

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kehittämiskorvaus

Maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL) muutettiin 1.7.2003, jolloin tuli voimaan MRL:n 12 a luku, jossa säädetään kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Kehittämiskorvauksen lainsäädännöllinen perusta

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. (MRL 91 a § mom. 1)

Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti. (MRL 91 a § mom. 2)

Jos maanomistajan kanssa ei ole syntynyt sopimusta hänen osallistumisestaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin, kunta voi periä maanomistajalta asemakaavan mukaiselle tontille asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusoikeuden lisäyksen tai käyttömahdollisuuden muutoksen aiheuttamaan tontin arvonnousuun suhteutetun osuuden kaava-alueen rakentamista palvelevan yhdyskuntarakentamisen arvioiduista kustannuksista (kehittämiskorvaus). (MRL 91 c § mom. 1)

Tontin arvonnousu määritellään noudattaen soveltuvin osin, mitä kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta annetussa laissa (603/1977), jäljempänä lunastuslaki, säädetään korvauksen perusteista. (MRL 91 c § mom. 2)

Kehittämiskorvauksesta vähennetään 104 §:n nojalla korvauksetta luovutettavan katualueen arvo ja 105 §:n nojalla maanomistajalta perittävä katualueen korvaus. (MRL 91 c § mom. 3)

Kehittämiskorvausta ei saa määrätä maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliometriä. Muulle maanomistajalle kehittämiskorvaus saadaan määrätä, jos asemakaavasta aiheutuu hänelle 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Kunta voi päättää kunnassa tai tietyllä kaava-alueella sovellettavasta korkeammasta rajasta. (MRL 91 c § mom. 4)

Edellä tarkoitettuina kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksina voidaan ottaa huomioon sekä kaava-alueella että sen ulkopuolella sijaitsevien kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden hankinta-, suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä maanhankintakustannukset kaava-aluetta merkittävässä määrin palvelevien yleisten rakennusten rakentamiseksi siltä osin kuin ne palvelevat kaava-aluetta. Lisäksi voidaan ottaa huomioon kunnalle kaava-alueen maaperän kunnostamisesta ja kaava-alueen välttämättömästä meluntorjunnasta aiheutuvat kustannukset sekä kunnalle aiheutuvat kaavoituskustannukset, joita ei ole peritty 59 §:n nojalla. (MRL 91 d § mom. 1)

Kehittämiskorvauksena voidaan periä enintään 60 prosenttia asemakaavasta johtuvasta asemakaavan mukaisen tontin arvonnoususta. Kunnanvaltuusto voi päättää alhaisemmastakin kunnassa tai kaavoitettavalla alueella sovellettavasta kehittämiskorvauksen enimmäismäärästä. (MRL 91 f § mom. 1)

Kehittämiskorvaus voidaan määrätä vain, jos sitova tonttijako on osoitettu asemakaavassa. Kehittämiskorvaus määrätään kullekin kaavan mukaiselle tontille erikseen. Yhteen käyttötarkoitukseen osoitetulla korttelialueella, jolla on yksi omistaja, ei tonttijaon osoittaminen asemakaavassa ole tarpeen. Tällöin kehittämiskorvaus voidaan määrätä korttelikohtaisesti. (MRL 91 g § mom. 2)

Kaava-alueen kustannukset

Kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannukset on määrittänyt Siuntion kunnan toimeksiannosta Jari Virta Pöyry Finland Oy:stä (Pöyry) 11.4.2017.

