

Valtuustoaloite 13.9.2021 Ruoho Espoon maankäyttömaksujen määräysperusteista

## **Valtuustoaloite Espoon maankäyttömaksujen määräytymisperusteiden muuttamiseksi hyvälle tasolle suhteessa muihin kuntiin pääkaupunkiseudulla**

Espoossa päivitetään valtuustokausittain maankäyttömaksujen määräytymisperusteita. Me valtuutetut esitämme, että Espoon maankäyttömaksujen määräytymisperusteita muutetaan muun muassa siten, että Espoon merkittävän hyödyn alarajaa 250 000 euroa nostetaan lähemmäksi Helsingin vastaavaa alarajaa 700 000/1 000 000 euroa esimerkiksi 500 000-600 000 euroon.

Perustelut:

Enemmän yhtenäisillä maankäyttösopimusehdoilla verrokkiemme kanssa Espoo kykenisi edistämään paremmin alueidensa kehittymistä, niiden elinvoimaa ja talouskasvua sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua pääkaupunkiseudulla. Luonteva verrokkikuntamme tässä tarkastelussa on Helsinki monin eri perustein muun muassa Espoon tavoin merellisenä kaupunkina.

Riina Rantonen Aalto yliopiston insinööritieteiden korkeakoulun diplomityössään *Maankäyttömaksujen määräytymisen perusteiden vertailu Suomen suurimmissa kaupungeissa* toteaa, että pääkaupunkiseudulla löytyy melko suuria eroja kaupunkien välillä maankäyttömaksujen määräytymisen perusteista.

Rantonen kertoo, että esimerkiksi Espoo, Helsinki ja Vantaa ovat yhdessä teettäneet yritystonttien osalta alueittaisen hintavyöhykekartan, mutta näiden kuntien maankäyttömaksujen määräytymisperusteet ovat silti erilaiset. Rantonen diplomityössään ehdottaakin, että pääkaupunkiseudulla voitaisiin siirtyä yhteisiin määräytymisperusteisiin koko yhteisellä talousalueella. *”Tällöin etenkin kaupunkien rajoilla olisi tasapuoliset maankäyttömaksujen määräytymisperusteet. Nyt toisella puolella rajaa saatetaan päästä halvemmalla sen vuoksi, että kuulutaan eri kaupunkiin, vaikka muuten samaa aluetta rajan molemmat puolet olisivatkin. Maapolitiikkaa olisikin hyvä yhdenmukaistaa seutukunnittain.”*, Rantonen toteaa. Rantonen nostaa myös esiin asian, jota usea espoolainen hankkiessaan aiheesta tietoa on havainnut: *”Osassa kaupungeista on haastavaa löytää maankäyttömaksuihin ja -sopimuksiin liittyvää tietoa kuten heidän ajankohtaista maapoliittista ohjelmaansa. Kaupungit voisivat mahdollisesti sopia maapoliittisten ohjelmien yhteneväisistä julkaisutavoista heidän omilla nettisivuillaan, jotta ne olisivat aina helposti löydettävissä.”*(Rantonen, 2021.)

Seuraavaksi selventävä vertailu maankäyttömaksujen määräytymisen lähtökohtien eroavaisuuksista Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla:

### **Kaupunki Korvausprosentti / korvausperuste ja merkittävän hyödyn alaraja**

**Espoo:** 40 %, mutta korkeampi mikäli kunnallistekniikan kustannusten kattaminen tätä vaatii

Merkittävän hyödyn alaraja: 250 000 €

Maankäyttömaksu peritään vain alarajan ylittävältä osalta

**Helsinki:** 35 %, mutta mikäli kyseessä ensimmäinen asemakaava tai suunnittelutarveratkaisu niin 50 %

Merkittävän hyödyn alaraja: 700 000 €

Täydennysrakentamisen tapauksissa merkittävän hyödyn alaraja, joissa kyse asuntorakentamisesta: 1 000 000 €

Maankäyttömaksu peritään vain alarajan ylittävältä osalta.

