

Mika Taskila

Maankäyttökorvausten perusteet eri kunnissa

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriyö

26.4.2017

Tekijä Otsikko	Mika Taskila Maankäyttökorvausten perusteet eri kunnissa
Sivumäärä Aika	27 sivua 26.4.2017
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Jaakko Sirkjärvi diplomi-insinööri Pekka Komulainen
<p>Tämän insinöörityön tarkoituksena oli tutkia ja vertailla eri kuntien käytäntöjä maankäyttökorvausten muodostumisessa. Tavoitteena oli saada mahdollisimman monelta kunnalta tietoa asiasta.</p> <p>Insinöörityössä käsiteltiin aiheeseen liittyvää lainsäädäntöä, kuntien maapolitiikkaa maankäyttökorvausten osalta, ja vertailtiin kuntien maankäyttökorvauksia sekä niihin liittyviä asioita ja kuntien välisiä eroja esimerkkitaustien avulla. Tutkimusta varten lähetin tähän aiheeseen liittyviä kysymyksiä 16 kunnalle.</p> <p>Insinöörityön tuloksena saatiin kirjallinen raportti 12:n tutkimukseen osallistuneen kunnan maankäyttöpolitiikasta maankäyttökorvauksiin liittyen sekä vertailtua maankäyttökorvausta ja siihen liittyviä tekijöitä muutaman esimerkkitaustauksen avulla. Työn avulla maankäyttökorvausten muodostuminen on tutkimukseen osallistuneiden kuntien osalta saatu aiheesta kiinnostuneiden tietoisuuteen ja kunnat voivat vertailla omaa maapolitiikkaansa maankäyttökorvausten osalta.</p>	
Avainsanat	maankäyttökorvaus, maankäyttösopimukset, kunnat, kaupungit, maankäyttö- ja rakennuslaki, tutkimus

Author Title	Mika Taskila Bases of land use compensations in different municipalities
Number of Pages Date	27 pages 26 April 2017
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Senior Lecturer Jaakko Sirkjärvi Master of Science Pekka Komulainen
<p>The purpose of this Bachelor's thesis was to study and compare the policies of land use compensations in various municipalities. The aim was to get information from several different municipalities.</p> <p>The bachelor's thesis studied the law related to land use compensations and land policies regarding the subject. The thesis compared the land use compensations in municipalities, and matters related to the compensations with case studies. A questionnaire about the topic was sent to 16 municipalities.</p> <p>The thesis introduced the land use compensations of 12 different municipalities and presented a comparison of the policies in municipalities with the help of the case studies. The thesis made the topic visible to general audiences interested in the subject. Furthermore, municipalities can compare their land policies regarding land use compensations.</p>	
Keywords	Land use compensations, municipalities, cities, study

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maankäyttökorvauksen perusteet	1
3	Maankäytösopimukset	2
4	Maankäyttökorvausten muodostuminen eri kunnissa	3
4.1	Tutkimuksen kohteena olevat kunnat	3
4.2	Tutkimusmenetelmä	4
5	Tulokset	5
5.1	Espoon kaupunki	5
5.2	Helsingin kaupunki	6
5.3	Joensuun kaupunki	7
5.4	Jyväskylän kaupunki	7
5.5	Järvenpään kaupunki	8
5.6	Keravan kaupunki	9
5.7	Lahden kaupunki	10
5.8	Lohjan kaupunki	11
5.9	Porin kaupunki	12
5.10	Turun kaupunki	13
5.11	Tuusulan kunta	14
5.12	Vantaan kaupunki	15
6	Maankäyttökorvausten vertailu esimerkitapauksilla	16
6.1	Raakamaa	16
6.2	Teollisuustontti 1	17
6.3	Teollisuustontti 2	20
7	Yhteenveto	23
7.1	Maankäyttökorvauksen määrittely	23
7.1.1	Ensimmäinen kaava	23

7.1.2	Kaavamuutos	24
7.2	Merkittävän hyödyn raja	24
7.3	Täydennysrakentaminen	25
7.4	Kunnallistekniikan rakentaminen	25
8	Pohdinta	26
	Lähteet	28

Lyhenteet

€	euro
HSY	Helsingin seudun ympäristöpalvelut
k-m ²	kerrosneliömetri
MRL	maankäyttö- ja rakennuslaki
m ²	neliömetri
pima	pilaantunut maa
Y-tontti	yleisen rakennuksen tontti

1 Johdanto

Maankäyttökorvauksista sovitaan maankäyttösopimuksilla, joka on kuntien maapolitiikan väline. Maankäyttökorvauksilla rahoitetaan kuntien yhdyskuntarakentamista ja korvauksen suuruudella pystytään ohjaamaan ja edistämään kunnan kehittämistä.

Insinööriyöni tarkoituksena on tutkia eri Suomen kuntien käytäntöjä maankäyttökorvauksiin liittyen ja tutkia eri kuntien käytäntöjen eroja erilaisissa tapauksissa. Tutkielmassa käydään läpi maankäyttö- ja rakennuslakia, maankäyttösopimuksia sekä eri kuntien käytäntöjä maankäyttökorvauksiin liittyen. Työtä varten olen haastatellut useita eri kuntien maankäyttövastaavia ja lukenut useita tehtyjä maankäyttösopimuksia.

2 Maankäyttökorvauksen perusteet

Maankäyttökorvaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. Kunta pyrkii neuvottelemaan korvauksen määrästä maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksilla. Kun maanomistaja saa asemakaavoituksen seurauksena merkittävää hyötyä, eli maan arvonnousua, on maanomistajan osallistuttava kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kunta määrittelee merkittävän hyödyn rajan, mutta maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti. Jos kunta ja maanomistaja eivät pääse sopimukseen yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksesta, kunta voi periä kehittämiskorvausta käyttötarkoituksen muutoksesta, rakennusoikeudesta ja rakennusoikeuden lisäyksestä aiheutuvasta arvonnoususta.

Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä on 60 % asemakaavoituksesta johtuvasta arvonnoususta. Kehittämiskorvauksen voi maksaa joko osittain tai kokonaan maa-alueina tai muuna omaisuutena, jos kunta ja maanomistaja niin sopivat. Maanomistajalle, jolle kaavoitetaan vain asuntorakentamista ja jonka rakennusoikeuden tai sen lisäyksen määrä ei ole yli 500 kerrosneliömetriä, ei saa määrätä kehittämiskorvausta. [1; 22; 23; 24; 25.]

3 Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimus on maapolitiikan väline. Se tarkoittaa kunnan ja maanomistajan välistä sopimusta maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimukset ovat nousseet vakiintuneeksi käytännöksi kehittämiskorvaukseen nähden alueilla, jossa kaavoitus nostaa kiinteistöjen arvoa. Arvonnoususta saatavalla korvauksella pyritään ainakin osittain kattamaan kaavan toteuttamiskustannukset.

Maankäyttösopimus liittyy kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen, mutta siinä ei voida sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimuksen laatimisesta on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Jos maankäyttösopimus päätetään tehdä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisemisen jälkeen, on siitä tiedotettava osallisille esimerkiksi kaavan valmistelun tiedottamisen yhteydessä. Sopimukset valmistellaan kaavoitusprosessin rinnalla siten, että ne tukevat kaavoitukselle asetettua lopputulosta. Kun kaavaluonnos tai kaavaehdotus on julkistettu, voidaan sopimus tehdä sitovaksi. Poikkeuksena ovat sopimukset kaavoituksen käynnistämisestä ja kaavoituksen kustannuksista, jotka voidaan tehdä ennen kaavaluonnoksen tai kaavaehdotuksen julkaisemista. Maankäyttösopimuksia käytetään ensimmäiseen asemakaavaan ja kaavamuutoksiin sekä ranta-asemakaavaan, jos maanomistaja saa siitä merkittävää hyötyä ja siitä aiheutuu kunnalle yhdyskuntarakentamisen kustannuksia.

Maankäyttösopimukset ovat ehdollisia siten, että niiden vaikutukset syntyvät vain, jos kaava tulee voimaan.

Kunnanvaltuusto voi delegoida maankäyttösopimusten hyväksymisen kunnanhallitukselle. Maankäyttösopimuksen tulisi olla lainvoimainen ennen asemakaavan hyväksymistä, jotta sopimuksen oikeudet ja velvollisuudet tulevat voimaan. Sopimuksen hyväksymisen voi riitauttaa kunnallisvalituksella. Riidan asiasta riippuen sopijaosapuolet voivat riitauttaa sopimuksen yksityisoikeudellisella kanteella alioikeuteen tai hallintoriitana hallinto-oikeuteen. Maankäyttösopimuksen valmistelussa onkin syytä kiinnittää huomiota siihen, että mahdollisia riidan aiheita ei sopimuksesta synny. Kunnan edun mukaista olisi myös se, että sopimukseen sisältyy mahdollisten erimielisyyksien ratkaisutapa.

Maankäyttösopimuksissa voidaan sopia korvauksen lisäksi muista kunnan ja maanomistajan välisistä oikeuksista ja velvoitteista. Näitä velvoitteita voivat olla muun muassa maanomistajan sitoutuminen rakentamisaikatauluihin sekä asuntotuotannon laatuun ja

määrään. Sopimuksessa voidaan myös sopia maanomistajan osallistumisesta palveluiden toteuttamiseen, esimerkiksi päiväkodin rakentamiskustannuksiin. Maankäyttökorvauksen pitää olla yhdenvertainen kaikille maanomistajille, mutta jos korvaus on erilainen, sen tulee perustua korkeampiin kaavan toteuttamiskustannuksiin tai tilanteen erilaisuuteen.

