

Asia: VN/882/2018

Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutuksista

Lausunnonantajan lausunto

Lausuntonne selvityksestä

Vantaan kaupunki ei pidä laadittua selvitystä arvonleikkaussäännösten poistamisesta kattavasti laadittuna eikä sen pohjalta voida arvioida riittävästi muutoksen vaikutuksia. Selvityksen lähtökohtana tuntuu olleen itseisarvollisesti arvonleikkauksen poistaminen, minkä tueksi on sitten pyritty löytämään tätä tavoitetta puoltavia argumentteja. Selvitys arvonleikkaussäännösten poistamisesta tulisi tehdä puolueettomasti ja asianmukaiseen tietoon ja tutkimukseen nojautuen.

Arvonleikkaussäännösten poistamisen vaikutus kunnan toimintaan ja talouteen on pääosin sivuutettu ja vedottu kiireelliseen aikatauluun, aineistojen saatavuuteen ja arvioon, että vaikutus on vähäinen. Samoin on jätetty selvityksen ulkopuolelle arvio vaikutuksista yleiseen kuntatalouteen. Arvonleikkaussäännökset ovat kuitenkin olennainen osa kuntien maapolitiikkaa ja merkittävimmät vaikutukset siitä ovatkin juuri yleiseen kuntatalouteen ja kunnan toimintaan. Arvonleikkaussäännösten merkitystä ei vähennä se tosiseikka, että sitä on sovellettu varsin harvoin. Kuntien maapolitiikassa yleensäkin lunastus on vasta viimeinen keino vapaaehtoisen sopimisen epäonnistuessa. Vapaaehtoista sopimista edistää kuitenkin mahdollisuus myös lunastukseen.

Arvonleikkauksen poistaminen vaikeuttaisi merkittävässä määrin kuntien mahdollisuuksia maankäytön järjestämistä ja heikentäisi kuntataloutta. Kestävän kehityksen edistämiseksi kunnat tarvitsevat vahvemman – ei heikomman – roolin maapolitiikassa päätöksenteossa. Arvonleikkaussäännösten poistaminen ei ole siten perusteltua, koska sen poistamisen välilliset ja välittömät negatiiviset vaikutukset kunnan maankäyttöön ja talouteen ovat merkittäviä.

Selvitys pitää myönteisenä vaikutuksena sitä, arvonleikkaussäännösten poistaminen edistäisi kunnan halukkuutta siirtyä oman maan kaavoituksesta suuremman määrän maankäyttösopimukseen perustuvaan toimintatapaan. Kuntien maapolitiikasta laaditut selvitykset ovat kuitenkin osoittaneet kunnan oman maan kaavoittamisen ensisijaisuuden. Oman maanomistuksen avulla kunnat voivat kehittää yhdyskuntarakennettaan suunnitelmallisesti, ajoittaa tarvittavat palvelut

kustannustehokkaasti ja laatia tarpeelliset kaavat ripeästi. Aktiivisella maapolitiikalla voidaan myös edistää riittävää kilpailua toimitila- ja asuntorakentamisessa.

Mahdollisuus lunastuksen käyttämiseen ja siihen sisältyvään arvonleikkaukseen on myös laajoissa maanhankinnoissa tärkeä osa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Jos maanomistajille maksettaisiin maapohjasta sen mukaan, millainen kaavamerkintöä ja rakennusoikeuden määrä kunkin omistamalle maalle kaavoitetaan, johtaisi se merkittävään epätasa-arvoon maanomistajien kesken. Arvonleikkaussäännöstö ehkäisee täten kiinteistökeinottelua ja spekulointia maan tulevasta arvosta.

Selvityksessä ei ole pohdittu muutoksen vaikutuksia siltä osin, että tulisiko asemakaavoitus rinnastaa hankkeeksi, jota koskee lunastuslain 31 §:n 1. momentti. Usein asemakaava on perustellusti hankekaava, jolloin asemakaavan laadinta rinnastuu muihin lain mukaisiin hankkeisiin. Tällöin asemakaavoituksen maan arvoa nostava vaikutus tulisi lunastustilanteessa kokonaan jättää tarkastelematta ilman seitsemän vuoden rajoitusta.

