



HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTON ASIAKIRJAT

KAUPUNGINHALLITUKSEN MIETINNÖT

N:o 4 — 1966

Kadun ja viemärlaitoksen rakentamiskustannusten periminen omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajilta.

I. Komitean asettaminen ja tehtävä.

Khs asetti 30. 8. 1962 komitean tutkimaan rakennuslain 89 §:n mukaisten kadun ja viemäriin keskimääräisten rakennuskustannusten perimistä ja siihen liittyviä kysymyksiä. Komitea jätti 29. 5. 1963 Khle ensimmäisen osamietintönsä, jossa se ehdotti korvausten perimisen aloittamista muiden kuin omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien osalta.

Kvsto päätti 28. 11. 1963 (asia n:o 3), että korvaukset katujen ja viemäreiden rakentamisesta peritään tontinomistajilta rakennuslain ja Kvston 29. 11. 1961 (asia n:o 55) vahvistamien, rakennuslain 89 §:n mukaisten keskimääräisten kustannusten mukaisina seuraavin poikkeuksin:

1) Ehdotus ei koske ns. omakotitontteja, joita ovat tontit, joille asemakaavamääräysten mukaan saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus, eikä 3- ja 4-asuntoisia tontteja, joille asemakaavamääräysten mukaan saadaan rakentaa enintään kaksikerroksinen ja 3 tai 4 asuntoa käsittävä asuinrakennus.

2) Milloin tontinomistaja on tonttinsa kohdalla kustantanut katujen, teiden tai viemäreiden rakentamistöitä siten, että niistä on koitunut kaupungille rakennusmäärärahojen säästöä tai muuta rakennustaloudellista hyötyä, otetaan mainittu seikka korvauksia määrättäessä huomioon alentavana tekijänä.

3) Mikäli tontinomistaja suorittaa koko korvauksen kadusta tai viemäristä ensimmäisen vuotuismaksun erääntymisvuonna, myönnetään hänelle 20 %:n alennus korvaussummasta.

II

Vastaavaa perusteluissa esitettyä laskuperustetta noudattaen alennetaan korvausta myös silloin, kun tontinomistaja suorittaa useampia vuotuismaksu-eriä kerrallaan ennen lainmukaista maksupäivää.

4) Jos korvausten maksaminen taloudellisista tai muista erityisistä syistä tuottaa tontinomistajalle ylivoimaisia vaikeuksia, on Khlla oikeus myöntää vuotuismaksun maksuaikaan nähden lykkäystä yli laissa sallitun ajan Khn määräämillä ehdoilla.

5) Edellisessä kohdassa mainituissa tapauksissa voidaan, mikäli katsotaan tarpeelliseksi, tontinomistajan ja kaupungin kesken tehdä sopimus korvauksen maksamisesta.

Syynä osamietinnön laatimiseen oli rakennuslakikomitean 21. 11. 1961 valtioneuvostolle jättämän mietinnön pohjalta odotettavissa ollut rakennuslain muutos, joka saattoi vaikuttaa pientalotonttien kadun ja viemärin rakentamiskorvauksiin. Lainmuutoksen tultua 15. 5. 1964 vahvistetuksi komitea jatkoi vuoden 1965 alusta työtään, joka koski rakennuslain mukaisen kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimistä omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajilta.

Komitea on nyttemmin saanut loppuosan työstään päätökseen ja jättänyt toisen osamietintönsä (liite A).

II. Komitean ehdotukset.

Komitean toinen osamietintö on jatkoa ensimmäiseen osamietintöön (Khn mietintö n:o 25 vuodelta 1963), johon se perustelujensa puolesta nojautuu. Näin ollen on luonnollista, että komitea on ehdottaessaan korvausten perimistä omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajilta esittänyt perinnässä sovellettaviksi kaikkia niitä periaatteita, joita sovelletaan Kvston aikaisemman päätöksen perusteella perittäessä korvauksia muiden tonttien omistajilta. Niinpä olisi tontinomistajalle myönnettävä alennusta, mikäli hän on kustantanut katu- tai viemäritöitä siten, että niistä aiheutuu kaupungille rakennusmäärärahojen säästöä tai muuta rakennustaloudellista hyötyä.

Niin ikään on esitetty alennusta korvausmäärään sellaiselle tontinomistajalle, joka käyttämättä hyväkseen lain suomaa korotonta 10 vuoden maksuaikaa suorittaa korvauksensa yhdellä kertaa tai sallittua lyhyemmässä ajassa.

Myös siinä tapauksessa, että tontinomistaja osoittaa korvausten lainmukaisen maksamisen tuottavan hänelle taloudellisista tai muista erityisistä syistä ylivoimaisia vaikeuksia, olisi Khs oikeutettava anomuksesta ja tarvit-

taessa sopimusteitse myöntämään maksuajan pidennystä sopiviksi katsomillaan ehdoilla niin pitkäksi aikaa kuin se tarpeelliseksi havaitaan.

Näiden ja muiden kuin omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien osalta nyt sovellettavina olevien menettelyohjeiden lisäksi on komitea kiinnittänyt erityisesti huomiota po. pientalotonttien korvausten kohtuullisuuteen. Lainsäätäjä on edellyttänyt, etteivät korvaukset saa olla kohtuuttomia.

