

Maankäyttösopimusmenettely ruutukaavakeskustassa

Dnro 639/2015

Asian valmistelijat Piia Sipinen, puh. 014 266 7692 ja Ora Nuutinen, puh. 014 266 5073

Jyväskylässä on käynnistetty vuoden 2014 lopussa keskustan kehittämisen strateginen hanke, jolla pyritään elvyttämään keskustan vetovoimaa muun muassa keskusta-asumista edistämällä. Elävän kaupunkikeskustan säilymisessä asukkailla on merkittävä rooli, sillä he tuovat keskustaan aktiivisuutta kellon ympäri. Uudet ja monipuoliset asumisen mahdollisuudet tuovat keskustaan uusia asukkaita ja erilaisten täydennysrakentamishankkeiden käyntiin saattaminen on tässä avainasemassa. Keskustan kehittämishankkeen yhdeksi osatavoitteeksi on asetettu, että keskustassa käynnistyisi seuraavan viiden vuoden aikana viisi asumisen täydennysrakentamisen hanketta ja kolme kaupallista rakentamishanketta.

Täydennysrakentamisessa uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja palveluverkkoon nykyisen kaupunkirakenteen sisällä. Täydennysrakentaminen voi olla esimerkiksi kokonaan uuden rakennuksen rakentamista tyhjälle tontille tai tontin osalle taikka olemassa olevan rakennuksen laajentamista esimerkiksi muuttamalla ullakko asuinhuoneistoiksi.

Kaupungin näkökulmasta täydennysrakentaminen on selvästi edullisin vaihtoehto, jossa olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen tuo taloudellisia säästöjä sekä infran rakentamisen osalta, mutta myös käyttö- ja kunnossapitokuluissa. Uudet asumisen mahdollisuudet auttavat ylläpitämään ja monipuolistamaan palveluita ja täydennysrakentamisella säästetään myös luontoa sekä vähennetään energiankulutusta. Täydennysrakentamisella on mahdollista saada tuloja taloyhtiön peruskorjauksiin ja parantaa rakennetun ympäristön viihtyisyyttä.

Täydennysrakentamishankkeet ovat usein haasteellisia. Yksi merkittävimmistä haasteista on hankkeen taloudellinen kannattavuus, johon vaikuttaa muun muassa kaupungin perimä maankäyttösopimusmaksu sekä kaavamutoksesta aiheutuvat muut kustannukset esimerkiksi pysäköinnin järjestämisestä, joka keskusta-alueella vaatii lähes poikkeuksetta rakenteellisesti toteutetun pysäköinnin. Nämä ovat usein esteenä hankkeiden käynnistymiselle.

Ympäristöministeriön Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013 – loppuraportissa on nostettu esiin tarkistamis- ja kehittämistarpeita muun muassa täydennysrakentamiseen liittyen. Raportissa todetaan ”Tontin sisällä tapahtuvan lisärakentamisen kannattavuuteen asunto-osakeyhtiöille voi vaikuttaa myös kunnan perimä maankäyttökorvaus (MRL luku 12a). Useat kunnat ovat viime aikoina ryhtyneet kannustamaan asunto-osakeyhtiöitä lisärakentamiseen alentamalla maankäyttökorvausta tai jättämällä maankäyttökorvauksen perimättä tietyn neliörajan aliittavilta kohteilta. Tämänkaltaiset porkkanat ovat välttämättömiä, jotta täydennysrakentamisesta saataisiin kaivattuja onnistuneita esimerkkejä.” (Arviointi

maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. s. 97) Raportissa todetaan myös täydennysrakentamisen korostuessa tarvittavan kehittämistyötä, joka tarkoittaa myös neuvottelu- ja sopimusmenettelyjen kehittämistä (Arviointi maankäyttö- ja rakennuslain toimivuudesta 2013. s. 219). Myös Kuntaliiton huhtikuussa 2015 julkaistuissa asuntopoliittisissa linjauksissa todetaan, että täydennysrakentamisen esteitä tulee purkaa.

Jyväskylän kaupungilla on omalla toiminnallaan mahdollisuus kannustaa täydennysrakentamiseen ja edistää keskustan kehittämishankkeen tavoitteiden toteutumista maankäyttösopimusmenettelyään kehittämällä.

Maankäyttösopimus laaditaan yksityisen maanomistajan ja kaupungin välillä asemakaavamuutos tilanteissa maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuen (MRL luku 12a). Lain mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta sovitaan erikseen tapauskohtaisesti, tilanne ja edellytykset huomioon ottaen. Neuvottelun tuloksena määräytyy maankäyttösopimusmaksu, joka voidaan laskea kustannusperusteisesti tai arvonnousuun perustuen. Keskustassa maankäyttösopimusmaksu määräytyy lähes poikkeuksetta arvonnousuun perustuen. Arvonnousuun perustuvan maankäyttösopimusmaksun suuruudeksi (neuvottelun lähtökohta) on Jyväskylään käytännön myötä vakiintunut maksimissaan noin puolet arvonnoususta.

Ruutukaavakeskustan kevennetty maankäyttösopimusmenettely

Edellä olevaan perustuen esitetään, että ruutukaavakeskustan alueella otetaan kokeiluluontoisesti käyttöön kevennetty maankäyttösopimusmenettely. Liitekartan mukaisella alueella maankäyttösopimusmaksun suuruus on 25 % - 35 % arvonnoususta täydennysrakentamistilanteissa, joissa välitön kaupungille syntyvä yhdyskuntarakentamisen tarve on vähäinen. Täydennysrakentamisen tilanteet ja edellytykset ovat keskenään erilaisia ja prosentin suuruus määräytyy tapauskohtaisesti neuvottelun tuloksena huomioon ottaen esim. pysäköintiratkaisut, yhteisjärjestelyt ja suojeluvaihtoehdot tms. Olemassa olevien seinien sisällä tapahtuvasta lisärakentamisesta ei peritä maankäyttösopimusmaksua (ullakon ja/tai kellarin käyttötarkoituksen muuttaminen, maksimissaan 1 lisäkerros). Kokeilu koskee vuoden 2017 loppuun mennessä ruutukaavakeskustassa käynnistettäviä asemakaavamuutoksia sekä liike- että asuntorakentamisen osalta.

Kaupunkirakennelautakunta on 19.5.2015 hyväksynyt maankäyttösopimuksen kaupungin sekä Kiinteistö Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50:n ja MT Vapaudenkatu Oy:n välillä. Maankäyttösopimusta laadittaessa mahdollisia uusia menettelyjä on neuvoteltu sovellettavaksi takautuvasti myös tähän sopimukseen. Kaupunkirakennelautakunnassa 19.5.2015 hyväksytty maankäyttösopimus esitetään päivitettäväksi edellä esitettyjen periaatteiden mukaiseksi, joka ko. sopimuksen maankäyttösopimusmaksun osalta on 642 600 euroa.

Päätöslite:

- liitekartta maankäyttösopimusmenettelyä sovellettavasta alueesta

Toimialajohtaja Saarivaaran ehdotus

- Kaupunkirakennelautakunta päättää, että ruutukaavakeskustaa koskeva maankäytösopimusmenettely hyväksytään yllä olevan esityksen mukaisesti.
- Kaupunkirakennelautakunta päättää, että kaupungin sekä Kiinteistö Oy Jyväskylän Vapaudenkatu 48-50:n ja MT Vapaudenkatu Oy:n välillä solmittu maankäytösopimus päivitetään sopimusmaksun osalta 642 600 euroon.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.