

Dno KH/1716/2020

Rakennuksien purkukustannusten sekä kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi kaavan arvonlisän leikkauksessa

Khall. 7.12.2020 § 393

Riihimäen kaupunginvaltuusto on päätöksellään 4.6.2018 § 65 hyväksynyt Riihimäen kaupungin maapoliittisen ohjelman. Osana ohjelmaa (kohta 5.2. Yksityisen maan kaavoitus ja sopimuksien käyttö) on päätetty, että Riihimäen kaupunki perii laatiessaan asemakaavan muutoksia maanomistajan lähtökohdista ja hakemuksesta laatiessaan sellaiselta maanomistajalta tai muulta taholta, jonka arvioidaan saavan asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä, 50 % osuuden asemakaavan muutoksen tuottamasta arvonlisän leikkauksesta. Käytännössä arvonnousun osittainen korvaaminen kaupungille toteutetaan käyttämällä maankäytösopimuksia, joiden sopimusehdot ovat pohjanneet pitkälti siihen sopimuskäytäntöön, mitä Riihimäellä on kaavoituksen osalta harjoitettu, eikä erityistä hallinnollista ohjausta tai ohjetta arvonlisän leikkaamisesta ole olemassa.

Riihimäen kaupungin kaavoitusyksikkö on asemakaavan muutoshankkeita käsitellessään kohdannut kaupungin sopimuskäytännössä kaupungin kehittämistä hidastavan ja joissakin tapauksissa jopa estävän haitan: Kohteissa, joissa asemakaavan muutos ja sen toteuttaminen edellyttäisivät olemassa olevan rakennuksen purkamista tai rakennuksen kulttuurihistorialliseen arvoon perustuvan suojelumerkinnän toteuttamista olemassa olevaan rakennukseen, muodostavat purkamisesta tai suojelukohteen kunnostamisesta aiheutuvat kulut yhdessä kaavan tuottaman arvonlisään kohdistuvan korvauksen maksamisen kanssa merkittävän taloudellisen rasitteen hankkeelle. Riihimäen kaupungin kaavoitusyksikkö esittääkin seuraavia muutoksia vallitsevaan sopimuskäytäntöön kaavoituksen tuottaman arvonlisän osittaisen kaupungille korvaamisen osalta:

A. Rakennuksen purkamisen kustannuksien vähennysoikeus maanarvon leikkaamisesta

Kaavoitusyksikkö esittää, että asemakaavan muutos, jossa kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan 50 % osuus asemakaavan muutoksen tuottamasta arvonlisästä tulee korvattavaksi kaupungille ja kaavamutoksen toteuttaminen edellyttää olemassa olevan rakennuksen purkamista, vähennettäisiin laskennallisesta, leikattavasta arvonlisän osuudesta purkamisen kustannukset. Vähennys esitetään kuitenkin tehtäväksi siten, että vähennys olisi enimmillään puolet korvattavaksi tulevan arvonlisän määrästä eli 25 % koko arvonlisän määrästä.

Esimerkki: Alueen arvo ennen kaavamuutosta on 100 ja kaavamuutoksen jälkeen 1100. Nykyisin voimassa olevan käytännön mukaisesti kaupunki katsoo kaavoituksen tuottamaksi arvonnousuksi 1000, josta korvattava osuus on 50 % eli 500. Esitetyn mallin mukaisesti mikäli alueella olisi purettava rakennus, jonka purkukustannus on 200, laskenta toteutuisi siten, että korvattavasta arvonlisän osuudesta 500 vähennettäisiin purkukustannus 200 eli aiemman korvattavan 500 sijaan korvattavaksi tulisi $500 - 200 = 300$. Mikäli purkukustannus olisi suuruudeltaan 400, tulisi huomioitavaksi purkukustannusten rajaaminen puoleen korvattavasta osuudesta ja aiemmin korvattavan 500 sijaan, korvattavaksi tulisi alkuun laskennallisesti $500 - 400 = 100$. Koska kuitenkin puolet korvattavasta 500:sta on 250, olisi maksimihyvitys purkukustannuksista 250 ja siten korvattavaksi tosiasiallisesti tulisi $500 - 250 = 250$.

Purkamisen kustannusten määrittämisen osalta esitetään käyttöön otettavaksi malli, jossa purkamisen kustannuksiksi hyväksytään 75 euroa purettavan rakennuksen bruttoalaneliömetriä kohden pois lukien omakotitalot sekä kevytrakenteiset vajat, tms. rakenteet. Näistä omakotitalojen osalta purkukustannuksiksi katsottaisiin 25 000 euroa rakennusta kohden. Kevytrakenteisten vajojen, varastojen, piharakennusten, tms. osalta hyvitystä ei tehtäisi.