Asemakaavamääräyksistä johtuen ns. ylisuurten asuntojen tonttien korvauksia voidaan eräissä tapauksissa pitää kohtuuttoman suurina, mistä syystä komitea esittää näiden tapausten kohdalla sovellettavaksi erityistä laskutapaa, jolla po. kohtuuttomuudet on mahdollista poistaa sopimusteitse. Samoin tapauksissa, jolloin korvaukset peritään ennen asemakaavan voimaantuloa tapahtuneen rakentamisen tai muutoin kadusta tahi viemäristä tontille koituvan hyödyn perusteella, saattaa esiintyä sellaista kohtuuttomuutta, että komitea on katsonut aiheelliseksi ehdottaa sopimukseen perustuvaa erikoisjärjestelyä, jolla kohtuuttomuudet voidaan poistaa. Mainituissa tapauksissa tehtävien sopimusten voimassa pitämisestä aiheutuvista kustannuksista olisi komitean ehdotuksen mukaan kaupungin vastattava.

Kun kaupunki on eri aikoina tontteja luovuttaessaan tehnyt tonttien omistajien kanssa sopimuksia po. korvausten maksamisesta, komitea esittää yleisperiaatteena sopimusten voimassa pitämistä. Ellei sovittuja korvauksia kuitenkaan ole vielä ryhdytty perimään, olisi Khs korvausvelvollisen anomuksesta oikeutettava muuttamaan sopimuksia sopivaksi katsottavalla tavalla, milloin korvaukset tontin hinnan sekä lainmukaiset korvaukset huomioon ottaen katsottaisiin kohtuuttoman korkeiksi.

Suurimman ryhmän sopimusten piiriin kuuluvia tontteja muodostavat maanhankintalain mukaiset tontit, joiden kohdalla komitea esittää sopimuksista poiketen tontinomistajille helpompaa rakennuslain mukaista korvausten perimismenettelyä.

Edellä esitettyjen erityisalennusperusteiden lisäksi komitea ehdottaa omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien korvausten perimisessä noudatettavaksi yleisempään alennukseen johtavaa laskutapaa, jonka mukaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, otetaan huomioon vain kolmannes.

Laskutavasta aiheutuva alennus tulisi sellaisille tonteille, joiden tehokuusluku eli tontin asemakaavanmukaisen kerrosalan ja pinta-alan suhde on pienempi kuin 0,33. Alennuksen määrä on n. 13%, mikäli tontin tehokuusluku on 0,25, kuten kaupungin uusilla omakotialueilla yleisesti on

IV

laita. Niissä n. 190 tapauksessa, joissa tehokkuusluku on 0,15 (Tapaninkylä), on alennus n. 20%. Niillä alueilla (Oulunkylä, Haaga, Munkkiniemen vanha osa ja Lauttasaari), joilla po. tonttien tehokkuusluku on 0,4, ei tule alennusta ollenkaan.

Kun korvaukset miltei poikkeuksetta saadaan esikaupunkialueilta, joiden katujen ja viemäreiden rakentamista olisi kiirehdittävä, ehdottaa komitea, että korvauksista vuosittain kertyviä rahamääriä vastaavat summat osoitettaisiin ylimääräisinä määrärahoina esikaupunkialueiden kunnallisteknillisiin rakennustöihin.

Kvsto on 26. 11. 1952 (asia n:o 11) tehnyt asemakaavalain mukaisten kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimisestä päätöksen, jonka on Kvston nyt tehtävän päätöksen jälkeen katsottava mennettäneen merkityksensä, joten komitea ehdottaa luovuttavaksi sen soveltamisesta.

Edellä esitettyyn viitaten komitea ehdottaa rakennuslain 92 §:n 1 momenttia sovellettavaksi liitteessä A esitetyn päätösehdotuksensa mukaisesti.

Komitean ehdotukseen liittyvät eriävät mielipiteet käyvät ilmi komitean mietinnön sivuilta 29—37.

III. Komitean ehdotuksesta pyydetty lausunnot.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa (liite B) todetaan, että rakennuslain voimaantulosta on kulunut yli 6 vuotta, joten, kun otetaan huomioon korvausten mahdollinen vanheneminen sekä se, että muiden tonttien omistajilta jo on korvauksia peritty vuosina 1964 ja 1965, on paikallaan, että myös omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajat velvoitetaan suorittamaan rakennuslain mukaiset korvauksensa kaupungille. Lautakunta katsoo, että korvausten maksamisessa noudatettavan käteisalennuksen määrä olisi huomioon ottaen käyvän korkokannan, 6—7%, sekä näin saavutettavan perimiskustannusten säästön näillä tonteilla korotettava 25 %:iin, minkä lisäksi se pitää tarpeellisena selvennystä, jonka mukaan, vaikka kaupunki vastaakin po. korvausasioissa tehtävien sopimusten voimassapitämisen kustannuksista, tontinomistajien vastattaviksi edelleen jäävät mahdollisesti tarvittavien vakuuksien uudistamiskulut. Lautakunta toteaa lisäksi, että komitean ehdotuksen toteuttaminen lisää, kuten komiteakin on todennut, huomattavasti po. korvausasioihin liittyvien sopimusten sekä vakuuksien laatimis- ja voimassapitotehtäviä. Sopimusten valmisteleminen lienee katsottava kiinteistöviraston toimialaan kuuluvaksi. Tarkoituksenmukaisinta lienee, että kiinteistölautakunta hyväksyy sopimukset ja tarvittavat vakuudet. Lautakunta yhtyy muutoin komitean ehdotukseen. Puoltava lausunto on tehty suorittamalla kaksi äänestystä. Ensimmäisessä

