

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 174

§ 174

Valtuustoaloite Espoon maankäyttösopimuskorvausten määräytymisperusteiden muuttamiseksi (Kv-asia) (Pöydälle 27.3.2023)

Valmistelijat / lisätiedot:
Henriksson Tommi
Hakala Katja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Veera Ruohon ym. 13.9.2021 jättämään valtuustoaloitteeseen maankäyttösopimuskorvausten määräytymisperusteiden muuttamiseksi ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustoaloite

Veera Ruoho ja 21 muuta valtuutettua ovat jättäneet 13.9.2021 valtuustoaloitteen ”Valtuustoaloite Espoon maankäyttömaksujen määräytymisperusteiden muuttamiseksi hyvälle tasolle suhteessa muihin kuntiin pääkaupunkiseudulla”.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Espoon maankäyttömaksujen määräytymisperusteita muutetaan mm. siten, että merkittävän hyödyn alarajaa, 250 000 euroa, nostetaan lähemmäksi Helsingin vastaavaa alarajaa, 700 000/1 000 000 euroa, esimerkiksi 500 000–600 000 euroon.

Valtuustoaloitteessa asiaa on perusteltu mm. sillä, että yhtenäisillä maankäyttösopimusehdoilla verokkikuntien kanssa Espoo kykenisi edistämään paremmin alueidensa kehittymistä, niiden elinvoimaa ja talouskasvua sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua pääkaupunkiseudulla. Luontevaksi verokkikunnaksi aloitteessa on esitetty Helsinkiä mm. Espoon tavoin merellisenä kaupunkina.

Valtuustoaloitteessa on viitattu diplomityöhön, jossa on vertailtu maankäyttömaksujen määräytymisen perusteita Suomen suurimmissa kaupungeissa. Diplomityössä ehdotetaan, että pääkaupunkiseudulla voitaisiin siirtyä yhteisiin määräytymisperusteisiin koko yhteisellä talousalueella. Diplomityössä on todettu, että osassa kaupungeista on

haastavaa löytää maankäyttömaksuihin- ja sopimukseen liittyvää tietoa, kuten ajankohtaista maapoliittista ohjelmaa.

Valtuustoaloitteet tekijät katsovat, että kaavamuutosten osalta Espoon etu olisi löytää ratkaisut maltillisemmilla maankäyttömaksujen tasoilla kuin viivästyttää tai jopa pysäyttää hankkeiden eteneminen.

Vastaus valtuustoaloitteeseen

Espoossa tällä hetkellä voimassa olevan vuonna 2015 valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti maankäyttösopimuskorvausta määritettäessä hyödyn alarajana on 250 000 euroa. Espoossa ollaan parhaillaan valmistelemaan asumisen ja maankäytön periaatteita kaupunginhallituksen 20.12.2021 § 452 päätöksen mukaisesti. Valmisteilla olevien periaatteiden yhteydessä tullaan päättämään myös maankäyttösopimuskorvausten määräytymisperiaatteista.

Vertailtaessa Espoota ja Helsinkiä on Helsingin kaupungilla maanomistuksen lähtökohdat täysin erilaiset Espooseen verrattuna. Helsingin kaupunki omistaa noin 65 % kaupungin pinta-alasta mahdollistaen Espoota huomattavasti laajemman kaupungin oman tontinluovutustoiminnan ja siitä saatavat merkittävät tulot. Espoossa kaupungin maanomistus on noin kolmannes omistuksen painottuessa kaavan mukaisiin yleisiin alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin, ei siis potentiaalisiiin kaavoitettaviin alueisiin. Tämä tarkoittaa mm. sitä, että Espoo joutuu kustantamaan suuremman osan kunnallistekniikan investoinneista maankäyttösopimuskorvaustuloilla Helsinkiin verrattuna. Maltillisemmat maankäyttösopimuskorvaukset johtaisivat siihen, että kaavoituksesta taloudellista hyötyä saavien maanomistajien sijaan kunnallistekniikan kustannuksia jouduttaisiin rahoittamaan verotuloilla nykyistä enemmän. Jokaisella kunnalla on oikeus ja velvollisuus päättää käyttämistään maapolitiikan linjauksistaan omista rakenteellisista ja taloudellisista lähtökohdistaan.

