004 jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin, yksityistä maata koskeviin asemakaavoihin ja asemakaavojen muutoksiin sekä vastaaviin poikkeuslupatapauksiin.

Lautakunnan hyväksymää periaatetta on vakiintuneesti noudatettu ja menettely siihen liittyvine arvonnousun rajoineen on pyritty varhaisessa vaiheessa saattamaan osapuolten tietoon.

#### Kaupunginhallituksen uusi päätös

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014 (685 §) korvata kaupunginhallituksen maankäyttösopimukseen liittyvästä neuvottelumenettelystä 9.2.2004 (172 §) tekemänsä päätöksen seuraavalla päätöksellä:

”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 ilmaisuovutusvelvollisuus 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.

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.”

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan täydentämään tätä päätöstä omilla menettelytapaohjeillaan.

Kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemä päätös maankäyttösopimuksista ja kehittämiskorvauksista on saanut lainvoiman 1.7.2014.

## Uudet soveltamisohjeet

Nyt lautakunnalle esitetään, että maankäyttösopimusmenettelyssä otetaan käyttöön ehdotetut soveltamisohjeet 1.7.2014 alkaen.

## Täydennysrakentamisen edistäminen

**Postiosoite**  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

**Puhelin**  
+358 9 310 1671  
**Faksi**  
+358 9 310 36380

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI4780001370069628  
**Alv.nro**  
FI02012566



30.10.2014

Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (94 §) hyväksymän täydennysrakentamisen edistämistoimenpiteen mukaisesti voimassa olevien asemakaavojen mukaisten asuinkerrostalojen (kaavamerkintä AK, AKR tai A) korttelialueiden tonttien täydennysrakentamiskaavamuutoksissa tai vastaavissa poikkeamispäätöksissä merkittävän hyödyn alarajana pidetään miljoonaa (1 000 000) euroa. Koska asuinrivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen merkinnän (AR) voidaan katsoa vastaavan asuinrakennusten korttelialueen (A) käyttötarkoitusta, myös AR-tonteilla sovelletaan merkittävän hyödyn alarajana miljoonaa (1 000 000) euroa.

#### Merkittävän hyödyn ja perusvähennyksen periaatteet

Merkittävän hyödyn korvauskynnystä laskettaessa otetaan huomioon saman maanomistajan samalla hankealueella eri asemakaavoissa, suunnittelutarveratkaisuissa sekä asemakaavan muutoksissa ja poikkeamisluvissa kiinteistöilleen saamat arvonnousut.

Sopimusmenettelyssä samalle maanomistajalle annetaan 1.7.2014 alkaen samalla hankealueella vain yksi perusvähennys. Perusvähennystä määritettäessä otetaan huomioon myös saman maanomistajan saamat merkittävät, korvauskynnyksen alle jääneet arvonnousut tilanteissa, joissa yhtenäinen alue asemakaavoitusvaiheessa teknisesti pilkotaan pienempiin osiin.

Edellä mainituilla periaatteilla pyritään vaikuttamaan siihen, että saman maanomistajan maille tehtävää kaavoitusta ei pilkottaisi useampaan pienempään hankkeeseen, jotta merkittävän hyödyn korvauskynnys ei ylittyisi tai jotta maanomistaja saisi hyödynnettyä arvonnoususta tehtävän perusvähennyksen useaan kertaan.

Sopimusmenettelyssä yhtenäiset suunnittelualueet katsottaisiin samaksi hankealueeksi. Samoja hankealueita ovat olleet aiemmassa sopimuskäytännössä mm. Vallilan konepajan alue ja Viikki-Latokartanon alue. Jatkossa vastaavia alueita olisi esim. Östersundomin Karhusaari.

#### Sama omistaja

Sopimusmenettelyssä pidetään samana omistajana omistajaa konsernin kannalta (esim. rakennusliike on pilkkonut alueen useiksi tonteiksi ja jokaiselle tontille on perustettu liikkeen pöytälaatikkoyhtiö). Lähtökohtana on etuostolain (1977/608) 5 §; omistaja on sama, jos se omistaa yli puolet yhteisöstä.



Samana omistajana pidetään myös omistajaryhmää, joka omistaa useita kiinteistöjä eri kokoonpanoin tai osuuksin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 104 §:n 5 momentissa tarkoitettuna samana omistajana pidetään myös tämän omistajan jakamatonta kuolinpesää. Säännöksessä on kyse aiemmin ilmaiseksi kaupungille luovutetuista katualueista, jotka lain nojalla tulee palauttaa vastikkeetta alkuperäiselle omistajalle, kun kyseessä oleva alue asemakaavamuutoksella palautetaan tonttimaaksi.

Suomen valtion osalta kutakin valtion kiinteistöä hallinnoivaa viranomaista tai liikelaitosta kohdellaan maankäyttösopimusmenettelyssä eri omistajana. Valtio on Helsingissä kaupungin jälkeen suurin maanomistaja. Valtion maat on osoitettu usealle eri liikelaitokselle ja hallinnoivalle viranomaiselle, jotka toimivat toisiinsa nähden itsenäisinä taloudellisina yksikköinä, tavalla joka esittelijän mukaan on verrattavissa eri omistajaan.

Maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä ei oteta huomioon asemakaavaprosessin aikana tehtyjä etuostolain (1977/608) 5 §:n 2 mom. mukaisia sukulaiskauppoja.

Samana omistajan periaatteella pyritään estämään sellaisia maanomistajan ratkaisuja, joilla hän voi välttää osallistumasta asemakaavan kaupungille aiheuttamiin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

#### Maanomistajan osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvussa on määritelty maankäyttösopimusten oikeudellinen asema sekä säännökset maanomistajan velvollisuudesta osallistua kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin asemakaavan tuodessa maanomistajalle merkittävää hyötyä.

Yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan lain mukaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-alueita merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi (MRL 91d).

Helsingin maankäyttösopimuskorvauksen taso perustuu kaupungin keskimääräisiin asemakaavan toteuttamiskustannuksiin. Teknisesti korvaus on sidottu asemakaavan tuomaan arvonnousuun.

#### Uudistuksen vaikutukset





Uuden korvausmenettelyn tavoitteena on Helsingin nykyisen käytännön mukainen selkeä, niin maanomistajan kuin kaupungin kannalta hyvin ennakoitavissa oleva, oikeudenmukainen ja tasapuolinen järjestelmä, jolla voidaan kattaa pääosa kaavoituksesta kaupungille aiheutuvista yhdyskuntarakentamisen kustannuksista.

Korvauskynnyksen ja perusvähennyksen muuttaminen samansuuruisiksi korjaa aiempaa epä johdonmukaisuutta lähellä korvauskynnystä olevilla arvonnousuilla. Tällöin maanomistajan saama nettohyöty (arvonnousu - maankäyttökorvaus) pienentyi, vaikka arvonnousu kasvoi.

Muutos tulee erityisesti edistämään yksityisten maanomistajien asuinkerrostalotonttien täydennysrakentamista, kun kaavoituksen tuomasta arvonnoususta kaupunki antaa aiemman 500 000 euron suuruisen perusvähennyksen sijasta 1 000 000 euron suuruisen perusvähennyksen.

Esittelijä toteaa, että on perusteltua uusia ehdotetuin tavoin maankäytösopimusmenettelyn soveltamisohjeita.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kaupunginhallituksen päätös 9.6.2014 \(685 §\)](#)
- 2 [Maankäytösopimuskorvausten laskentaesimerkki](#)
- 3 [Kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2009 \(94 §\)](#)
- 4 [Kiinteistölautakunnan päätös 16.3.2004 \(135 §\), soveltamisohjeet](#)
- 5 [Kaupunginhallituksen päätös 9.2.2004 \(172 §\)](#)

Otteet

**Ote**  
Kv/hallinto-osasto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätöshistoria

[Kiinteistölautakunta 16.10.2014 § 507](#)



30.10.2014

HEL 2011-002473 T 10 01 00

**Päätös**

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

**Esittelijä**

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

**Lisätiedot**

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi  
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

[Kaupunginhallitus 09.06.2014 § 685](#)

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.



30.10.2014

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 ilmaisuovutusvelvollisuus 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.

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