äänestyksessä voitti päätökseksi tullut mielipide, jonka mukaan Khle esitetään mietinnön hyväksymistä komitean enemmistön kannan mukaisena, 7 äänellä 2 ääntä vastaan lautakunnan vähemmistön ehdotuksen, että mietintö esitettäisiin hyväksyttäväksi komitean jäsenen Jokisen eriävän mielipiteen mukaisena. Toisessa äänestyksessä voitti päätökseksi tullut em. mielipide 6 äänellä 3 ääntä vastaan lautakunnan vähemmistön ehdotuksen, että mietintö esitettäisiin hyväksyttäväksi komitean puheenjohtajan Järvisen sekä jäsenten Laurentin ja Väyrysen ehdotuksen mukaisena.

Yleisten töiden lautakunta (liite C) puoltaa muutoin yksimielisesti komitean ehdotusta ja kiinteistölautakunnan muutosesityksiä, mutta katsoo, ettei pönttien omistajille ole aihetta antaa komitean ehdotuksen A. 1) kohdassa esittämää alennusta, koska kaupunki muutoinkin rakennuslain mukaan saa näiden alueiden tonttien omistajilta katujen ja viemäreiden kustannuksista pienemmän osan kuin kerrostalo- ja teollisuustonttien omistajilta. Lautakunta tähdentää erityisesti komitean ehdotuksen sitä osaa, jonka mukaan korvauksista vuosittain kertyviä rahamääriä vastaavat summat olisi käytettävä esikaupunkialueiden kunnallisteknillisiin rakennustöihin.

Esikaupunkitoimikunta (liite D) puoltaa komitean ehdotusta kiinteistölautakunnan huomautuksin komitean puheenjohtajan Järvisen sekä jäsenten Laurentin ja Väyrysen esittämässä muodossa. Puoltava päätös on tehty suorittamalla kaksi äänestystä. Ensimmäisessä äänestyksessä voitti päätökseksi tullut mielipide 4 äänellä 4 ääntä vastaan puheenjohtajan äänen ratkaistessa vähemmistön ehdotuksen, että mietintö esitettäisiin hyväksyttäväksi komitean jäsenen Jokisen eriävän mielipiteen mukaisena. Toisessa äänestyksessä voitti päätökseksi tullut mielipide 7 äänellä 1 ääntä vastaan puheenjohtajan ehdotuksen, että toimikunnan tulisi muutoin puoltaa komitean ehdotusta kiinteistölautakunnan tekemin huomautuksin, paitsi että ehdotuksen A. 1) kohdalla esitetty alennus poistetaan.

IV. Eri yhteisöjen ja yksityisten asian johdosta tekemät esitykset.

Po. katu- ja viemärikorvausasioista on tehty lukuisia aloitteita, esityksiä ja lausuntopyyntöjä, jotka on lueteltu komitean mietinnön sivuilla 1—2 ja jotka komitea on työskentelynsä aikana käsitellyt. Puistolan kiinteistönomistajain yhdistys r.y. on lisäksi 30. 12. 1965 lähettänyt Khle kirjeen, jossa kiinnitetään huomiota pientalojen katu- ja viemärikorvauksiin. Kirjeessä esitetyt näkökohdat ovat olleet komitean tiedossa sen työskentelyn aikana ja tulleet käsitellyiksi mietinnössä.

V. K h n e h d o t u s .

Khs toteaa, että po. omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien rakennuslain mukaiset enimmäiskorvaukset katujen ja viemärlaitoksen korvaamisesta ovat n. 70 mmk. Komitean A. 1) kohdassa ehdottama alennus on omakotitonttien osalta n. 5,4 mmk sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien osalta n. 1,6 mmk. Po. pientaloalueiden kaduista ja viemäreistä saadaan lainmukaisilla enimmäiskorvauksilla kustannetuksi 40—50 % muun osan eli 50—60 % jäädessä kaupungin kustannettavaksi. Kerrostaloalueilla korvaavat tonttien omistajat 70—80 % ja teollisuusalueilla jopa yli 100 %. Näihin lukuihin eivät sisälly kokoojakadut, kokoojaviemärit, pumppaamot eikä puhdistamot, jotka kaupungin on lisäksi yksin kustannettava. Kaupungin aikaisemman menettelytavan mukaisesti näissä korvausasioissa samoin kuin monien muidenkin yhteiskunnan toimenpiteiden kohdalla on katsottu aiheelliseksi myöntää omakotitonttien omistajille erityishelpotuksia ja -oikeuksia. Tätä on perusteltu mm. sosiaalisilla ja asuntopoliittisilla syillä, kun tontti on asemakaavan mukaisesti tarkoitettu pääasiallisesti omistajan omaa asumista varten. Edellä esitetyistä syistä Khs esittää komitean ehdotuksen hyväksyttäväksi komitean puheenjohtajan Järvisen sekä jäsenten Laurentin ja Väyrysen eriävän mielipiteen mukaisessa muodossa ja siinä esitetyillä perusteilla. Kiinteistölautakunta esittää käteismaksualennuksen nostamista 25 %:iin, mihin Khs yhtyy. Niin ikään Khs puoltaa vakuuksien uudistamiskulujen maksamista koskevaa kiinteistölautakunnan esittämää järjestelyä.