Suurin osa maankäyttösopimuksista on sellaisia, jossa kunta rakentaa itse kunnallistekniikan. Tällöin sopimus on tehty suppean sisällön pohjalta. Kun maanomistajia ovat esimerkiksi rakennusliikkeet, voidaan sopia, että ne rakentavat kunnallistekniikan tai muun rakentamisen, jolloin sopimus on tehty laajan sisällön pohjalta. Laajan sisällön pohjalta tehdyissä sopimuksissa nousee esiin hankintalaki (1505/92), jonka mukaan kaikki julkiset hankinnat tulisi kilpailuttaa. Jokaisessa maankäyttösopimuksessa, jossa on laaja sisältö, tulee miettiä onko velvoitteita syytä kilpailuttaa. Kilpailuttaminen ei ole aina järkevää, esimerkiksi silloin kun kaavoitetun alueen rakentamisen eri työvaiheet tehdään samaan aikaan ja niiden erottaminen toisistaan ei ole mahdollista. Kilpailutuksesta aiheutuvien korkeampien kustannusten takia on näissä tilanteissa veronmaksajienkin edun mukaista, että ei kilpailuteta rakennushankkeita vaan maanomistaja suorittaa ne itse. Tällöin on syytä pyytää ulkopuolinen asiantuntijalausunto toteuttamiskustannuksista.

Vesihuoltolaitoksen tulisi osallistua maankäyttösopimuksen tekemiseen osallisena vesihuollon rakentamiseen ja vesihuoltomaksuihin liittyen. Vesihuollon kustannuksia ei voi kuitenkaan periä kehittämiskorvauksessa. Korvausten periminen vaihtelee laitosittain. Korvauksen määrään vaikuttaa se, onko kaavoitettava alue vesihuoltolaitoksen alueella ja peritäänkö myöhemmin liittymismaksulla rakennuskustannuksia. [23; 26.]

4 Maankäyttökorvausten muodostuminen eri kunnissa

4.1 Tutkimuksen kohteena olevat kunnat

Insinööriyötäni varten valitsin 16 erilaista kuntaa eri puolelta Suomea, jotta saisin mahdollisimman erilaisia vastauksia ja näkisin millainen maankäyttöpolitiikka muun muassa naapurikunnilla ja -kaupungeilla on toisiinsa nähden. Vastauksia sain 12:lta eri taholta. Insinööriyössäni tarkastelen seuraavia kuntia:

- Espoon kaupunki

- Helsingin kaupunki
- Joensuun kaupunki
- Jyväskylän kaupunki
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Lahden kaupunki
- Lohjan kaupunki
- Porin kaupunki
- Turun kaupunki
- Tuusulan kunta
- Vantaan kaupunki.

4.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus toteutettiin lähettämällä edellä mainituille kunnille viisi kysymystä:

- Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään maankäyttösopimus ja sovitaan maankäyttökorvauksesta. Miten maankäyttökorvaus määritetään? Onko siitä kirjallista ohjeistusta?
- Huomioidaanko arvonnousua laskettaessa vähentävänä tekijänä esimerkiksi vanhojen rakennusten purkamiskustannukset, pima eli pilaantuneiden maiden puhdistaminen ja yleistä jalankulkua tai muiden samanlaisten palvelievien yhteyksien tekeminen maanomistajan toimesta?
- Luovutetaanko yleiset alueet korvauksetta vai maksetaanko niistä korvaus ensimmäisessä kaavassa ja kaavamuutoksessa?
- Kuka maksaa kunnallistekniikan rakentamisen, esimerkiksi vesihuollon, rakentamattomalla alueella, ja alueella, jossa olemassa olevaa verkostoa joudutaan muuttamaan tai uusimaan?
- Onko kaupungin sisällä alueita, jossa maankäyttökorvaus on pienempi, kuten esimerkiksi täydennysrakentamisalue?

Vastausten perusteella tarkastellaan eri tahojen maankäyttökorvausten määrää erilaisissa esimerkkitapauksissa.

5 Tulokset

5.1 Espoon kaupunki

Espoon kaupungilla on kirjallinen ohjeistus maankäyttökorvausten määrittämiseen: Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015. Tilanteet arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti. Arvonnoususta perittävä korvaus on yleensä 40 %, mutta se voi joissakin tilanteissa olla jopa 60 % tai enemmän. Kunnallistekniikan rakentamiskustannusten ollessa niin suuret, ettei 60 % riitä kattamaan kustannuksia, voi korvausprosentti olla yli 60 %. Maankäyttösopimus tehdään vain silloin, kun maanomistaja saa kaavoituksesta merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn raja on 250 000 €. Maankäyttökorvausta peritään vain merkittävän hyödyn ylittävästä arvonnoususta. Maankäyttökorvauksen maksamiselle asetetaan aina aikaraja.

Arvonnousua laskettaessa huomioidaan vähentävänä tekijänä rakennusten purkamiskustannukset, jos rakennusten purkaminen on kaavan toteuttamisen kannalta välttämätöntä. Pilaantuneiden maiden puhdistamista ei huomioida systemaattisesti. Nykyisen käytännön mukaan Espoon kaupunki on toteuttanut kaiken yleisten alueiden rakentamisen itse, minkä vuoksi sitä ei oteta huomioon vähentävänä tekijänä. Yleisten alueiden luovutuksesta maksetaan aina korvaus, riippumatta siitä, onko kyseessä ensimmäinen asemakaava tai kaavamuutos.

Täydennysrakentamista ei oteta huomioon pienemmillä maankäyttökorvausprosentteilla, vaan sitä edistetään erilaisilla vähennyksillä. Vähentäviä tekijöitä ovat muun muassa

- uuden rakennuksen käyttämän piha-alueen arvo
- maan tasalla olevien autopaikkojen menetys
- rakentamisen vaikea toteutustapa, kuten lisäkerrosten rakentaminen olemassa olevien rakennusten päälle rakennusoikeuden lisääntyessä
- hissien rakentaminen rakennuksen kerrosluvun kasvaessa.

Rakentamattomalla alueella vesihuollon maksaa pääosin HSY, ja muun kunnallistekniikan kaupunki. Kaavoituksesta merkittävän hyödyn saavat maanomistajat osallistuvat myös kustannuksiin. Kaavamuutoksessa lähtökohta on se, että hankkeen maanomistaja

maksaa kunnallistekniikan. Arvonnoususta riippuu, kuinka paljon kustannuksista saadaan katettua maankäyttösopimuksilla. [15; 16.]

5.2 Helsingin kaupunki

Helsingin kaupungin maankäyttökorvaus määritetään Helsingin kaupunginhallituksen päätöksen ja kiinteistölautakunnan ohjeistuksen mukaan. Maankäyttökorvaus peritään, jos maanomistajalle tulee kaavoituksesta merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn korvauskynnystä laskettaessa otetaan huomioon saman maanomistajan samalla, erikseen mahdollisesti määritettävällä hankealueella, asemakaavoituksesta ja -kaavamuutoksista saamat arvonnousut, vaikka yhtenäinen alue pilkotaan teknisesti pienempiin osiin asemakaavoitusvaiheessa. Samalle maanomistajalle annetaan samalla hankealueella vain yksi perusvähennys.

Merkittävän hyödyn alaraja on 700 000 € ensimmäisessä asemakaavassa ja kaavamuutoksissa. Täydennysrakentamisen edistäminen on otettu huomioon siten, että kerros- ja rivitalotonttien täydennysrakentamisessa merkittävän hyödyn alaraja on 1 000 000 €. Maankäyttökorvaus on ensimmäisessä asemakaavassa 50 % merkittävän hyödyn ylittävästä arvonnoususta ja kaavamuutoksissa 35 % merkittävän hyödyn ylittävästä arvonnoususta. Ensimmäisessä asemakaavassa yleisistä alueista luovutetaan korvauksetta enintään 50 % tai rakennusoikeuden määrä maa-neliömetreinä. Kaavamuutoksissa luovutetaan korvauksetta enintään 35 % tai rakennusoikeuden määrä maa-neliömetreinä.

Arvonnousua laskettaessa huomioidaan vähentävän tekijänä rakennusten purkukulut tai osa niistä, jos rakennuksilla katsotaan olevan niiden sitoman vanhan kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylittävää arvoa nykyisessä käytössään. Purkukuntoisen rakennuksen purkukuluja ei vähennetä arvonnoususta. Pilaantuneiden maiden puhdistaminen otetaan huomioon vähentävänä tekijänä vain siltä osin, kun pilaantuminen on tapahtunut kokonaan tai osittain kaupungin toimesta.

Kunnallistekniikan rakentamisen maksaa Helsingin kaupunki, koska maankäyttökorvaus perustuu keskimääräisiin kaavan toteuttamisesta johtuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Vesihuollon rakentamisesta ja sen kustannuksista vastaa kuntayhtymä HSY, joten kaupunki ei voi periä niitä kustannuksia. [9; 10; 11.]

5.3 Joensuun kaupunki

Joensuun kaupungilla on kaupunginvaltuuston 25.1.2010 hyväksymä maapoliittinen ohjelma. Maapoliittisessa ohjelmassa on tarkat ohjeet maankäyttökorvauksen määrittämiseen tilanteissa, joissa maankäyttösopimus tehdään alueelle, jossa on jo valmiiksi rakennettua kunnallistekniikkaa. Maankäyttökorvausta peritään maanomistajalta rakennusoikeudesta tai rakennusoikeuden lisäyksestä, jos kaavamuutoksesta saa merkittävää hyötyä. Merkittävän hyödyn raja on 500 k-m². Maankäyttökorvausta maksetaan rakennusoikeuden lisäyksessä 500 k-m² ylittävältä osuudelta. Maankäyttökorvaus määritellään kaavamuutoksissa suhteuttamalla alueen yhdyskuntarakentamiseen kuluneet kustannukset alueen rakennusoikeuteen, eli yhdyskuntarakentamisen keskimääräiset kustannukset rakennusoikeuden neliometriä kohden. Kaupunki laskee yhdyskuntarakentamisesta aiheutuneet kustannukset. Rakennusoikeuden lisäyksessä maankäyttökorvaus on enintään 25 % kaavamuutoksen tuomasta arvonnoususta. Kahden tai useamman vierekkäisen asuinkiinteistön hakiessa kaavamuutosta täydennysrakentamistarkoitukseen peritään korvausta vain 50 % maankäyttökorvauksesta. Jos alueelle rakennetaan ensimmäistä kertaa kunnallistekniikkaa, sovitaan kustannusjaosta tapauskohtaisesti.