Esimerkki: Jos alueella on 2500 brm²:n suuruinen kerrostalo, joka tulee purettavaksi, hyväksytään purkamisen kustannuksina $2500 \times 75 = 187\,500$ euroa. Jos alueella on kaksi omakotitaloa sekä 60 brm² suuruinen autotalli hyväksytään purkamisen kustannuksiksi $2 \times 25\,000 = 50\,000$ euroa omakotitaloista autotallin purkamisen kustannuksien jäädessä hyvittämättä.

B. Kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi maanarvon leikkauksessa

Kaavoituksen vastuualue on huomionnut, että hakemukseen perustuvalla asemakaavamuutosalueella voi sijaita kulttuurihistoriallisia arvoja omaavia rakennuksia. Tällaisten rakennuksien kunnostus ja ylläpito vaatii yleensä erityisiä resursseja ja sellaisia investointeja ja töitä, joita uusissa rakennuksissa ei ole. Kaavoitusyksikkö esittääkin, että asemakaavan muutos, jossa kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan 50 % osuus asemakaavan muutoksen tuottamasta arvonlisästä tulee korvattavaksi kaupungille ja kaavamuutosalueella on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, joihin kohdistuu entuudestaan tai joihin kohdistetaan asemakaavan muutoksessa suojelumerkintöjä, vähennettäisiin laskennallisesta, leikattavasta arvonlisän osuudesta 25 % osuus eli 12,5 % koko arvonlisän määrästä.

Esimerkki: Alueen arvo ennen kaavamuutosta on 100 ja kaavamuutoksen jälkeen 1100. Nykyisin voimassa olevan käytännön mukaisesti kaupunki katsoo kaavoituksen tuottamaksi arvonnousuksi 1000, josta korvattava osuus on 50 % eli 500. Esitetyn mallin mukaisesti mikäli alueella olisi kulttuurihistoriallisia arvoja omaava rakennus, laskenta toteutuisi siten, että korvattavasta arvonnoususta 500 vähennettäisiin 25 % eli 125 eli aiemman korvattavan 500 sijaan korvattavaksi tulisi $500 - 125 = 375$.

Riihimäen kaupungin kaavoitusyksikkö katsoo, että huomioimalla asemakaavan muutosten arvonnousun leikkaamisessa purkamisen ja kulttuurihistoriallisten arvojen vähennyksiä korvattavasta arvonnoususta, osoittaisi Riihimäen kaupunki selkeän kannusteen ja tahtotilan nykyisellä käytännöllä taloudellisesti toteutuskelvottomien hankkeiden toteuttamiseksi ja kaupungin kehityksen vahvistamiseksi. Yksikertaiset laskentamallit tekevät vähennyksen toteutuksesta selkeää ja läpinäkyvää; esimerkiksi kulttuurihistoriallisen rakennuksen suojelun toteuttamisen tasoissa ja siten kustannuksissa voi olla merkittäviä eroja omistajan tavoitteiden mukaisesti ja kustannusten arviointi ylittäänsä tapauskohtaisesti aiheuttaisi merkittävästi lisätyötä. Lisäksi muun, kuin yleistävän laskentamallin käyttö tuottaisi epäilemättä joissakin tapauksissa erimielisyyttä arvioiden oikeellisuudesta. Kiinteään hintamalliin perustuva vähennys ohjaisi purkutyötä myös tehokkaaseen suuntaan sekä ehkäisisi yrityksiä siirtää tulevan rakentamisen kustannuksia osin purkutyöhön.

Riihimäen kaupungin voimassa olevan hallintosäännön 15 § 1. momentin 17. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista ja on siten toimivaltainen asettamaan maankäyttösopimuksen laatimiseen ja kaavoituksen arvonnoususta perittävään maksuun liittyvän hallinnollisen ohjeen.

(av, mh)

Ehdotus/KJ:

Riihimäen kaupunginhallitus hyväksyy yllä esitetyt laskentamallit osaksi Riihimäen kaupungin toimintatapaa, jolla Riihimäen kaupunki perii osuuden kaavoituksen arvonnousun tuottamasta hyödyistä asemakaavan muutoksia maanomistajan lähtökohdista ja hakemuksesta laatiessaan sellaiselta maanomistajalta tai muulta taholta, jonka arvioidaan saavan asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Täytäntöönpano
Muutoksenhaku
Lähempiä tietoja antaa

päätösote / kaavoitus Jokivuo
päätösote / maankäyttö Vettenterä, Franzen, Myllyntausta
ei muutoksenhakuoikeutta (KuntaL 136 §)
kaupungingeodeetti Ari Vettenterä, p. 040 330 4835