Komitea on ehdottanut, että korvauksista vuosittain kertyviä rahamääriä vastaavat summat käytettäisiin esikaupunkialueiden kunnallisteknillisiin rakennustöihin. Khs toteaa, ettei tilisäännön mukaan ole mahdollista sitovasti päättää tämänluonteisten määrärahojen sisällyttämisestä eri vuosien talousarvioihin. Khs ilmoittaa kuitenkin pyrkivänsä siihen, että vuosittain kertyviä korvauksia vastaavat summat sisällytetään talousarvioihin esikaupunkialueiden kunnallisteknillisten rakennustöiden jouduttamiseksi.

Khs ilmoittaa, että sen vähemmistön mielestä olisi A.1) kohta poistettava Khn ehdottamista ponsista.

Khn toisen vähemmistön mielestä Khn tuli ehdottaa A.1) kohta hyväksyttäväksi näin kuuluvana:

1) Tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä otetaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.

Khn kolmannen vähemmistön mielestä Khn tuli ehdottaa A.2) kohtaan lisättäväksi seuraavaa:

Kadun rakentamiskustannuksia ei kuitenkaan peritä sellaisen tontin

osalta, jota käytetään pääasiassa omaan asumiseen ja jonka tontinomistaja on osallistunut tonttinsa kohdalla olevan tien tai kadun rakentamiseen paikkakunnan liikennetarvetta tyydyttävään kuntoon. Viemärin rakentamiskustannukset peritään 50 prosentilla alennettuina valtuuston hyväksymästä yksikköhinnasta.

Edellä esitettyyn viitaten Khn esittää Kvston päätettäväksi,

A. että korvaukset katujen ja viemäreiden rakentamisesta peritään omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajilta rakennuslain 10. luvun ja 148 §:n 2—5 momentin sekä Kvston vahvistamien keskimääräisten rakentamiskustannusten mukaisina seuraavin poikkeuksin:

1) Omakotitontin omistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä otetaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.

2) Milloin tontinomistaja on tonttinsa kohdalla kustantanut katujen, teiden tai viemäreiden rakentamistöitä siten, että niistä on koitunut kaupungille rakennusmäärärahojen säästöä tai muuta rakennustaloudellista hyötyä, otetaan mainittu seikka korvauksia määrättäessä huomioon alentavana tekijänä.

3) Mikäli tontinomistaja suorittaa koko korvauksen kadusta tai viemäristä ensimmäisen vuotuismaksun erääntymisvuonna, myönnetään hänelle 25%:n alennus korvaussummasta.

Vastaavaa Khn mietinnössä n:o 25 vuodelta 1963 esitettyä laskuperustetta noudattaen alennetaan korvausta myös silloin, kun tontinomistaja suorittaa useampia vuotuismaksueriä kerrallaan ennen lainmukaista maksupäivää.

4) Mikäli korvausten maksaminen taloudellisista tai muista erityisistä syistä tuottaa tontinomistajalle ylivoimaisia vaikeuksia, on Khlla oikeus anomuksesta myöntää maksuajan pidennystä sopivaksi katsomillaan ehdoilla niin pitkäksi

aikaa kuin se tarpeelliseksi havaitaan, jolloin kaupungin oikeus maksamatta olevaan korvausmäärään turvataan tarvittaessa sopimuksella.

5) Milloin ns. ylisuurten asuntojen tontin asemakaavan mukainen kerrosala tontin pinta-alasta johtuen on suurempi kuin 200 m² kutakin asemakaavan mukaan rakennettavaksi sallittua asuntoa kohden, voi Khs korvausvelvollisen anomuksesta vähentää rakennuslain mukaisissa laskelmissa käytettävän kerrosalan sanottuun rajaan asti, ei kuitenkaan todellisuudessa käytettyä kerrosalaa pienemmäksi, edellyttäen, että tontinomistaja käyttää tonttiaan pelkästään asuntotarkoitukseen.

Sanotussa tapauksessa on tontinomistajan sekä kaupungin kesken tehtävä sopimus, jossa kaupungille pidätetään oikeus edellä mainitulla tavalla laskettua alennusta vastaavan korvauksen perimiseen, mikäli rakennettaviksi sallittujen asuntojen lukumäärää asemakaavan muutoksella lisätään tai mikäli tonttia aloitetaan käyttää tehokkaammin joko siten, että sen käytetyn kerrosalan määrä lisääntyy, tai siten, että tonttia aletaan käyttää muuhunkin kuin asuntotarkoitukseen.

Mikäli mainitunlaiselta tontilta on korvauksia ryhdytty perimään alentamattomina, voi Khs mainituin tavoin edellä esitettyjen edellytysten tultua voimaan tarkistaa maksamatta olevia vuotuismaksueriä.