Ensimmäisessä asemakaavassa kunnallistekniikan maksaa hankkeeseen ryhtyvä yrittäjä. Kaavamuutoksissa kunnallistekniikan rakentaminen kustannetaan maankäyttökorvauksilla ja kaupungin puolesta, jos maankäyttökorvaus ei riitä kattamaan kustannuksia. Vähentävänä tekijänä maankäyttökorvausta määrittäessä ei huomioida purkukustannuksia tai pima-kustannuksia. Kunnallistekniikan rakentaminen maanomistajan toimesta huomioidaan vähentävänä tekijänä tapauskohtaisesti. Yleisistä alueista maksetaan korvaus ensimmäisessä asemakaavassa, mutta ei kaavamuutoksissa. [27; 28.]

5.4 Jyväskylän kaupunki

Jyväskylän kaupungilla on maapoliittiset perusteet ja kaupunginhallituksen hyväksymät maapoliittiset periaatteet kaupungin verkkosivuilla. Maankäyttökorvaus perustuu kaavoituksesta kaupungille koituviin kunnallisteknisiin kustannuksiin tai alueen arvonnousuun, josta perittävä korvaus on lähtökohtaisesti 50 %. Nyt voimassa olevien linjausten mukaan arvonnousua laskettaessa vähentävänä tekijänä ei huomioida vanhojen rakennus-

ten purkukuluja tai pilaantuneiden maiden puhdistamista. Yleisten jalankulkua palvelevien yhteyksien rakentamista maanomistajan toimesta ei huomioida vähentävänä tekijänä, jos ne on sijoitettu omistajan toivomuksesta ja asiasta on maanomistajan kanssa sovittu. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi liiketontit, joissa jalankulkuväylät on sijoitettu mahdollisimman lähelle liikekiinteistöä ja joissa väylä palvelee pääasiassa yksityistä maanomistajaa. Muissa tapauksissa vähentävät tekijät voidaan huomioida tilanteen mukaan.

Yleiset alueet luovutetaan korvauksetta ensimmäisessä asemakaavassa ja kaavamuu-
toksessa. Ensimmäisen asemakaavan alueella vesihuollon rakentamisesta vastaava laitos kustantaa vesihuollon rakentamisen. Muun kunnallistekniikan maksavat maanomistajat. Kaavamuutoksissa maanomistaja maksaa kunnallistekniikan rakentamisen. Jyväskylän kaupungilla on käytössä pienempi maankäyttökorvaus kokeiluluontoisesti ydinkeskustan ruutukaava-alueella. Se liittyy keskustan elinvoimaisuuden säilyttämistä koskevaan projektiin. Maankäyttökorvaus on alueella 25–35 %. [6; 7; 8.]

5.5 Järvenpään kaupunki

Järvenpään kaupungilla ei ole kirjallista ohjetta maankäyttökorvauksen määrittämiseen, vaan menetellään muotoutuneiden käytäntöjen mukaisesti. Korvaus on 50 % kaavamuutoksen aiheuttamasta hyödystä. Korvattavaan hintaan vaikuttaa kohteen hinnoittelu. Yleensä hinnoittelun perusteena on kaupungin hintataso vastaavia kohteita myytäessä. Arvonnousua laskettaessa vähentävänä tekijänä huomioidaan rakennusten purkukulut ja yleistä jalankulkua palvelevien yhteyksien tekeminen, mutta ei pilaantuneiden maiden puhdistamista.

Yleisten alueiden luovutuksesta maksettavista korvauksista neuvotellaan maanomistajan kanssa vain kaavamuutoksessa, koska Järvenpään kaupunki laatii ensimmäisen asemakaavan ainoastaan omistamalleen maalle. Jos muutoksen takia joudutaan ottamaan pieniä osia tontista esimerkiksi katualueeksi, se tulee korvauksetta. Jos maanomistajalla on omistuksessa kaavoitettua puistoa ja tonttia, voidaan sopia, että kaupunki ostaa kaavamuutoksen jälkeen jäävän puistoalueen.

Kunnallistekniikan rakentamisen maksaa kaupunki, jos kyseessä on ensimmäinen asemakaava, koska kaupunki omistaa maa-alueen. Asemakaavan muutoksen mukaisissa

hankkeissa, joista aiheutuu erityistä kunnallistekniikan rakentamista olemassa oleviin verkostoihin, maanomistaja korvaa kustannukset. Jos verkoston korjaus on ajankohtainen, se tehdään kaupungin kustannuksella.

Järvenpään kaupungilla ei tällä hetkellä ole alueita, joissa maankäyttökorvaus olisi pienempi. Loppuvuodesta päivitetävässä maapoliittisessa ohjelmassa on tarkoitus pohtia muun muassa sitä, maksetaanko esimerkiksi täydennysrakentamisesta pienempi maankäyttökorvaus tietyillä alueilla. [5]

5.6 Keravan kaupunki

Keravan kaupungilla ei ole kirjallista ohjeistusta maankäyttökorvauksen määrittämiseen, vaan käytössä on vakiintunut käytäntö. Maankäyttökorvaus lasketaan kaavalla (kuva 1).

$$\frac{(\text{tontin uusi arvo} - \text{tontin vanha arvo})}{2} - \text{purkukulut}$$

Kuva 1. Keravan kaupungin maankäyttökorvausten laskentakaava

Tontin vanhana ja uutena arvona laskentakaavassa käytetään kaupunginhallituksen vahvistamia vyöhykehintoja. Purkukulut hyvitetään todellisten purkukulujen tai purkutarjouksen mukaisina, ja jos niitä ei ole, käytetään arvoa 100 euroa/rakennusneliö. Maankäyttökorvauksen alenemisen peruste ei ole pilaantuneiden maiden puhdistaminen, koska maanomistajalla on velvollisuus puhdistaa maat joka tapauksessa. Pilaantuneiden maiden puhdistaminen voidaan huomioida arvonnousua laskettaessa vähentävänä tekijänä vain silloin, kun tontin pilaantuneisuuden taso alittaa valtioneuvoston ohjeavot teollisuustontille, mutta muuttaminen asuinkäyttöön edellyttää puhdistamista. Tällaista tilannetta ei ole kuitenkaan Keravalla ollut, eikä myöskään tilannetta, jossa maanomistaja tekisi kulkuväyliä yleiseen käyttöön.

Keravan kaupunki käyttää maankäyttösopimuksilla saadut korvaukset kunnallistekniikan rakentamiseen. Tilanteita, jossa maankäyttösopimuksin kaavoitettaisiin kokonaan rakentamattomia alueita, ei ole Keravalla ollut. Täydennysrakentamisen tukeminen on otettu huomioon Keravan kaupunginvaltuuston 12.12.2016 hyväksymässä asuntopoliittisessa ohjelmassa. Ohjelmassa otettiin käyttöön uusi linjaus, jonka mukaan keravalaisien asukkaiden omistamien asunto-osakeyhtiöiden tonttien osalta peritään korvauksena 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. [4]

5.7 Lahden kaupunki

Lahden kaupungilla ei ole kirjallisia tarkkoja ohjeita maankäyttökorvauksen määrittämiseen. Käytäntönä on ollut, että asemakaavan tuomasta arvonnoususta on peritty 50 %:n korvaus, mutta vähintään kaupungille kaavoituksesta aiheutuvat kustannukset. Arvonnousu on vanhan ja uuden käyttötarkoituksen mukaisten arvojen erotus. Keskusta-alueella arvonnousu perustuu ulkopuolisen arvioitsijan kauppaa arvioimalla tekemiin arviointeihin. Keskustan ulkopuolella käytetään pääsääntöisesti yhdenmukaista hinnoittelua, joka mahdollistaa eri maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun maankäyttösopimusta tehtäessä.

Arvonnousua laskettaessa vähentävänä tekijänä on huomioitu purkukustannukset, joista on pääsääntöisesti hyvitetty 50 %. Purkukustannusten hyvittämisessä haastavaa on kustannusten arvioiminen. Yleensä maanomistaja, varsinkin rakennusliikkeet, jotka suorittavat purkutyön itse, saattavat arvioida purkukustannukset todella korkeiksi. Todelliset purkukustannukset selviävät, jos maanomistaja on pyytänyt purkutarjoukset. Pilaantuneiden maiden puhdistamisesta vastaa lain mukaan ensisijaisesti pilaaja, joten niitä ei ole huomioitu vähentävänä tekijänä. Yleisten alueiden rakentaminen maanomistajan toimesta on otettu huomioon vähentävänä tekijänä vain yksittäistapauksissa, jolloin rakentaminen kaupungin puolesta on ollut vaikeaa.

Yleiset alueet luovutetaan korvauksetta ensimmäisessä kaavassa ja kaavamuuotuksessa, jos maanomistaja ei joudu luovuttamaan poikkeuksellisen suurta aluetta. Tällaisissa tilanteissa yleisistä alueista on maksettu raakamaan arvo, koska maanomistaja tulee kohdella yhdenvertaisesti. Vesihuollon rakentamisen maksaa rakentamattomalla ja rakennetulla alueella Lahti Aqua Oy –vesiyhtiö, koska se perii liittymismaksut. Muun kun-

nallistekniikan rakentaminen kustannetaan maanomistajan maksamilla korvauksilla. Vesihuollon kustannuksia ei voida MRL 91 d §:n mukaan periä kehittämiskorvausta määrittäessä, vaan vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitos perii maksut.

Lahdessa ei ole mitään erityisalueita, joissa maankäyttökorvaus on pienempi, vaan korvaus määritetään tapauskohtaisesti. Esimerkiksi suojelluille rakennuksille ei lasketa arvonnousua, koska arvonnousun määrittäminen on vaikeaa. Suojeltujen rakennusten saneeraaminen on myös vaikeaa ja yleensä kalliimpaa, minkä takia arvonnousun määrittäminen saattaisi kaataa koko hankkeen ja rakennukselle ei tulisi uutta käyttöä. [12]

5.8 Lohjan kaupunki

Lohjan kaupungilla on oma maapoliittinen ohjelma. Maankäyttökorvausta määritettäessä pyydetään uuden kaavan mukainen arvio maan arvosta ja siitä vähennetään alueen nykyisen käyttötarkoituksen mukainen arvo. Näiden arvojen erotuksesta peritään yleisesti 50 %:n korvaus asemakaavanmuutoksissa. Maankäyttökorvaus voi olla korttelimaata, raakamaata, rahaa tai näiden yhdistelmä.

Keskusta-alueen asemakaavan muutoksissa arvonnousu määritellään yleensä ulkopuolisen arvioitsijan toimesta tai rakennusoikeuden laskennallisen hinnan perusteella, joka on 250 € kerrosneliömetriltä. Arvonnoususta vähennetään rakennusten purkamisesta, pilaantuneiden maiden puhdistamisesta ja kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset. Kunnallistekniikan rakentamista ei yleensä sallita maanomistajan toimesta, vaan Lohjan kaupunki tekee ne pääsääntöisesti aina itse. Arvonnousun korvausprosentti on 30 % kellari- tai laitospysäköintiä vaativissa tapauksissa ja muissa 50 %. Arvonnoususta perittävä korvaus on kuitenkin vähintään 20 % kaikkien edellä mainittujen vähennysten jälkeen, joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Tällaisia poikkeuksia voivat olla esimerkiksi kohteet, jotka ovat keskustan kehittämisen kannalta tärkeitä, tai kohteet, joissa 20 %:n korvaus muodostuu kohtuuttomaksi.

Ensimmäisen asemakaavan alueilla joissa on rakennuksia joiden nykyinen käyttötarkoitus on muu kuin maa- ja metsätalouskäyttö, peritään maankäyttökorvaus niiltä maanomistajilta, jotka saavat lisärakennusoikeutta yli 500 k-m² asemakaavoituksesta. Maankäyttökorvausprosentti on tyypillisesti 40 %. Jos maanomistaja saa kaavoituksesta erit-

täin merkittävää hyötyä tai kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ovat tavallista korkeammat, on korvausprosentti enintään 60 %. Maankäyttökorvaus suoritetaan ensisijaisesti maanluovutuksena, mutta maanomistajan sitoutuessa myymään tonttejaan kohtuullisen ajan kuluessa kunnallistekniikan rakentamisesta, voidaan käyttää myös rahallista korvausta. Arvonnousu otetaan huomioon asemakaavaan sisältyvien uusien tonttien osalta, mutta ei rakennettujen kiinteistöjen osalta. Arvonnousu lasketaan raakamaan hinnan ja tonttien käypien hintojen erotuksena. Asemakaavan toteuttamisen kannalta välttämättömät rakennusten purkamiskustannukset otetaan huomioon vähentävänä tekijänä arvonnousussa. Katualueista luovutetaan korvauksetta 20 % maanomistajan omistaman alueen pinta-alasta kaupungille. Pinta-alan ylittävistä katualueista ja puistoalueista maksetaan 1 €/m². Jos maanomistajan omistamaa maata jää asemakaava-alueen ulkopuolelle ja sen hankkiminen on kaupungille tärkeätä esimerkiksi myöhemmän asemakaavoituksen takia, pyritään alue luovuttamaan maankäyttösopimuksessa raakamaan hinnalla.

Rakentamattomilla alueilla maankäyttökorvaus on 60 % arvonnoususta. Korvaus maksetaan raakamaana raakamaan hinnalla. Rakentamattomilla alueilla noudatetaan soveltuvin osin samoja käytäntöjä kuin rakennetuilla alueilla, jonne laaditaan ensimmäinen asemakaava.

Ensimmäisessä asemakaavassa ja kaavamuutoksissa yleiset alueet luovutetaan korvauksetta. Rakentamattomalla alueella kunnallistekniikan rakentamisen maksaa kaava-alueella kaupunki ja sen ulkopuolella vesiosuuskunnat, jotka rakentavat itse omat verkonsa. Alueella, jossa on olemassa oleva verkosto, kaupunki maksaa itse verkoston muutokset ja uusimiset, jos muutos johtuu kaupungista. Yksityisen toimijan hakiessa kaavamuutosta toimija maksaa itse kulut, lukuun ottamatta osuutta joka hyödyttää kaupunkia. [17; 18.]

5.9 Porin kaupunki

Porin kaupunki käyttää vuoden 2008 maapoliittista ohjelmaa maankäyttökorvauksen määrittämiseen. Porissa maankäyttökorvauksen yläraja on 60 %. Korvauksen laskenta-perusteena käytetään kaavoitettavan rakennusoikeuden lisääntyvää arvoa. Arvonnousua laskettaessa otetaan huomioon vähentävänä tekijänä purku- ja pima-kustannukset.

Tilannetta, jossa vähentävänä tekijänä on käytetty maanomistajan rakentamia kulkuväyliä, ei ole Porissa tullut eteen.

Ensimmäisessä kaavassa pyritään laskelmissa ottamaan huomioon, että katualueet saadaan korvauksetta. Kaavamuutoksissa korvataan aikaisemman kaavan mukainen arvo yleisistä alueista. Kunnallistekniikan rakentamisen uudella alueella maksavat kaupunki tai sen omistamat laitokset. Alueella, jossa olemassa olevaa verkostoa joudutaan muuttamaan, maksaja on se, jonka hanke kaipaa muutoksia. Porissa ei ole alueita, jossa maankäyttökorvausprosentti olisi pienempi kuin muilla alueilla, mutta maankäyttökorvauksen määrä vaihtelee alueittain todella paljon alueiden erilaisen arvon takia. [2; 3.]

5.10 Turun kaupunki

Turun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maapolitiikan periaatteissa maankäyttösopimusperiaatteet, joita noudatetaan koko kaupungin alueella yhtenäisen periaatteen mukaisesti. Maankäyttökorvausprosentti on 35–50 % asemakaavan tuomasta arvonnousta, joka on käytetty alueen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvausprosentti määritetään arvioimalla maanomistajan kaavoituksesta saama hyöty ja yhdyskuntarakentamisen kustannukset.

Maankäyttökorvausta laskettaessa purkukustannukset otetaan huomioon vähentävänä tekijänä, jos maanomistaja on saanut purkuveloitteen. Tällöin korvataan rakennuksen tekninen arvo. Muuten purkukustannuksia ei oteta huomioon vähentävänä tekijänä. Pilaantuneiden maiden puhdistamista ei oteta huomioon vähentävänä tekijänä, koska ympäristösuojelulain 133 §:n mukaan maan tai pohjaveden pilaaja on velvollinen puhdistamaan alueen itse. Maanomistaja puhdistaa alueen, jos aiheuttajaa ei löydy. Maanomistajan tehdessä yleistä jalankulkua palvelevan yhteyden kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti, otetaan rakennuskustannukset huomioon vähentävänä tekijänä.

Yleiset alueet luovutetaan ilmaiseksi ensimmäisessä kaavassa, koska Turun kaupungissa noudatetaan rakennuslain mukaista ilmaisluovutusta. Kaavamuutoksissa yleisistä alueista maksetaan korvaus. Rakentamattomalla alueella kaupunki maksaa kunnallistekniikan rakentamisen maankäyttökorvauksilla, mutta vesihuollon kustannuksista peri-

tään liittymämaksu. Rakennetulla alueella olemassa olevan verkoston muutokset tai uusimiset otetaan huomioon maankäyttökorvausta määritettäessä, josta maksetaan muutoksiin ja kunnostamiseen kuluvat kustannukset. [19]

5.11 Tuusulan kunta

Tuusulan kunnalla on oma maapoliittinen ohjelma. Maankäyttökorvaus on asemakaavan muutosalueilla 50 % arvonnoususta. Arvonnousua laskettaessa purkukustannukset huomioidaan vähentävänä tekijänä. Pilaantuneiden maiden puhdistamista ei pääsääntöisesti huomioida. Yleistä jalankulkua palvelevien yhteyksien tekemistä maanomistajan toimesta ei normaalisti sallita, vaan kunta rakentaa asemakaavan mukaiset yhteydet. Kokonaisen kaava-alueen rakentamisesta maanomistajan toimesta on olemassa ennakkopäätös. Ennakkopäätöksen mukaan ensimmäisessä asemakaavassa maanomistaja ei maksa kunnalle maankäyttökorvausta, vaan maksaa koko alueen kunnallistekniikan rakentamisen ja luovuttaa katualueet sekä kunnallistekniikan kunnalle. Pääsääntöisesti kunnallistekniikan rakentamisen tekee kunta sekä rakentamattomalla että rakennetulla alueella.

Ensimmäisessä asemakaavassa yleiset alueet luovutetaan maksimissaan raakamaan hinnalla ja katualueista luovutetaan 20 % ilmaiseksi ja loput maksimissaan raakamaan hinnalla, mutta yleensä selkeästi edullisemmin. Kaavamuutoksessa yleiset alueet luovutetaan korvauksetta tai niistä korvataan korkeintaan noin 1–1,5 €/m². Kaavamuutosalueilla kunta perii 50 % arvonnoususta, ja ensimmäisen kaavan alueella raakamaat hankitaan pääsääntöisesti kunnalle. Jos ensimmäisen asemakaavan alueella on rakennettu kiinteistö, lasketaan maankäyttösopimus siten, että maanomistaja saa korvauksetta jo rakentamansa rakennuksen lisäksi 500 k-m² rakennusoikeutta. Seuraavasta maksimissaan 500 k-m² lisärakennusoikeudesta maanomistaja luovuttaa korvauksetta kunnalle 250 k-m² ja saa itselleen 250 k-m². Tämän jälkeen, jos kiinteistöä on vielä jäljellä, kunta ostaa sen raakamaan hinnalla itselleen riippumatta siitä, kuinka paljon siihen on tulevassa asemakaavassa rakentamisoikeutta kaavoitettu. Siten maanomistaja saa yhteensä sekä jo rakennettujen rakennusten k-m²-määrän lisärakennusoikeuden lisäksi 500 k-m² ja seuraavasta lisärakennusoikeudesta maksimissaan 250 k-m² rakennusoikeutta. Kunta saa maksimissaan 250 k-m² ja pääsääntöisesti yleiset alueet sekä lopun kiinteistön raakamaan hinnalla. [13; 14.]