**Vantaa:** Maankäyttömaksu perustuu kunnallisteknisiin kustannuksiin, jotka eivät kuitenkaan saa ylittää 50 % kohteen arvonnoususta.

Asuntotuotannon osalta korvausprosentti on aina 50 % paitsi asunto-osakeyhtiöiden täydennysrakentamisessa korvausprosentti on 35 %.

*Merkittävän hyödyn alaraja: Ei peritä, jos rakennusoikeus lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu alle 500 k-m<sup>2</sup> mikäli kaavoitettavana on erillistalot tai paritalot. Maankäyttömaksu peritään vain asuntorakennusoikeuden 500 k-m<sup>2</sup> ylittävältä osalta. (Rantonen, 2021; Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien sivut.)*

Me valtuutetut katsomme, että uusien kaavamuutosten osalta Espoon etu olisi löytää ratkaisut maltillisemmilla maankäyttömaksujen tasoilla, kuin viivästyttää ja jopa pysäyttää hankkeiden eteneminen. Volyymin kautta saavutettava etu voi olla suurempi kuin yksittäiset paikalliset kaupungin "neuvotteluvoitot", joista jää neuvottelun osapuolille huono kokemus ja sitä kautta leviää Espoosta huono maine. Sen sijaan Espoon tulee helpottaa ja vauhdittaa maankäyttösopimusten solmimista maltillisemmilla maankäyttömaksujen tasoilla. Nyt Espoossa on runsaasti lautakunnan hyväksymiä ja kaupunginhallitukselle tulossa olevia asemakaavoja, joiden maankäyttösopimusneuvottelut kestävät jopa useita vuosia. Tämä hidastaa jo valmiiksi saatujen asemakaavojen realisoitumista rakentamiseksi, jolloin kaupungin intressien toteutuminen estyy. Esimerkiksi eräs asemakaava viivästyi useammalla vuodella, koska maksuvelvollisella ei ollut rahaa maksun suorittamiseen, eikä kaupunki halunnut tehdä kaavapäätöstä ennen maksun saamista. Marraskuussa 2020 yhteensä 16 asemakaavaa/243 100 kerrosneliometriä oli ollut yli yhden vuoden maankäyttösopimusneuvotteluissa. Näistä puolet oli vuosilta 2010-2017. Tämän "tulpan" arvo maankäyttömaksuina on suuruusluokaltaan noin 100 miljoonaa euroa. Yksityisenä toimeliaisuutena oli kyse noin miljardista eurosta, joiden käyttöä neuvottelujen pitkittyminen viivästytti.

Lisäksi tällä hetkellä Espoon saaman maksun prosenttiluku on liukuva eli se voi olla korkeampikin, mikä huolestuttaa espoolaisia, joita asia koskee. Me valtuutetut katsomme, että maksun pohjana pitää olla nettohyöty; jos joudutaan esimerkiksi purkamaan tai siirtämään jotain tai rakentamaan autopaikat pysäköintilaitokseen, se otetaan huomioon. Lisärakentamishankkeet lähioissa eivät ole suuresti edistyneet mahdollisesti siksi, että kaupunki laskee nettohyödyn liian korkeaksi. Kaupungilta tulisikin saada sekä ennakkopäätös että täsmällinen laskelma hyödyn syntymisestä. Rakennusoikeuden arvon tulee olla looginen eli esitettävissä kartalla vyöhykkeittäin. Arvon tulee olla sama riippumatta siitä, onko kaupunki saamassa vai myymässä.

Espoossa 13.9.2021

Veera Ruoho (kok.)

Laiho Mia  
Särkijärvi Jouni J.  
Portin Anders  
Kerola Hannele  
Kauma Pia  
Niemi Marika  
Ampuja Ari  
Markkula Markku  
Nores Mia  
Katainen Mervi  
Aro Olli  
Laukkanen Antero

Poutala Mika  
Kilpijoki Kerttu-Liisa  
Gästrin Eva-Lena  
Värmälä Johanna  
Gestrin Christina  
Pentikäinen Aulikki  
Kurri Vanessa  
Saramäki Sara  
Hietanen-Tanskanen Ira