6) Milloin tontille ei ole rakennettu uudisrakennusta asemakaavan vahvistamisen jälkeen, mutta korvaus peritään ennen asemakaavan vahvistamista tapahtuneen rakentamisen tai muun hyödyn perusteella ja tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty rakentamiseen enintään puolet, voidaan maksuvelvollisen anomuksesta hänen ja kaupungin välillä tehdä sopimus korvauksen maksamisesta siten, että yhdeksästä ensimmäisestä rakennuslain mukaisesti lasketusta vuotuismaksusta maksetaan kunakin vuonna puolet sekä näin maksamatta jäävät osat viimeisen vuotuismaksun yhteydessä ja sen perusteella. Siinä tapauksessa, että tontille rakennetaan maksukauden aikana uudisrakennus, on maksamatta jääneet osat heti maksettava maksuvuoden yksikkökustannustason mukaisina ja jäännöserien suhteen siirry-

tään rakennuslain mukaiseen järjestelmään. Tässä kohdassa mainittua periaatetta ei sovelleta edellisessä kohdassa sanottuihin ns. ylisuurten asuntojen tontteihin. Annoessaan alennusta kohdassa 5) mainitulla tai huojoennusta tässä kohdassa mainitulla perusteella on tontinomistajan selvítettävä tontin käytetty kerrosala.

Milloin tontinomistajalle sopimuksella on annettu edellä kohdassa 5) mainitulla perusteella toistaiseksi alennusta tai tässä kohdassa mainitulla perusteella huojoennusta, on tontinomistajan perusteluissa mainitun hyvitysvelvollisuuden uhalla ilmoitettava kaupungille, kun alennuksen tai huojoennuksen perusteena olevassa tilanteessa tapahtuu sellainen muutos, ettei alennus tai huojoennus enää ole sellaisenaan mahdollinen.

7) Kohdissa 4)—6) mainittujen sopimusten voimassapitämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa kaupunki. Tontinomistaja vastaa kuitenkin vakuuksien uudistuskuluista.

B. että milloin edellä mainittujen korvausten maksamisesta on aikaisemmin sovittu, noudatetaan sopimusta seuraavin poikkeuksin:

1) Ellei sovittuja korvauksia ole vielä ryhdytty perimään, on Khlla oikeus korvausvelvollisen anomuksesta muuttaa sopimukset sopivaksi katsottavalla tavalla, milloin ne tontista maksetun neliömetrihinnan ja rakennuslain mukaiset korvaukset huomioon ottaen katsotaan kohtuuttoman korkeiksi.

2) Maanhankintalain mukaisesti tonttinsa kaupungilta ostaneet tontinomistajat oikeutetaan maksamaan korvauksensa kadun ja viemärin rakentamisesta rakennuslain yleisten säännösten mukaisesti.

C. että Koston 26. 11. 1952 tekemän, asemakaavalain mukaisten kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimistä tonttien omistajilta koskevan päätöksen soveltamisesta luovutaan.

Helsingissä 21. 4. 1966.

V a k u u d e k s i:
Sulo Hellevaara

**KATU- JA VIEMÄRIKORVAUSKOMITEA
TOINEN OSAMIENTINTÖ**

I. Komitean tähänastiset toimenpiteet ja jäljellä oleva tehtävä.

Kaupunginhallitus asetti 30. 8. 1962 pöytäkirjan 2259 §:n kohdalla tekemällään päätöksellä komitean tutkimaan rakennuslain 89 §:n mukaisten kadun ja viemärin keskimääräisten rakentamiskustannusten perimistä ja siihen liittyviä kysymyksiä.

Komitea on 29. 5. 1963 jättänyt kaupunginhallitukselle ensimmäisen osamietintönsä, jossa se ehdotti korvausten perimisen aloittamista muiden, paitsi omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien osalta.

Kaupunginvaltuusto teki 28. 11. 1963 (asia n:o 3) komitean ehdotuksen mukaisen päätöksen, minkä perusteella korvauksia ryhdyttiin vuoden 1964 alusta perimään.

Syynä osamietinnön antamiseen oli Rakennuslakikomitean 21. 11. 1961 valtioneuvostolle jättämän mietinnön pohjalta odotettavissa ollut rakennuslain muutos, joka saattoi vaikuttaa pientalotonttien kadun ja viemärin rakentamiskorvauksiin. Lain muutoksen tultua 15. 5. 1964 vahvistetuksi komitea jatkoi vuoden 1965 alusta työtään, joka koski rakennuslain mukaisten kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimistä omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajilta.

Komitean kokoonpano on pysynyt alkuperäisenä. Puheenjohtajana on toiminut apulaiskaupunginjohtaja Veikko O. Järvinen ja jäsenenä talousjohtaja Kaarlo Pettinen, pankinjohtaja Eero Harkia, varanotaari Salme Katajavuori, varatuomari Gustaf Laurent, varatuomari Aatto Väyrynen sekä kunnallisasiainsihteeri Martti Jokinen.

Pysyväksi asiantuntijaksi kutsuttuna on komitean työssä ollut edelleen mukana Suomen kaupunkiliiton lakimies lakit.lis. Edvard Murén.

Komitean sihteerinä on toiminut katukorvausinsinööri Tauno Talvio.

Työvaliokunnan jäseninä ovat olleet Laurent, Väyrynen ja Murén sekä sihteerinä komitean sihteeri.

Komitea on kuullut asiantuntijoina silloista oikeusneuvosta Jaakko Enäjärveä, hallintoneuvos Otto Larmaa sekä kaupungin katurakennuspäällikköä Martti Anttilaa.