5.12 Vantaan kaupunki

Vantaan kaupunki on laatinut maapoliittiset linjaukset, joissa on määritelty maankäyttökorvauksen muodostuminen. Maanomistaja maksaa maankäyttökorvausta enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Asuintonteilta peritään 50 % arvonnoususta, lukuun ottamatta asunto-osakeyhtiöitä, joilla on aikaisemmin kaavoitetusta rakennusoikeudesta käytetty jo yli 50 % ja joiden osakkaat ovat pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiön asukkaita. Tällöin arvonnoususta peritään 35 %. Tällä on pyritty edistämään muun muassa asuinkannan uudistumista ja täydennysrakentamista. Vantaan kaupunki ottaa maankäyttökorvauksen raakamaana, jos alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioita.

Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta, mutta ne eivät saa ylittää 50 %:a kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Poikkeuksena on tilanne, jossa maanomistaja haluaa jotain erityistä kunnallistekniikkaa ja haluaa Vantaan kaupungin rakentavan sen. Tällöin kyseiset rakentamiskustannukset voidaan periä maankäyttökorvauksen lisäksi. Korvaukseen ei sisälly vesihuollon liittymismaksut, jotka HSY perii. Ulkoisen kunnallistekniikan rakentamisen korvausta peritään, jos maanomistaja saa kaavoituksesta yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta. Poikkeuksena ovat erillispientalo- ja paritaloalueiden kaavoitus, joissa ulkoisen kunnallistekniikan rakentamisen korvausta peritään vain 500 k-m² ylittävältä rakennusoikeuden lisäykseltä.

Arvonnousua vähentävänä tekijänä huomioidaan purkukulut. Purkukuluina Vantaan kaupunki käyttää oletuksena 90 €/k-m², jos kuluista ei ole luotettavaa arviota, kuten purkutarjousta. Pilaantuneen maan puhdistamiskustannukset hyvitetään tapauskohtaisesti. Pääsääntönä on, että ne hyvitetään luvan mukaisesta toiminnasta. Maanomistajan rakentaessa yleiseen käyttöön tarkoitettuja kulkuyhteyksiä hyvitetään ne maankäyttökorvauksesta.

Julkisen kaupunkitilan alueet luovutetaan ensimmäisessä asemakaavassa ja kaavamuuksissa korvauksetta. Poikkeuksena ovat esimerkiksi erittäin laajat puistoalueet, joista osa luovutetaan korvauksetta ja osasta maksetaan puiston hinta. Y-tonteista maksetaan y-tontin hinta, paitsi jos kaavoitusta edeltävissä yhteistyösopimuksissa on toisin sovittu. Vantaalla yhteistyösopimuksia suurten maanomistajien kanssa tehdään erittäin harvoin. [20; 21.]

6 Maankäyttökorvausten vertailu esimerkkitapauksilla

Esimerkkitapauksissa on tarkoitus laskea maankäyttökorvauksen määrää eri kunnissa erilaisissa tilanteissa. Laskelmat ovat suuntaa antavia, sillä käytännössä tapauksissa voi olla erityispiirteitä, jotka vaikuttavat lopputuloksiin. Esimerkkitapaukset ovat itse keksittyjä.

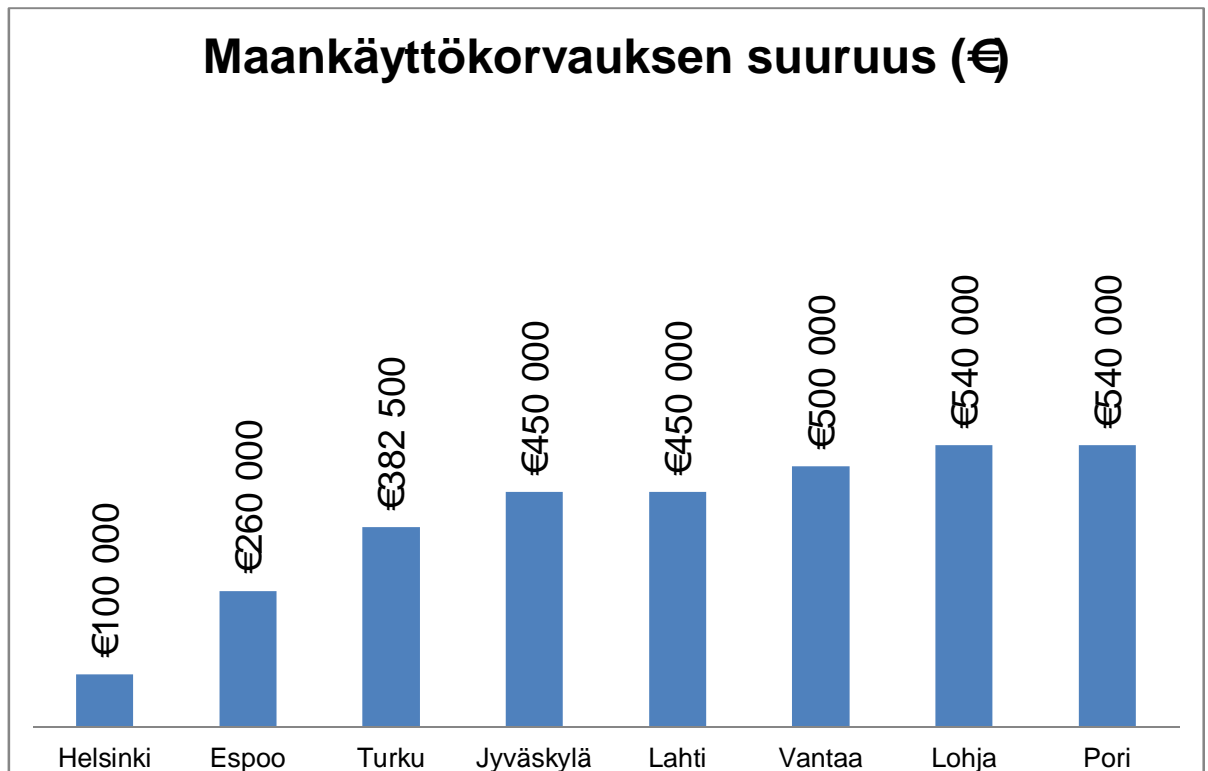
6.1 Raakamaa

Alue, jossa ei ole asemakaavaa ja jonka raakamaan arvo on 100 000 €. Kaavoituksen jälkeen alueen rakennusoikeuden arvo on 1 000 000 €. Alueelle ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa.

Taulukossa 1 esitellään esimerkkitapauksen maankäyttökorvaus ja korvauksen laskentakaava sekä kuvassa 2 maankäyttökorvauksen suuruuden vertailu kyseisessä tapauksessa.

Taulukko 1. Tutkimuksen kohteena olevien kuntien maankäyttökorvaus ja laskentakaava.

<i>Kunta</i>	<i>Korvausprosentti</i>	<i>Laskentakaava</i>	<i>Maankäyttökorvaus</i>
Espoo	40 %	$(1\,000\,000 - 100\,000 - 250\,000) \times 0,4$	260 000 €
Helsinki	50 %	$(1\,000\,000 - 100\,000 - 700\,000) \times 0,5$	100 000 €
Joensuu	Sovitaan tapauskohtaisesti	-	Sovitaan tapauskohtaisesti
Jyväskylä	50 %	$(1\,000\,000 - 100\,000) \times 0,5$	450 000 €
Järvenpää	-	-	Ei tee maankäyttösopimuksia kaavoittamattomalle alueelle.
Kerava	-	-	Ei tee maankäyttösopimuksia rakentamattomalle alueelle.
Lahti	50 %	$(1\,000\,000 - 100\,000) \times 0,5$	450 000 €
Lohja	60 %	$(1\,000\,000 - 100\,000) \times 0,6$	540 000 €
Pori	60 %	$(1\,000\,000 - 100\,000) \times 0,6$	540 000 €
Turku	42,5 % (keskiarvo 35 ja 50 % väliltä)	$(1\,000\,000 - 100\,000) \times 0,425$	382 500 €
Tuusula	-	-	Pääsääntöisesti ei tee maankäyttösopimuksia kaavoittamattomalle alueelle.
Vantaa	50 %	$1\,000\,000 \times 0,5$	500 000 €



Kuva 2. Maankäyttökorvauksen suuruuden vertailu eri kuntien välillä.