Kustannukset jakautuvat seuraavasti:

- Störsvikin kaava-alueen infrakustannus ilman vesihuoltoa ja yleisiä teitä 1 377 930 €
- Uuden Tulotien yleisten alueiden kokonaiskustannukset 740 880 € + 936 520 € = 1 677 400 €

Siuntion kunnalle Tulotien asemakaava-alueen rakentamista palvelevasta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvat kustannukset ovat arviolta seuraavaa:

- Störsvikin kaava-alueen infrakustannus ilman vesihuoltoa ja yleisiä teitä 1 377 930 €
- Störsvikin Tulotien asemakaava-alueen osuus yleisten alueiden kokonaiskustannuksista 285 158 €
- Tievalueiden hankintakustannus $25\,297\text{ m}^2 * 4,0\text{ €/m}^2$ (raakamaan arvo) = 101 186 €
- Puistoalueiden hankintakustannus $106\,162\text{ m}^2 * 4,0\text{ €/m}^2$ = 424 648 €
- Kaavoituskustannukset 71 500 €, jotka sisältävät seuraavat erät
 - Siuntion Störsvikin luontoselvitys 2008-2009 (Faunatica Oy)
 - Tulotien meluselvitys 2009 (FCG)
 - Varsinainen kaavatyö (Eriksson Arkkitehdit Oy)

Asemakaava-alueen kustannukset yhteensä 2 260 422 €. Kustannukset eivät sisällä arvonlisäveroa.

Tonttien arvonnousu

Arvonnousu lasketaan vertaamalla hyväksytyyn kaavan mukaisen tontin arvoa maan arvoon siinä tilanteessa, kun kaavan laatiminen on aloitettu. Asemakaavaehdotuksen mukainen alue on Störsvikin osayleiskaavassa varattu pääosin rakentamiseen, joten vertailu hyväksytyyn kaavan mukaisen tontin arvoon tehdään yleiskaavassa rakentamiseen varatun maan hintaan Siuntiossa.

Kaavoituksesta johtuva arvonnousu ja laskennallinen kehittämiskorvaus määritetään Newswec Valuation Oy:ssä toukokuussa 2017.

Kehittämiskorvausprosessi

Varsinainen kehittämiskorvausprosessi käynnistyy, kun/mikäli maanomistajien kanssa ei päästä maankäyttösopimukseen. Asemakaavaehdotuksen ollessa valmis hyväksyttäväksi kunta tekee päätösehdotuksen kehittämiskorvauksen määräämisestä, joka annetaan tiedoksi kuntalain 95 §:ssä

säädetyllä tavalla niille maanomistajille, joita ehdotus koskee, sekä pyytää päätösehdotuksesta maanmittauslaitoksen lausunnon.

Päätösehdotuksesta tulee ilmetä korvauksen määräämisen perusteet ja siihen tulee sisältyä riittävästi yksilöity luettelo huomioon otetuista kaavan toteuttamiskustannuksista. Päätösehdotuksessa tulee lisäksi olla selvitys kaavan aiheuttamasta tonttien arvonnoususta ja muista kustannusten ositteluun vaikuttavista seikoista. Maanomistajalla on oikeus 30 päivän kuluessa tiedoksi saamisesta tehdä muistutus ehdotuksesta.

Kun maanmittauslaitos on antanut lausuntonsa päätösehdotuksesta ja päätösehdotukseen on tehty mahdolliset korjaukset lausunnon johdosta, voidaan asemakaava hyväksyä ja kehittämiskorvaus määrätä. Kehittämiskorvauksen määräämistä koskeva päätös on tehtävä viipymättä asemakaavan hyväksymisen jälkeen, jotta voidaan turvata kiinteistön myöhemmän luovutuksensaajan asema - käytännössä sekä asemakaava että kehittämiskorvauksen määrääminen on järkevää hyväksyä samassa valtuuston kokouksessa.

Kehittämiskorvaus pannaan maksuun, kun tontti on asemakaavan perusteella myönnetyn rakennusluvan perusteella rakennettavissa tai kaavatonttiin kuuluva alue on luovutettu vastikkeellisella saannolla. Kun kehittämiskorvaus on maksettu, tulee tästä ilmoittaa maanmittauslaitokselle, jotta merkintä poistetaan lainhuotoja kiinnitysrekisteristä.