Komitea on tutustunut muiden kaupunkien ja kauppaloitten vastaavista korvausasioista tekemiin päätöksiin, mistä selvitys esitetään liitteenä. (Liite 2)

Komitealle on lähetetty sen työn aikana seuraavat aloitteet, esitykset ja lausuntopyynnöt:

1) Kaupunginvaltuuston I varapuheenjohtajan Rantalan ym. aloite, jossa ehdotettiin selvitettäväksi katu- ja viemärikorvausten suhteellisia korvausperusteita ja omakotitonttien vakuusasioita. (Kaupunginkanslian lähete n:o 25/984 -61, komitealle sen aloittaessa työnsä vuonna 1962.)

2) Valtuutettu Jokisen ym. aloite, jossa ehdotettiin, että omakotitonttien omistajat ja pääasiassa osakkeenomistajien omaa asumista varten muo-

dostetut asunto-osakeyhtiöt vapautettaisiin kokonaan kadun ja viemärin rakentamiskorvauksista. (Kaupunginkanslian lähete n:o 62/991 -61 pvm. 14. 9. 1962.)

3) Kaupunginkanslian lähete n:o 639/438-56 pvm. 1. 2. 1963, jolla lähetettiin komitean mahdollisia toimenpiteitä varten Etelä-Kaarelan omakotiyhdistys r.y:n kirje 17. 6. 1958, missä kosketeltiin omakotitonttien korvauskysymyksiä.

4) Kaupunginkanslian lähete n:o 44/778-63 pvm. 30. 8. 1963, jolla pyydettiin komitean lausuntoa maanhankintalain mukaan kaupungilta tonttinsa ostaneiden korvausvelvollisten (Mäkinen ym.) kauppakirjoissa olevan maksuaikaehdon johdosta.

5) Kaupunginkanslian lähete n:o 130/745-63 pvm. 24. 9. 1963, jolla pyydettiin komitean lausuntoa Paloheinän asukkaiden 14. 4. 1963 pitämän kokouksen lähettämän kirjeen johdosta, jossa kirjeessä kiinnitettiin huomiota alueen tontinomistajilta perittäviin korvauksiin.

6) Kaupunginkanslian lähete n:o 26/803-63 pvm. 27. 11. 1963, jolla lähetettiin komitean mahdollisia toimenpiteitä varten Oulunkylän Kiinteistöyhdistys r.y. Äggelby Fastighetsförening r.f:n kirje 24. 11. 1963, missä kiinnitettiin kaupungin huomiota 1—4-asuntoisten tonttien korvauskysymyksiin.

7) Kaupunginkanslian lähete n:o 62/813-65 pvm. 11. 8. 1965, jolla lähetettiin komitean mahdollisia toimenpiteitä varten Pakilan Kiinteistönomistajain yhdistys r.y:n kirje 30. 6. 1965, missä kiinnitettiin huomiota alueen tontinomistajilta perittäviin kadun ja viemärin rakentamiskorvauksiin.

8) Kiinteistölautakunnan pöytäkirjan ote 2. 8. 1965 (§: 1235), jonka komitean jäsen Pettinen kyseisen lautakunnan puheenjohtajana 26. 8. 1965 saattoi komitean tietoon ja jossa kiinnitettiin huomiota kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimiseen sellaisilta tonteilta, jotka on rakennettu ennen asemakaavan vahvistamista ja rakennusoikeudesta on käytetty hyväksi enintään puolet.

Komitea on työnsä aikana käsitellyt edellä mainitut aloitteet ja esitykset. Lisäksi komitea tulee antamaan kaupunginhallitukselle erillisen lausuntonsa asemakaavalain mukaisesta katumaan korvausasiasta.

Ensimmäisen osamietintönsä jättämisen jälkeen komitea on pitänyt 24 kokousta ja sen työvaliokunta 24 kokousta.

Komitean ehdotus on tehty kahden äänestyksen jälkeen. Vähemmistön ehdotukset selviävät eriävistä mielipiteistä.

Komitea katsoo työnsä päättyneeksi sikäli kuin on kysymys komitealle alunperin annetusta tehtävästä ja esittää työnsä tuloksena seuraavaa:

II. Eräiden käsitteiden määrittely.

RakL = rakennuslaki (370/58) muutoksineen

AKL = asemakaavalaki (145/31) muutoksineen

Ensimmäinen osamietintö = Katu- ja viemärikorvauskomitean ensimmäinen osamietintö (Kaupunginhallituksen mietintö n:o 25 vuodelta 1963)

Omakotitontti on tontti, jolle asemakaavamääräysten mukaan saadaan rakentaa enintään kaksikerroksinen ja enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus.

3- ja 4-asuntainen tontti on tontti, jolle asemakaavamääräysten mukaan saadaan rakentaa enintään kaksikerroksinen ja kolme tai neljä asuntoa käsittävä asuinrakennus.

Rivitalotontti (tässä mietinnössä) on tontti, jolle asemakaavamääräysten mukaan saadaan rakentaa kolme tai useampia asuntoja enintään kahteen kerrokseen.

Kerrostalotontti (tässä mietinnössä) on tontti, jolle asemakaavamääräysten mukaan saadaan rakentaa kolme- tai useampikerroksinen rakennus ja jota pääasiassa käytetään asumiseen.

Tontin suurin sallittu *rakennusala* (= ra) on asemakaavan mukainen rakennettavaksi sallittu osa tontin pinta-alasta (= A).

Tontin suurin sallittu *kerrosala* (= ka) eli *rakennusoikeus* on em. rakennusala kerrottuna tontille asemakaavan mukaan rakennettavaksi sallitun rakennuksen enimmäiskerrosluvulla (= kl). (Kaava: $ka = kl \times ra$).

Tontin *tehokkuusluku* (= e) on tontin kerrosalan ja pinta-alan suhde.

(Kaava: $e = \frac{ka}{A}$)

Ylisuurten asuntojen tontti on sellainen omakotitontti tai 3- ja 4-asuntainen tontti, jolla asemakaavan mukaan sallittua asuntoa kohden on yli 200 m² kerrosalaa.

III. Kadun ja viemärin korvaaminen.

(Omakotitontit sekä 3- ja 4-asuntoiset tontit)

A. Rakennuslain muutoksen sisältö korvausasioissa sekä muutoksen merkitys yleisesti ja Helsingissä.

Jö ennen RakL:n voimaantuloa alettiin arvostella sen kadun ja viemärin rakentamiskorvauksia koskevia säännöksiä. Väitettiin, että omakotitonttien omistajat joutuvat suorittamaan kohtuuttoman korkeita korvauksia verrattuna kerrostalotonttien omistajiin. Kysymystä selvittämään asetettiin Rakennuslakikomitea, joka esitti korvaussäännöksiä sikäli muutettavaksi, että tonttialan vaikutusta korvauksiin rajoitettaisiin tietyissä tapauksissa. Muutosehdotus kuului seuraavasti:

»Milloin tonttia, lukuunottamatta yleistä rakennusta, teollisuus- taikka muuta tuotantolaitosta tahi varastorakennusta varten tarkoitettua tonttia, saa voimassa olevien määräysten mukaan käyttää asumista varten, otetaan tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan viisinkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.»

Lainmuutos hyväksyttiin 15. 5. 1964 ehdotetussa muodossa. Rakennuslakikomitea oli katsonut muutoksen yleisesti ottaen turvaavan oikeudenmukaisuuden korvauskysymyksissä.

Rakennuslakikomitea perusteli kannanottoaan vertaamalla toisaalta tonteille kadusta ja viemäristä aiheutuvaa hyötyä ja toisaalta kadun sekä viemärin kaupungille aiheuttamia tonttikohtaisia kustannuksia erilaatuisilla tonteilla ja erityisesti omakoti- ja kerrostalotonteilla.

Rakennuslakikomitea osoitti, ettei korvauskysymyksiä arvosteltaessa saa yksinomaan kiinnittää huomiota tontille koituvaan hyötyyn eli siihen, paljonko

kerrosalan neliometriä (tai esim. asuntoa) kohti joudutaan korvaamaan, jolloin tarkastelu ei enää olekaan tontti- vaan *asuntokohtainen*. Sen sijaan tarkastelussa on myös ja ennen kaikkea muistettava, että kysymys on kaupungin kadun ja viemärin rakentamiskustannusten korvaamisesta, joka kuten rakentaminenkin on käsiteltävä *tonttikohtaisena* asiana. Kaupunki on velvollinen rakentamaan tonteille kadut ja viemärit, eikä näiden mitoitus suinkaan ole suoraan verrannollinen niitä käyttävien asukkaiden lukumäärään.

Tosiasiia on, että kaupungin rakentamat kadut ja viemärit omakotialueilla ovatkin vajaatehoisesti käytössä, mikä johtuu pienestä asukastiheydestä. Kuitenkin nuo laitteet on rakennettava ikäänkuin niiden käyttö olisi miltei sama kuin kerrostaloalueella. Kustannusten säilyttäminen nykyistä suuremmassa määrässä muille kuin omakotialueen tontinomistajille ei tunnu oikeudenmukaiselta.

Näin ollen ei Rakennuslakikomitea katsonut voivansa esittää suurempia alennuksia.

Lopputuloks on siis Rakennuslakikomitean käsityksen mukaan se, että omakotitontin omistaja joutuu nykyisten säännösten mukaan maksamaan rakennettavaksi sallittua asuntoyksikköä kohden suuremman korvauksen kuin kerrostalotontin omistaja, mikä onkin oikeudenmukaista, koska korvaukset ja kaupungin kustannukset siten vastaavat toisiaan.

Korvaukset alenivat siis lain muutoksessa mainittujen tonttien osalta sikäli kuin tontin ala on suurempi kuin kerrosalan viisinkertainen määrä eli tontin tehokkuusluku on pienempi kuin 0,20.

Tämän laatuista tontteja on Helsingissä yksityisten omistamina ainoastaan n. 190 kpl. ja sijaitsevat ne Tapaninkylässä. Muilla alueilla ei lain muutoksella ollut vaikutusta korvausasioihin.

Seuraavasta esimerkitapauksesta selviää lainmuutoksen vaikutus Tapaninkylän korttelissa n:o 39067 olevan tontin n:o 1 (os. Ollilantie 2) korvauksiin:

Tontin pinta-ala on tonttijakokartan mukaan 1 499,1 m² ja sen tehokkuusluku 0,15, joten kerrosala on $0,15 \times 1\,499,1 = 224,9$ m².

