

Lahden kaupunki, Kaupunginhallitus, 05.08.2024

§ 275

Muutos maankäyttösopimuksissa käytettävän kunnallisteknisen korvauksen maksuerien maksuehtoihin KV

2799/10.00.00.01/2024

Asian valmistelija / lisätietojen antaja

Maankäyttöinsinööri Janne Viljanen p. 044 483 1505

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kyynäräinen Niko

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus tekee kaupunginvaltuustolle seuraavan ehdotuksen:

”Kaupunginvaltuusto päättää muuttaa Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2023–2028 -asiakirjassa kohdassa 5.2 Asemakaavoitus- ja maankäyttösopimukset esitettyjä sopimukseen liittyvien korvausten maksuehtoja seuraavaan muotoon:

Kunnallistekninen korvaus voidaan periä yhdessä tai useammassa maksuerässä. Korvauksen maksueriä ei kuitenkaan jaksoteta yli viidelle vuodelle. Mikäli kunnallistekninen korvaus jaksotetaan useammalle kuin kahdelle vuodelle asemakaavan lainvoimaistumisesta, perii kaupunki kaksi vuotta ylittäviltä maksueriltä korkoa. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + yksi (1) prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään kaksi prosenttiyksikköä.

Mikäli maankäytösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnallisteknisen korvauksen maksuerien aikataulua muutetaan, perii kaupunki maankäytösopimuksessa sovitun aikataulun ylittävältä osalta edellisessä kappaleessa mainitun koron lisäksi maankäytön ja asuntotoimen voimassa olevan hinnaston mukaisen maksun sopimusehtojen muuttamisesta. Sopimusmuutos edellyttää myös kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätöksen."

Perusteluosa / aiempi käsittely

Lahden kaupunki, Kaupunkiympäristölautakunta, 13.06.2024

§ 78

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä

Suunnittelujohtaja Helminen Juha

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että kaupunki muuttaa Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2023–2028 -asiakirjassa kohdassa 5.2 Asemakaavoitus- ja maankäytösopimukset esitettyjä sopimukseen liittyvien korvausten maksuehtoja seuraavaan muotoon:

Kunnallistekninen korvaus voidaan periä yhdessä tai useammassa maksuerässä. Korvauksen maksueriä ei kuitenkaan jaksoteta yli viidelle vuodelle. Mikäli kunnallistekninen korvaus jaksotetaan useammalle kuin kahdelle vuodelle asemakaavan lainvoimaistumisesta, perii kaupunki kaksi vuotta ylittäviltä maksueriltä korkoa. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + yksi (1) prosenttiyksikköä,

kuitenkin vähintään kaksi prosenttiyksikköä.

Mikäli maankäytösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnallisteknisen korvauksen maksuerien aikataulua muutetaan, perii kaupunki maankäytösopimuksessa sovitun aikataulun ylittävältä osalta edellisessä kappaleessa mainitun koron lisäksi maankäytön ja asuntotoimen voimassa olevan hinnaston mukaisen maksun sopimusehtojen muuttamisesta. Sopimusmuutos edellyttää myös kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätöksen.

Perusteluosa

Lahden asunto- ja maapoliittisten linjausten (hyväksytyt kaupunkiympäristölautakunta 24.5.2023 § 54 ja kaupunginvaltuusto 4.9.2023 § 73) kohdassa 5.2 Asemakaavoitus ja maankäytösopimukset todetaan maankäytösopimuksen kunnallisteknisestä korvauksesta ja sen yli kahden vuoden maksuajan ylittävien maksuerien suuruudesta seuraavaa:

”Mikäli kunnallistekninen korvaus jaksotetaan useammalle kuin kahdelle vuodelle asemakaavan lainvoimaistumisesta, sidotaan korvaus elinkustannusindeksiin siten, että indeksikorotus tehdään kaksi vuotta ylittävillä maksuerillä.

Mikäli maankäytösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnallisteknisen korvauksen maksuerien aikataulua muutetaan, perii kaupunki maankäytösopimuksessa sovitun aikataulun ylittävältä osalta indeksikorotuksen lisäksi korkoa. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + kaksi prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään kaksi prosenttiyksikköä.”

Nyt on kuitenkin mm. Venäjän hyökkäyssodan Ukrainaan ja poikkeuksellisen taloustilanteen vuoksi syntynyt tilanne, että edellä mainitulla tavalla elinkustannusindeksiin sidottuna maankäyttösopimuskumppanin maksettavaksi tulevan korvauksen lopullinen määrä voi indeksimuutoksen vuoksi poiketa huomattavasti alkuperäisestä sopimuskorvauksesta ja se voi poiketa oleellisesti myös rahoitusmarkkinoilta saatavan lainan korkotasosta. Esimerkiksi elinkustannusindeksin vuosimuutos vuosina 2021-2022 oli +7,14 % ja 2022-2023 +6,25 %. Samaan aikaan valtiovarainministeriön määräämä peruskorko oli tasolla -0,50 % - 3,75 %. Tällä hetkellä peruskorko on 4,25 %. Kaupungin toteuttaessa maankäyttösopimukseen liittyviä kunnallisteknisen rakentamisen investointeja lainarahalla, on investoinnin rahoittamisen näkökulmasta kaupungin kannalta oleellisempaa sitoa sopimuskorvaus kulloinkin vallitsevaan korkokantaan ja markkinoilta saatavan rahoituksen hintaan. Näin menetellen varmistetaan, että sopimukseen liittyvät kaupungin investoinnit pystytään rahoittamaan ja sopimuksessa sovitulle kaupungin saatavalle saadaan myös kohtuullinen korko. Kyseinen menettely kohtelee myös korvauksen maksajaa oikeudenmukaisemmin ja ennustettavammin. Sopimuksissa käytettäväksi kohtuulliseksi korkotasoksi esitetään vähintään 2 % suuruista korkoa, joka määrittyisi tarkemmin valtiovarainministeriön määräämän peruskoron mukaan siten, että se olisi kulloinkin voimassa oleva peruskorko + 1 prosenttia, mutta vähintään 2 prosenttia.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella kaupunkisuunnittelu esittää, että jatkossa kaupunki muuttaa Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2023–2028-asiakirjassa kohdassa 5.2 Asemakaavoitus- ja maankäyttösopimukset esitettyjä sopimukseen liittyvien korvausten maksuehtoja seuraavaan muotoon:

Kunnallistekninen korvaus voidaan periä yhdessä tai useammassa maksuerässä. Korvauksen maksueriä ei kuitenkaan jaksoteta yli viidelle vuodelle. Mikäli kunnallistekninen korvaus jaksotetaan useammalle kuin kahdelle vuodelle asemakaavan lainvoimaistumisesta, perii kaupunki kaksi vuotta ylittäviltä maksueriltä korkoa. Koron määrä on valtiovarainministeriön määräämä peruskorko + yksi (1) prosenttiyksikköä, kuitenkin vähintään kaksi prosenttiyksikköä.

Mikäli maankäyttösopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kunnallisteknisen korvauksen maksuerien aikataulua muutetaan, perii kaupunki maankäyttösopimuksessa sovitun aikataulun ylittävältä osalta edellisessä kappaleessa mainitun koron lisäksi maankäytön ja asuntotoimen voimassa olevan hinnaston mukaisen maksun sopimusehtojen muuttamisesta (voimassa olevan hinnaston mukaan 450 euroa). Sopimusmuutos edellyttää myös kaupungin toimivaltaisen viranomaisen päätöksen.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Toimenpiteet

Lautakunta: Kh

Kh: Kv

Kv: ote asian valmistelija