Valtuuston vuonna 2015 hyväksymät periaatteet ovat nähtävissä Espoon kaupungin verkkosivuilla. Tonttiyksikön asiantuntijat ovat maanomistajien käytettävissä ja yleistä tietoa maankäyttösopimuskorvauksen määräytymisperiaatteista annetaan tarpeen mukaan jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Maankäyttösopimuskohteet ovat kuitenkin aina uniikkeja, joten etupainotteisesti voidaan antaa ainoastaan yleisen tason tietoa. Tarkemmat sopimuskorvauslaskelmat voidaan laatia, kun kaavaprosessi on edennyt riittävän pitkälle kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja kun on tarkempaa tietoa kaavasta johtuvista kunnallistekniikan kustannuksista. Maan arvo Espoossa kehittyy kaupungin kasvaessa voimakkaasti ja maankäyttösopimuskorvauksen tulisikin vastata sopimuksen tekohetken markkinatilannetta ja hintatasoa.

Maankäyttösopimusneuvottelut ovat aidosti osapuolten välinen vapaaehtoinen neuvottelu ja niiden pidempään keston vaikuttaa suuresti myös maanomistajan oma tahtotila sekä yleinen markkinatilanne. Neuvottelutuloksen syntyminen on vaikeaa tilanteessa, jossa on useita maanomistajia, joilla on toisistaan poikkeavat intressit. Myös tyytymättömyys kaavaratkaisun sisältöön hidastaa neuvottelutuloksen saavuttamista. Enemmän rakennusoikeutta sisältävissä kaavahankkeissa maanomistajalla on usein kumppanina toteuttaja, minkä löytäminen ja siihen liittyvät sopimukset voivat myös aiheuttaa viivettä neuvotteluihin.

Kustannukset uuden kaavan toteuttamiseksi, kuten rakennuksen purkukulut ja pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvat kulut, otetaan jo nyt huomioon arvonnousua vähentävästi. Nämä huomioidaan myös täydennysrakentamiskohteissa.

Sopimuskorvaus tulee sopimuksessa todetulla aikataululla maksettavaksi vasta, kun asemakaava on tullut voimaan. Maksuaikataulu sovitaan tapauskohtaisesti joustavaksi myös maanomistajan ja hankkeen suunnitelmat huomioiden.

Maankäytösopimukseen on mahdollista sisällyttää sopimuskorvauksen maksuveloitteen lisäksi sopimusehtoja, joita ei välttämättä ole tarpeen tai mahdollista määrittää asemakaavassa. Tällaisia ovat mm. rakentamisen toteutusaikataulu, kaupungin strategisten tavoitteiden huomioiminen kullakin alueella sekä yhteistoteutus esimerkiksi pysäköinnin suhteen. Mitä enemmän maanomistajia saadaan maankäytösopimusten piiriin, sitä yhtenäisemmin ja tasapuolisemmin on mahdollista sopia alueen toteutukseen liittyvistä tavoitteista.

Valtuustoaloitteessa viitattuun vireillä olevien maankäytösopimusneuvottelujen määrään vuosilta 2010-2017 todettakoon, että pääosa kaavoista sijaitsee vireillä olevan Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavan alueella, jossa kaavoja ei ole voitu edistää keskeneräisen yleiskaavan johdosta.

Maankäytösopimuksia on tehty viime vuosina seuraavasti;

- 2022: 31 kpl, arvo yhteensä noin 60 Me

- 2021: 14 kpl, 90 Me

- 2020: 36 kpl, 74 Me

- 2019: 22 kpl, 50 Me

Ottaen huomioon Espoon kaavoituksen mahdollistama merkittävä väestönkasvu viime vuosina sekä solmittujen sopimusten määrä ja arvo, voidaan todeta maankäytösopimustoiminnan kokonaisuutena sujuvan kuitenkin riittävän hyvällä tasolla.

Valtuustoryhmien Asumisen ja maankäytön periaatteita koskevissa neuvotteluissa on päädytty nostamaan sopimuskynnys 450 00 euroon, täsmennetty arvonnousun leikkausprosentteja erilaisissa kaavatilanteissa ja alennettu suunnittelukulujen huomioimista hyötyä pienentävänä tekijänä korkeintaan puoleen sekä korostettu kohtuullisen maksuaikataulun laatimista erityisesti ensimmäisten asemakaavojen alueilla.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 27.03.2023 § 102

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Veera Ruohon ym. 13.9.2021 jättämään valtuustoaloitteeseen maankäytösopimuskorvausten määräytymisperusteiden muuttamiseksi ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle siihen saakka, kunnes asuntopoliittinen ohjelma ja maankäytön periaatteet on käsitelty.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle siihen saakka, kunnes asuntopoliittinen ohjelma ja maankäytön periaatteet on käsitelty.

Liitteet

Oheismateriaali

- Valtuustoaloite Espoon maankäyttömaksujen määräytymisperusteiden muuttamiseksi hyvälle tasolle suhteessa muihin kuntiin pääkaupunkiseudulla

Tiedoksi