6.2 Teollisuustontti 1

Alue, jossa on 200 000 €:n arvoinen teollisuustontti. Kaavamuutoksen jälkeen alueen rakennusoikeuden arvo on 1 000 000 €. Purkamiskustannukset ovat 100 000 €, ja pilaantuneiden maiden puhdistaminen maksaa 100 000 €. Kaavamuutoksessa teollisuustontti muutetaan asuinrakennustontiksi. Maaperä täyttää valtioneuvoston hyväksymät ohjearvot teollisuusrakentamiseen, mutta ei asuntorakentamiseen. Kaavamuutos ei edellytä muutoksia olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

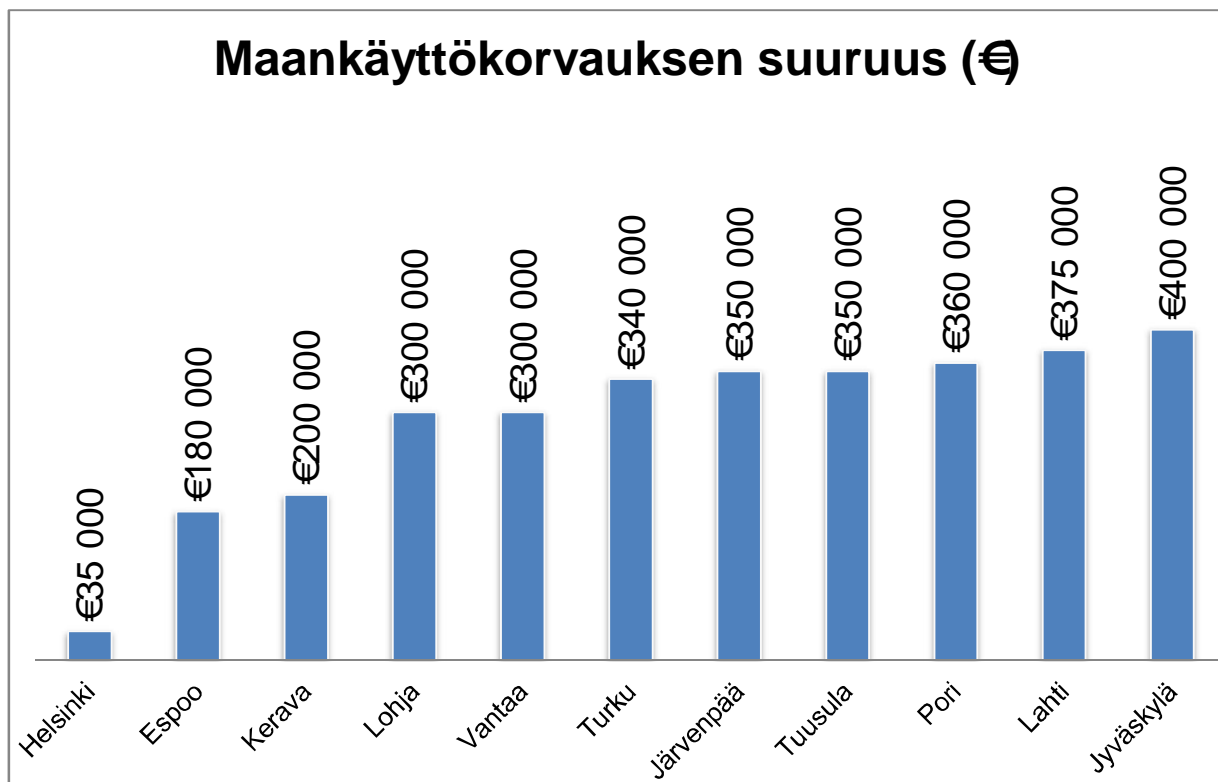
Ohessa esimerkkitapauksen maankäyttökorvaus ja korvauksen laskentakaava (taulukko 2), vähentävät tekijät (taulukko 3) sekä maankäyttökorvauksen suuruuden vertailu kyseisessä tapauksessa (kuva 3).

Taulukko 2. Tutkimuksen kohteena olevien kuntien maankäyttökorvaus ja laskentakaava.

<i>Kunta</i>	<i>Korvauspro-</i> <i>sentti</i>	<i>Laskentakaava</i>	<i>Maankäyttökorvaus</i>
Espoo	40%	$(1\,000\,000 - 200\,000 - 250\,000 - 100\,000) \times 0,4$	180 000 €
Helsinki	35 %	$(1\,000\,000 - 200\,000 - 700\,000) \times 0,35$	35 000 €
Joensuu	-	(yhdyskuntarakentamisen kustannukset asemakaava-alueella / asemakaava-alueen rakennusoikeus) \times hankealueen rakennusoikeus	yhdyskuntarakentamisen keskimääräiset kustannukset rakennusoikeuden m ² :ä kohden
Jyväskylä	50 %	$(1\,000\,000 - 200\,000) \times 0,5$	400 000 €
Järvenpää	50 %	$(1\,000\,000 - 200\,000 - 100\,000) \times 0,5$	350 000 €
Kerava	50 %	$((1\,000\,000 - 200\,000) / 2) \times 0,5 - 100\,000 - 100\,000$	200 000 €
Lahti	50 %	$(1\,000\,000 - 200\,000 - (100\,000 \times 0,5)) \times 0,5$	375 000 €
Lohja	50 %	$(1\,000\,000 - 200\,000 - 100\,000 - 100\,000) \times 0,5$	300 000 €
Pori	60 %	$(1\,000\,000 - 200\,000 - 100\,000 - 100\,000) \times 0,6$	360 000 €
Turku	42,5 % (keskiarvo 35 ja 50 % väliltä)	$(1\,000\,000 - 200\,000) \times 0,425$	340 000 €
Tuusula	50 %	$(1\,000\,000 - 200\,000 - 100\,000) \times 0,5$	350 000 €
Vantaa	50 %	$(1\,000\,000 - 200\,000 - 100\,000 - 100\,000) \times 0,5$	300 000 €

Taulukko 3. Tutkimuksen kohteena olevien kuntien vähentävät tekijät

<i>Kunta</i>	<i>Purkukustannukset</i>	<i>Pima-kustannukset</i>	<i>Maankäyttökorvaus</i>
Espoo	huomioidaan	ei huomioida	180 000 €
Helsinki	ei huomioida	ei huomioida	35 000 €
Joensuu	ei huomioida	ei huomioida	yhdyskuntarakentamisen keskimääräiset kustannukset rakennusoikeuden neliometriä kohden
Jyväskylä	ei huomioida	ei huomioida	400 000 €
Järvenpää	huomioidaan	ei huomioida	350 000 €
Kerava	huomioidaan	huomioidaan	200 000 €
Lahti	huomioidaan 50 %	ei huomioida	375 000 €
Lohja	huomioidaan	huomioidaan	300 000 €
Pori	huomioidaan	huomioidaan	360 000 €
Turku	ei huomioida	ei huomioida	340 000 €
Tuusula	huomioidaan	ei huomioida	350 000 €
Vantaa	huomioidaan	huomioidaan	300 000 €



Kuva 3. Maankäyttökorvauksen suuruuden vertailu eri kuntien välillä.

6.3 Teollisuustontti 2

Esimerkissä alueella on 200 000 €:n arvoinen teollisuustontti. Kaavamuutoksen jälkeen alueen rakennusoikeuden arvo on 1 000 000 €. Purkamiskustannukset ovat 100 000 €, ja pilaantuneiden maiden puhdistaminen maksaa 100 000 €. Kaavamuutoksessa teollisuustontti muutetaan asuinrakennustontiksi. Maaperä täyttää valtioneuvoston hyväksymät ohjearvot teollisuusrakentamiseen, mutta ei asuntorakentamiseen. Kaavamuutoksen takia alueen sisällä oleva katu- ja vesihuoltoverkosto on rakennettava uudelleen. Kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat esimerkiksi 200 000 €. Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset sisältävät vesihuollon rakentamisen, paitsi jos sen kustannukset perii erillinen yhtiö, jolloin vesihuollon rakentamiskustannukset ovat 50 000 € ja muun kunnallistekniikan rakentamiskustannukset 150 000 €.

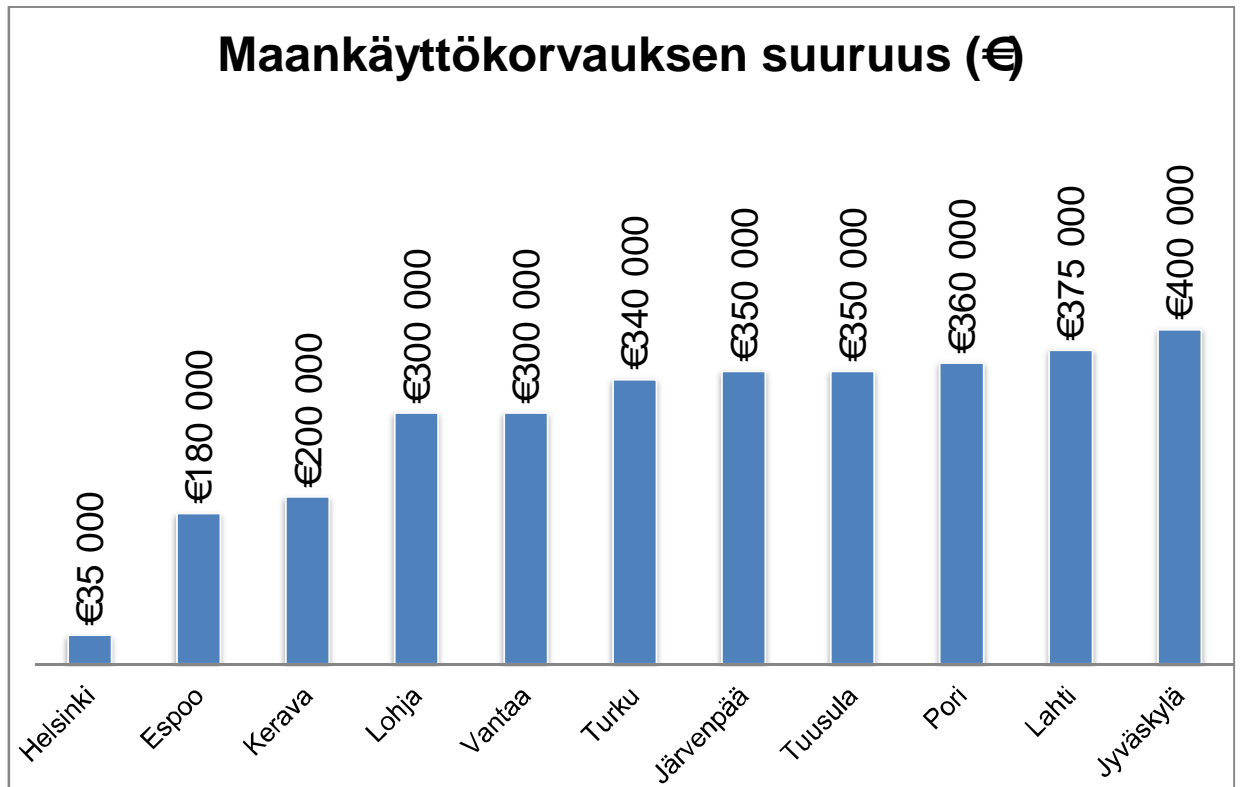
Ohessa esimerkkitapauksen maankäyttökorvaus ja korvauksen laskentakaava (taulukko 4), vähentävät tekijät ja muut kustannukset (taulukko 5) sekä maankäyttökorvauksen suuruuden vertailu kyseisessä tapauksessa (kuva 4).

Taulukko 4. Tutkimuksen kohteena olevien kuntien maankäyttökorvaus ja laskentakaava.

<i>Kunta</i>	<i>Korvauspro-</i> <i>sentti</i>	<i>Laskentakaava</i>	<i>Maankäyttökorvaus</i>
Espoo	40 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - 250\ 000 - 100\ 000) \times 0,4$	180 000€
Helsinki	35 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - 700\ 000) \times 0,35$	35 000 €
Joensuu	-	(yhdyskuntarakentamisen kustannukset asemakaava-alueella / asemakaava-alueen rakennusoikeus) \times hankealueen rakennusoikeus	yhdyskuntarakentamisen keskimääräiset kustannukset rakennusoikeuden neliometriä kohden
Jyväskylä	50 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000) \times 0,5$	400 000 €
Järvenpää	50 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - 100\ 000) \times 0,5$	350 000 €
Kerava	50 %	$((1\ 000\ 000 - 200\ 000) / 2) \times 0,5 - 100\ 000 - 100\ 000$	200 000 €
Lahti	50 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - (100\ 000 \times 0,5)) \times 0,5$	375 000 €
Lohja	50 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - 100\ 000 - 100\ 000) \times 0,5$	300 000 €
Pori	60 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - 100\ 000 - 100\ 000) \times 0,6$	360 000 €
Turku	42,5 % (keskiarvo 35 ja 50 % väliltä)	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000) \times 0,425$	340 000 €
Tuusula	50 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - 100\ 000) \times 0,5$	350 000 €
Vantaa	50 %	$(1\ 000\ 000 - 200\ 000 - 100\ 000 - 100\ 000) \times 0,5$	300 000 €

Taulukko 5. Tutkimuksen kohteena olevien kuntien vähentävät tekijät ja muut kustannukset

<i>Kunta</i>	<i>Purkukustannukset</i>	<i>Pima-kustannukset</i>	<i>Kunnallistekniikan rakentaminen</i>	<i>Vesihuollon rakentaminen</i>	<i>Maankäyttökorvaus</i>	<i>Maanomistajalle aiheutuneet kustannukset</i>
Espoo	huomioidaan	ei huomioida	Maanomistaja maksaa kokonaan.	HSY perii liittymismaksut.	180 000 €	230 000 €
Helsinki	ei huomioida	ei huomioida	Kustannetaan maankäyttökorvauksella ja kaupungin puolesta, jos maankäyttökorvaus ei riitä kattamaan kustannuksia.	HSY perii liittymismaksut.	35 000 €	85 000 €
Joensuu	ei huomioida	ei huomioida	Kustannetaan maankäyttökorvauksella ja kaupungin puolesta, jos maankäyttökorvaus ei riitä kattamaan kustannuksia.	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	yhdyskuntarakentamisen keskimääräiset kustannukset rakennusoikeuden m ² kohden.	maankäyttökorvaus
Jyväskylä	ei huomioida	ei huomioida	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	Maanomistaja maksaa yhtiölle.	400 000 €	450 000 €
Järvenpää	huomioidaan	ei huomioida	Kaupunki maksaa.	Kaupunki maksaa.	350 000 €	350 000 €
Kerava	huomioidaan	huomioidaan	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	200 000 €	200 000 €
Lahti	huomioidaan 50 %	ei huomioida	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	Lahti Aqua Oy -vesiyhtiö maksaa ja perii liittymismaksut.	375 000 €	425 000 €
Lohja	huomioidaan	huomioidaan	Rakentamisen maksaa Lohjan kaupunki.	Rakentamisen maksaa Lohjan kaupunki.	300 000 €	300 000 €
Pori	huomioidaan	huomioidaan	Maanomistaja maksaa kokonaan.	Maanomistaja maksaa.	360 000 €	560 000 €
Turku	ei huomioida	ei huomioida	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	340 000 €	340 000 €
Tuusula	huomioidaan	ei huomioida	Rakentamisen maksaa pääsääntöisesti Tuusulan kunta.	Rakentamisen maksaa pääsääntöisesti kunta.	350 000 €	350 000 €
Vantaa	huomioidaan	huomioidaan	Maanomistaja maksaa maankäyttökorvauksella.	HSY perii liittymismaksut.	300 000 €	350 000 €



Kuva 4. Maankäyttökorvauksen suuruuden vertailu eri kuntien välillä.

7 Yhteenveto

7.1 Maankäyttökorvauksen määrittely

Jokaisella kunnalla on erilaiset käytännöt, joita ne noudattavat maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi maankäyttökorvausta määrittäessä. Osalla kunnista on maapoliittinen ohjelma, jossa on määritetty maankäyttökorvauksen muodostuminen, ja osalla kunnista korvaus perustuu vakiintuneisiin käytäntöihin, joita noudatetaan kaikissa hankkeissa.

7.1.1 Ensimmäinen kaava

Tutkielmassa mukana olleista kaupungeista Järvenpää ja Kerava eivät kaavoita ensimmäistä asemakaavaa kuin omistamilleen alueille. Ne lunastavat alueen raakamaana,

minkä jälkeen kaavoittavat sen. Tuusulan kunta toimii pääsääntöisesti samalla tavalla, mutta maanomistajan maksaessa koko alueen kunnallistekniikan ja luovuttaessa kunnallistekniikan ja katualueet kunnalle on kunta valmis kaavoittamaan alueen. Tällaisissa tapauksissa Tuusulan kunta ei peri maankäyttökorvausta.

Toiset kunnat ovat valmiita tekemään maankäyttösopimuksia jo ensimmäisessä kaavassa. Maankäyttökorvaus on tutkielmassa mukana olevissa kunnissa 50–60 %. Joensuun kaupungilla ensimmäisestä asemakaavasta maksettava maankäyttökorvaus sovi-taan tapauskohtaisesti.

7.1.2 Kaavamuutos

Kaavamuutoksissa haetaan yleensä käyttötarkoituksen muutosta tai lisää rakennusoi-keutta. Maankäyttökorvaus määritellään silloin arvonnoususta. Tutkielmassa mukana olevissa kunnissa maankäyttökorvaus on kaavamuutoksissa 35–60 %. Jokainen kaava-muutos on erilainen, ja niissä on usein monia eri tekijöitä, jotka saattavat osaltaan vai-kuttaa maksun suuruuteen. Tarkat kustannukset selviävät aina vasta kaavoituksen ede-tessä.

Osa kunnista ottaa huomioon arvonnousua vähentävinä tekijöinä maanomistajan purku-kustannukset, pima-puhdistukset tai yleisten kulkureittien rakentamiskustannukset. Ke-ravalla purkukustannukset ja mahdolliset pima-kustannukset vähennetään maankäyttö-korvauksesta, mikä on muihin tutkimuksen kohteena oleviin kuntiin verrattuna poikkeava toimintatapa.

7.2 Merkittävän hyödyn raja

Maankäyttökorvausta peritään maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajalta, joka saa kaavoituksesta merkittävää hyötyä. Jokainen kunta on määritellyt merkittävän hyödyn rajan eri tavalla.

Helsingin ja Espoon kaupungeilla merkittävän hyödyn raja on määritelty euromäärällä, jonka ylittävästä arvonnoususta peritään korvaus. Espoon kaupungilla raja on 250 000 € ja Helsingin kaupungilla 700 000 €. Joensuun ja Lohjan kaupungilla merkittävän hyödyn raja on määritelty rakennusoikeuden kerrosneliömetreillä. Maankäyttökorvausta peritään

Joensuun kaupungissa maanomistajilta, jotka saavat kaavamuutoksesta yli 500 k-m² rakennusoikeutta. Lohjan kaupungissa maankäyttökorvausta peritään maanomistajilta, jotka saavat ensimmäisestä asemakaavasta yli 500 k-m² rakennusoikeutta. Muut insinööriyöhön osallistuneet kunnat eivät ole ilmoittaneet merkittävän hyödyn rajaa.

7.3 Täydennysrakentaminen

Tutkimuksen kohteena olevista kunnista Espoo, Helsinki, Joensuu, Jyväskylä, Kerava ja Vantaa edistävät täydennysrakentamista pienemmällä maankäyttökorvauksilla. Espoon kaupunki vähentää maankäyttökorvauksesta vaikeisiin rakennusteknisiin ratkaisuihin kuluvat kustannukset, kuten lisäkerrosten rakentamisen kerrostaloihin ja hissien rakentamisen. Espoon kaupunki ottaa myös huomioon vähentävänä tekijänä uuden rakennuksen rakentamisesta aiheutuvien piha-alueiden ja maanpäällisten autopaikkojen menetyksen. Helsingin kaupunki edistää täydennysrakentamista suuremmalla merkittävän hyödyn rajalla kerros- ja rivitalotonttien täydennysrakentamisessa, jossa merkittävän hyödyn raja on 300 000 € suurempi kuin muissa kaavamuutoksissa eli 1 000 000 €. Joensuun kaupunki perii maankäyttökorvausta rakennusoikeuden lisäyksestä vain 500 k-m² ylittävältä rakennusoikeudelta, ja kahden tai useamman asuinkiinteistön hakiessa kaavamuutosta täydennysrakentamistarkoitukseen peritään 25 %:n maankäyttökorvauksesta vain puolet, eli 12,5 %. Jyväskylän, Keravan ja Vantaan kaupungit edistävät täydennysrakentamista pienemmällä maankäyttöprosentilla. Keravalaiusten asukkaiden omistamien asunto-osakeyhtiöiden tonttien osalta peritään 35 % maankäyttökorvausta kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Vantaan kaupungilla maankäyttökorvaus on myös 35 % asunto-osakeyhtiöillä, jotka ovat käyttäneet kaavoitetusta rakennusoikeudesta 50 % ja joiden osakkaat ovat pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiön asukkaita. Jyväskylän ydinkeskustan alueella on käytössä kokeiluluontoisesti pienempi maankäyttöprosentti, joka on 25–35 %.

7.4 Kunnallistekniikan rakentaminen

Maankäyttökorvauksella maksetaan yleensä kunnallistekniikan rakentamiseen kuluvat kustannukset. Usein kunnallistekniikan rakentamiseen kuluvat kustannukset ovat kuitenkin jopa suuremmat kuin maankäyttökorvaukset. Tällöin osa kunnista maksaa itse jäljelle jääneet kustannukset tai perii ne erikseen maanomistajalta. Joissakin kunnissa on myös

kunnallistekniikan rakentaminen keskitetty kunnan omistamiin yhtiöihin, joilla on omat toimintaperiaatteet kunnallistekniikan rakentamiseen liittyen.

8 Pohdinta

Tässä insinööriyössä perehdyttiin eri kuntien maankäyttökorvauksen muodostumiseen ja maankäyttökorvauksen perusteisiin. Aihe oli minulle etäisesti tuttu ennen työn aloittamista, mutta olen oppinut aiheesta paljon lisää insinööriyötä tehdessä. Aihe on mielestäni todella mielenkiintoinen, ja uskon sen kiinnostaneen myös insinööriyöhön osallistuneita tahoja, koska sain todella paljon vastauksia ja vastaukset olivat laadukkaita. Vastaukset on tarkistutettu asianomaisilla tiedon oikeellisuuden varmistamiseksi, ja olen tarvittaessa kysynyt puhelimitse lisätietoja vastausten täydentämiseen.

Maankäyttökorvaus perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin, mutta kuntien välillä on erilaisia tulkintatapoja soveltaa lakia. Itse maankäyttökorvausprosentti ei täysin määritä lopullista maankäyttökorvauksen suuruutta, vaan usein kunnat, joilla on korkeampi maankäyttökorvausprosentti, huomioivat arvonnousua vähentävänä tekijänä erilaisia vähennyksiä. Maankäytösopimuksilla voidaan tukea kunnan kehittämisedellytyksiä ja elinkeinopolitiikkaa sekä edesauttaa hankkeiden toteuttamista.

Osa maapoliittisista ohjelmista on vaikeasti tulkittavia, ja olisi toivottavaa, että ne olisivat yksinkertaisempia. Osalla kunnista ei ole kirjallista ohjeistusta maankäyttökorvausten määrittämiseen, joten olisi toivottavaa, että sellainen olisi olemassa ja helposti saatavilla esimerkiksi verkosta.

Merkittävän hyödyn alaraja vaikuttaa suuresti maankäyttökorvauksen määrään kun arvomuutos on lähellä alarajaa tai sen alle. Suhteellisesti ero eri kaupunkien käytännöissä pienenee arvomuutoksen kasvaessa. Samat rajat eivät ole edes sovellettavissa eri alueille, koska maan hinta ja hankkeiden kokoluokat poikkeavat merkittävästi toisistaan. Esimerkiksi Helsingin kaupunki perii maankäyttökorvausta 700 000 € ylittävästä arvonnoususta, minkä vuoksi esimerkkitapauksissa Helsingin kaupungin maankäyttökorvaus on huomattavasti pienempi kuin muilla tutkimuksessa mukana olevilla kunnilla. Rajan määrittäminen on tärkeää, koska se varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

Osalla kunnista maksetaan maankäyttökorvausta ja sen lisäksi neuvotellaan erikseen kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksista, yleensä kunnan yhtiön kanssa. Tällaisissa tilanteissa korvausmäärä saattaa maanomistajan kannalta laskettuna nousta erittäin suureksi. Myös toteutuksen kannalta saattaa tulla käytännön ongelmia, koska toimijoita on useita, mutta rakentaminen olisi kuitenkin järkevää toteuttaa samaan aikaan.

Täydennysrakentamisen helpottaminen on järkevää taloudellisuuden lisäksi myös sen takia, että sillä saadaan lisättyä rakennettujen alueiden elinvoimaisuutta. Maankäyttökorvauksen suuruudella kunta pystyy ohjaamaan hankkeita eri alueilla helpottamalla täydennysrakentamista, jolloin hanke sijoittuu valmiin kunnallistekniikan alueelle, jonka seurauksena kunta sekä maanomistaja säästävät kustannuksia. Pienemmillä maankäyttökorvauksilla kunta saa helpommin maanomistajan osallistumaan hankkeisiin.

Yleiset alueet siirtyvät aina kaavoituksen yhteydessä kunnan omistukseen. Osa kunnista maksaa niistä korvausta. Korvauksen suuruus on yleensä pieni, mutta maanomistajan kannalta merkittävämpi seikka onkin se, että siirtymisen yhteydessä ylläpitokustannukset siirtyvät maanomistajalta kunnan vastuulle.

Lähteet

- 1 MRL 12 a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen 91 a § - Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Finlex. Verkkodokumentti. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L12aP91a>>. 13.3.2003. Luettu 10.2.2017
- 2 Kilkku, Antti. 2017. Kiinteistöpäällikkö. Porin kaupunki. Haastattelu. 15.2.2017
- 3 Porin kaupungin maapoliittinen ohjelma. 2008. Dokumentti. 28.4.2008. Luettu 15.2.2017
- 4 Hartman, Tiina. 2017. Kaupungeingeodeetti. Keravan kaupunki. Haastattelu. 15.2.2017
- 5 Kariniemi, Tarja. 2017. Maankäyttöinsinööri. Järvenpään kaupunki. Haastattelu. 15.2.2017
- 6 Kolehmainen, Marjo. 2017. Maankäyttöinsinööri. Jyväskylän kaupunki. Haastattelu. 15.2.2017
- 7 Jyväskylän kaupungin maapolitiikan periaatteet. 2013. Verkkodokumentti. Jyväskylän kaupunki. <http://kartta.jkl.fi/temp/maapolitiikan_periaatteet_jyvaskyla2013.pdf>. 10.6.2013. Luettu 15.2.2017
- 8 Jyväskylän kaupungin maapolitiikan perusteet. 2013. Verkkodokumentti. Jyväskylän kaupunki. <<http://www.jyvaskyla.fi/tontit/maapolitiikka>>. Luettu 15.2.2017
- 9 Helsingin kaupunginhallituksen päätös. 2014. Dokumentti. 9.6.2014. Luettu 16.2.2017
- 10 Helsingin kiinteistölautakunnan ohjeistus. 2014. Dokumentti. 30.10.2014. Luettu 16.2.2017
- 11 Haaparinne, Peter. 2017. Kehityspäällikkö. Helsingin kaupunki. Haastattelu. 16.2.2017
- 12 Autio, Jukka. 2017. Maankäyttöinsinööri. Lahden kaupunki. Haastattelu. 17.2.2017
- 13 Hämäläinen, Päivi. 2017. Maankäyttöpäällikkö. Tuusulan kunta. Haastattelu. 18.2.2017

- 14 Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma. 2013. Verkkodokumentti. Tuusulan kunta. <https://www.tuusula.fi/attachments/text_editor/21114.pdf>. 13.6.2011, päivitetty 20.2.2013. Luettu 18.2.2017
- 15 Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteet 2015. 2015. Verkkodokumentti. Espoo. <<http://www.espoo.fi/download/no-name/%7B8B80BC45-145B-41D2-83F8-9CBA83AA2D78%7D/66017>>. 9.11.2015. Luettu 19.2.2017
- 16 Marttinen, Janne. 2017. Maankäyttöasiantuntija. Espoon kaupunki. Haastattelu. 19.2.2017
- 17 Ruutiainen, Tapio. 2017. Kaupunkikehitysjohtaja. Lohjan kaupunki. Haastattelu. 19.2.2017
- 18 Lohjan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2014. 2014. Verkkodokumentti. Lohjan kaupunki. <http://www.lohja.fi/Liitetiedostot/Maapoliittinen%20ohjelma_2014.pdf>. 11.6.2014. Luettu 19.2.2017
- 19 Lipponen, Juha. 2017. Kiinteistöliikelaitos. Turun kaupunki. Haastattelu. 20.2.2017
- 20 Vähä-Piikkiö, Armi. 2017. Tonttipäällikkö. Vantaan kaupunki. Haastattelu. 20.2.2017
- 21 Vantaan maapoliittiset linjaukset. 2014. Verkkodokumentti. Vantaan kaupunki. <https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/113623_Mapo_2015_web.pdf>. 22.9.2014. Luettu 20.2.2017
- 22 MRL 12 a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen 91 f § - Kehittämiskorvauksen enimmäismäärä. Finlex. Verkkodokumentti. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L12aP91f>>. 13.3.2003. Luettu 22.2.2017
- 23 MRL 12 a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen 91 b § - Maankäytösopimukset. Finlex. Verkkodokumentti. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L12aP91b>>. 13.3.2003. Luettu 22.2.2017
- 24 MRL 12 a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen 91 c § - Kehittämiskorvaus. Finlex Verkkodokumentti. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L12aP91c>>. 13.3.2003. Luettu 22.2.2017

- 25 MRL 12 a Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaaminen 91 k § - Erityiset maksujärjestelyt. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L12aP91k>>. 13.3.2003. Luettu 22.2.2017
- 26 Maankäytösopimukset. 2012. Verkkodokumentti. Kuntaliitto. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/mal/verkko-opaat/maapolitiikan_opas/Sivut/maankayttosopimukset.aspx> 6.3.2012. Luettu 22.2.2017
- 27 Lajunen, Timo. 2017. Kaupungeingeodeetti. Joensuun kaupunki. Haastattelu. 10.3.2017
- 28 Maankäytösopimusten perusteet, Joensuun kaupunki. 2011. Dokumentti. 2.11.2011. Luettu 10.3.2017