Selvityksessä ei ole käsitelty kansainvälisten esimerkkien kautta niiden vaikutuksia kuntien toimintakykyyn. Ruotsin Kuntaliiton arvion mukaan lunastusmahdollisuuksien huonontaminen on vaikeuttanut kuntien mahdollisuuksiin hankkia raakamaata ja ohjata asuntorakentamista ja siten voimistanut segregatiota.

Vantaan kaupunki haluaa oikaista selvityksen kohtaa 1.2. Tästä kohdasta jää käsitys, että Vantaan kaupunki ei olisi pitänyt arvonleikkaussäännöstöä tarpeellisena. Selvityksessä kirjoitetusta poiketen Vantaan kaupunki on pitänyt ja pitää arvonleikkaussäännöstöä tarpeellisena. Lausunnossaan arviomuistiosta ”Lunastuslainsäädännön uudistamistarpeet” Vantaan kaupunki on ainoastaan kannattanut sitä, että arvonleikkaussäännöstön asema ja tarpeellisuus saatetaan erillisen työryhmän arvioitavaksi. Tällä on tarkoitettu sitä, että säännöstö saattaa kaivata täsmennyksiä.

Vaikutusten arviointiin liittyviä kysymyksiä

Onko selvityksessä kartoitettu riittävän laajasti, minkälaisia vaikutuksia arvonleikkaussääntelyn poistamisesta aiheutuisi?

Ei

Ovatko selvityksessä esitetyt arviot vaikutusten merkittävydestä asianmukaisia edustamanne kunnan näkökulmasta?

Ei

Muuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen edustamanne kunnan harjoittamaa maanhankintapolitiikkaa tai maapolitiikkaa?

Kyllä

Jos vastauksenne edelliseen kysymykseen on kyllä, millaisia muutokset arvionne mukaan olisivat?

Vantaan kaupungin mielestä on ilmeistä, että arvonleikkauksen poistaminen tulisi vaikeuttamaan raakamaan hankintaa. Kuntien aktiivisen maapolitiikan mahdollistamiseksi on olennaista säilyttää mahdollisuus lunastukseen ja arvonleikkaukseen, vaikka säännöksen soveltamisalan piiriin kuuluvien lunastustoimitusten määrä olisikin vähäinen. Vaikka sääntelyn piiriin kuuluvia lunastustoimituksia on vähän, on niiden merkitys monissa yksittäistapauksissa ja varsinkin suurissa hankkeissa hyvinkin merkityksellinen.

Vaikuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen siihen hintatasoon, jolla kunta tähän mennessä voinut hankkia maata yhdyskuntarakentamista varten?

Kyllä

Voidaanko tätä mahdollista vaikutusta arvioida prosentti- tai euromääräisesti?

Muutoksen välilliset vaikutukset kuntatalouteen maan hinnan nousun ja vaikeutuvan vapaaehtoisen maanhankinnan seurauksena olisivat merkittävät. Esitetty muutos tulisi vaikuttamaan myös kunnan vastuulla olevien palvelujen kustannustehokkuuteen. Arvonleikkaussäännösten poistaminen luonnollisesti nostaisi maan hintaa. Luovutettavien tonttien hinnan osuus toimitilojen ja asuntojen hinnoista nousisi siten selvästi.

Vaikuttaisiko arvonleikkaussääntelyn poistaminen arvionne mukaan maanomistajan myyntihalukkuuteen?

Kyllä

Lisäkommenttinne tähän:

Arvonleikkaussäännösten poisto antaa maanomistajalle mahdollisuuden venyttää kauppaa, jotta siitä saisi parhaan mahdollisen hinnan. Spekulaatio maan tulevasta arvosta yhdyskuntarakentamisen seurauksena tulisi lisääntymään. Kunnat pyrkivät usein ns. velvollisuuslunastusta välttääkseen vapaaehtoihin kauppoihin kohteista, joissa lunastusvelvollisuus muutoin aktualisoituisi. Vapaaehtoisen kaupankäynnin sijasta jouduttaisiin nyt enenevässä määrin turvautumaan lunastamiseen, mikä ei ole toivottavaa.

Laukka Anni

Vantaan kaupunki / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala -
Vantaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan
apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä