



25.11.2020

Ärende/17

§ 340

Den av ledamoten Tapio Klemetti väckta motionen om beaktande av kostnaderna för bilplatser i markanvändningsavgifterna

HEL 2020-008034 T 00 00 03

Beslut

På förslag av ordföranden bordlade stadsfullmäktige ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Valtuutettu Tapio Klemetin aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige betraktar motionen som slutbehandlad.

Föredragandens motiveringar

Ledamoten Tapio Klemetti och 16 andra ledamöter föreslår i sin motion att byggkostnaderna för bilplatser kompenseras mer än i nuläget vid fastställandet av markanvändningsavgifter och ersättningar för kompletteringsbyggande för att främja frivilligt kompletteringsbyggande. I motionen framför motionärerna sin oro över att nettovärdeökningen som en detaljplaneändring medför för privata markägare och ersättningarna för kompletteringsbyggande som betalas till arrendetagare på stadens bostadstomter ofta blir svaga incitament och projekten ogenomförda, om kompletteringsbyggandet kräver att de nuvarande bilplatserna på gatuplanet måste byggas om som parkeringsanläggningar.

Stadsstyrelsen konstaterar utgående från stadsmiljönämndens utlåtande att beviljandet av betydande nya nedsättningar i markanvändningsersättningarna förutsätter antingen att grundnivån för ersättningarna höjs för att bevara kostnadstäckningen eller att ett separat, direkt bidrag som betalas från stadens skattetäkter eller andra intäkter beviljas till ägare av privata flervånings- eller radhustomter för att förverkliga det



kompletteringsbyggande som planläggs. På motsvarande sätt förutsätter ett betydande tilläggsstöd till innehavare av stadens arrendetomter att den nuvarande anslagsnivån höjs. Ersättningsnivån som arrendetomtens innehavare är berättigad till kan av jämlikhetsorsaker inte i den motsvarande planändringen överskrida nivån på nettovärdeökningen som en privat markägare får.

I andra delen av de markpolitiska riktlinjerna som håller på att färdigställas i stadsmiljösektorn har man sökt en lösning för sådana situationer som motionärerna beskriver och som framhävs i områden där bostadsbyggrätterna är på en låg nivå. Eftersom det är mycket svårt att bedöma behovet av nedsättningar eller tilläggsstöd och tilläggskostnaderna som de orsakar för staden, föreslår man i riktlinjerna ett tidsbundet lokalt försök i områden där främjande av kompletteringsbyggande kan anses särskilt viktigt. Efter försöket analyserar staden åtgärdernas konsekvenser, kostnader och respons, som ger en god grund för bedömningen av eventuella fortsatta åtgärder.

Förfarandet som gäller markanvändningsersättning enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL) grundar sig på kostnadstäckning. Markägaren betalar som markanvändningsersättning endast de genomsnittliga infrastrukturinvesteringarna som krävs av staden för att detaljplanen ska förverkligas. Utan förvärv och byggande av gatuområden och andra allmänna områden, samt ledningsflyttningar och bullerskydd etc. som utförs på dem, kan markägaren inte utnyttja sin nya byggrätt. Tekniskt är markanvändningsersättningen bunden till den marknadsbaserade värdeökningen som detaljplanen medför.

Förfarande som gäller markanvändningsavtal

Bestämmelserna om förfarandet som gäller markanvändningsavtal i 12 a kap. i markanvändnings- och bygglagen (MBL) har utfärdats för att uppmuntra kommunerna att utveckla sin samhällsstruktur på ett meningsfullt sätt i situationer där kommunerna inte äger mark som lämpar sig för sådana ändamål. Förfarandet gör det möjligt att debitera sådana investeringar som genomförandet av detaljplanen orsakar för kommunen av markägare som får betydande ekonomisk nytta i och med detaljplanläggningen.

Stadsstyrelsen godkände det nuvarande förfarandet 9.6.2014 (§ 685). Betydande ekonomisk nytta definieras i beslutet som 1 000 000 euro i fråga om detaljplaneändringar för flervånings- och radhustomter och 700 000 euro i fråga om annan mark. De genomsnittliga kostnaderna för samhällsbyggande som staden orsakas bedömdes utifrån MBL, dock utan att beakta åtgärder i anknytning till genomförandet av detaljplanen som utförts på förhand. I detaljplaneändringar beräknas stadens



25.11.2020

kostnader i genomsnitt till 155 euro/m² våningsyta för ny byggrätt. Staden ingick under åren 2015–2019 sammanlagt 87 markanvändningsavtal. De gällde ny byggrätt för sammanlagt 850 000 m² våningsyta, varav 700 000 m² våningsyta för boende. Ersättningarna var sammanlagt 150 miljoner euro, dvs. i genomsnitt 175 euro/m² våningsyta.

I fastställandet av markanvändningsersättningen beaktar staden alla faktorer som påverkar byggrättens marknadsvärde, inklusive detaljplanens bilplatslösningar. Sålunda höjer en förmånlig, och sänker en dyr, bilplatslösning värdet på byggrätten, vilket påverkar storleken på värdeökningen och markanvändningsersättningen. Bilplatslösningarna beaktas alltså redan i nuläget i markanvändningsersättningarna. Dessutom är ersättningströskeln för flervånings- och radhustomter 300 000 euro högre än den allmänna ersättningströskeln.

Ersättning för kompletteringsbyggande

Staden strävar att främja kompletteringsbyggande i gamla områden genom att betala ersättning för kompletteringsbyggande i sådana detaljplaneändringsprojekt där innehavaren av arrendetomten överlåter den nya byggrätten som uppstår i och med detaljplaneändringen till stadens fria besittning. Staden ingick under åren 2015–2019 sammanlagt 11 avtal som möjliggjorde sammanlagt 30 000 m² nytt bostadsbyggande. Ersättningarna som betalades uppgick sammanlagt till 6,3 miljoner euro, vilket betyder att staden i genomsnitt betalade 215 euro/m² våningsyta för den arrenderätt som den fick, dvs. cirka 33 % av den marknadsbaserade värdeökningen som detaljplaneringen genererade. Staden har i sin budget under de senaste åren anvisat ett anslag på 3,5 miljoner euro för ersättningar för kompletteringsbyggande. I andra delen av de markpolitiska riktlinjerna förslås att förfarandet förenhetligas med förfarandet som gäller markanvändningsavtal, så att arrendetagarens incitament och bundenheten till genomförandet kan ökas.

Stadsmiljönämnden har gett ett utlåtande om motionen. Stadsstyrelsens svar stämmer överens med utlåtandet.

Enligt 30 kap. 11 § 2 mom. i förvaltningsstadgan ska stadsstyrelsen förelägga fullmäktige en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



25.11.2020

Ärende/17

1 Valtuutettu Tapio Klemetin aloite

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.11.2020 § 743

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

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 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.

Lautakunta toteaa, että Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukainen maankäyttökorvausmenettely perustuu kustannusvastaavuuteen. Maa-



nomistaja 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 sama korvaustaso ei tasapuolisuussyistä kuitenkaan voi vastaavassa kaavamuutoksessa ylittää yksityisen maanomistajan saaman nettoarvonnousun 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 määrittä 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 toimenpitei-



25.11.2020

tä. 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 asuminen 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 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.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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