RakL:n mukaisia kadun ja viemärin rakentamiskorvauksia laskettaessa on yllä mainitun muutoksen jälkeen otettava tontin pinta-alasta huomioon viisinkertainen kerrosala sekä ylimenevästä tonttialasta kolmannes. Korvauksia laskettaessa huomioon otettava tonttiala on näin ollen

$$5 \times 224,9 + \frac{1}{3} (1\,499,1 - 5 \times 224,9) = 1\,249,4 \text{ m}^2$$

eli tontin omistaja on saanut tonttialansa osalta korvausperusteisiin 249,7 m²:n eli 16,6%:n vähennyksen.

Korvattavat määrät ovat muuttuneet seuraavasti.

Korvattava	Ennen muutosta	Muutoksen jälkeen	Alennus %
— Katuala	137 m ²	117 m ²	14,6
— Viemäripituus ..	16,334 m	13,834 m	15,3

Kuten havaitaan, ovat korvattavat määrät pienentyneet tuntuvasti.

Kuten ensimmäisessä osamietinnössä (siv. 17) on mainittu, esitti Rakennuslakikomitean jäsen Pettinen eriävänä mielipiteenä ehdotuksen, jonka mukaan tontin pinta-alasta otettaisiin huomioon RakL:n mukaisia korvauksia kyseisillä tonteilla laskettaessa asemakaavan mukaisen tontin kerrosalan kolminkertaisen

määrän lisäksi kolmannes jäljelle jääneestä tontin pinta-alasta. Alennusta tulisi siten kaikille niille tonteille, joiden tehokkuusluku on pienempi kuin 0,33.

Vertailun vuoksi on seuraavassa laskettu edellä mainitun esimerkkitapauksen kohdalla Pettisen eriävän mielipiteen mukaiset luvut.

Korvauksia laskettaessa huomioon otettava tonttiala on sen mukaisesti:

$$3 \times 224,9 + \frac{1}{3} (1\,499,1 - 3 \times 224,9) = 949,5 \text{ m}^2$$

eli tontin omistaja saisi tonttialansa osalta korvauserusteisiin 549,6 m²:n eli 36,7%:n vähennyksen.

Korvattavat määrät muuttuisivat alkuperäisiin RakL:n mukaisiin määriin nähden seuraavasti:

Korvattava	Ennen muutosta	Pettisen mukaan	Alennus %
— Katuala	137 m ²	93 m ²	32,1
— Viemäripituus ..	16,334 m	10,834 m	33,7

Esimerkistä havaitaan, että alennus, jonka Pettisen eriävän mielipiteen mukainen menetelmä aiheuttaisi korvattaviin määriin Rakennuslakikomitean ehdotuksesta laiksi tulleeeseen uuteen (nykyiseen) menetelmään verrattuna, on yli kaksinkertainen, kun tehokkuusluku on 0,15.

Mainitun alennuksen suuruus olisi muutetun (voimassa olevan) RakL:n mukaisiin korvattaviin määriin nähden n. 13%. Se tulisi kaikkien uusien asemakaava-alueiden omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajille, koska niiden tehokkuusluku on säännöllisesti 0,25.

Alennuksen ulkopuolelle jäisivät Oulunkylän, Haagan, Munkkiniemen vanhan osan ja Lauttasaaren omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajat, koska tehokkuusluku näillä on 0,40. Todettakoon, että Munkkiniemessä olevan Kuusisaaren kyseiset tontinomistajat tulisivat alennuksesta osallisiksi, koska tehokkuusluku siellä on 0,25.

B. Suhtautuminen kaupunginvaltuuston 26. 11. 1952 tekemään päätökseen asemakaavalain mukaisten korvausten perimisestä.

1) 20 vuoden maksuaika ja 5 %:n korko.

Käsitellessään kadun ja viemärin rakentamiskustannusten jakamista kaupungin ja tontinomistajien kesken 26. 11. 1952 kaupunginvaltuusto päätti mm:

»2. Omakotitontin omistaja saa suorittaa kadun ja viemärin rakentamiskustannuksia koskevan korvauksen vähittäismaksuin, jolloin korvauksesta on maksettava vuosittain vähintään kahdeskymmenesosa. Ensimmäisen korvauserän maksuajasta on voimassa, mitä asemakaavalain 36 ja 41 §:ssä on säädetty. Maksamatta oleville korvauserille on suoritettava vuotuista korkoa viisi sadalta siitä alkaen, kun ensimmäinen korvauserä on langennut maksettavaksi.»

Kun puhtaasti AKL:n mukaisia korvauksia ei ollenkaan ole peritty ja kun RakL:ssa korvausten maksuajat on uudelleen järjestetty, voitaneen kyseisen kaupunginvaltuuston päätöksen omakotitonttien omistajien oikeudesta maksaa korvaukset 20 vuoden maksuajalla ja 5 %:n korolla soveltamisesta luopua ja esittää näidenkin korvaukset käsiteltäväksi RakL:n yleisten perimissäännösten mukaisesti.

2) Epäolennainen rakennustoimenpide korvauksen perimisedellytyksen luojana.

Käsitellessään kadun ja viemärin rakentamiskustannusten jakamista kaupungin ja tontinomistajien kesken 26. 11. 1952 kaupunginvaltuusto päätti mm:

»1. Milloin asuntotontilla on ennen asemakaavan vahvistamista rakennettu asuinrakennus, ei kadun eikä viemärin rakentamiskustannuksia koskevaa korvausta, jonka tontinomistaja asemakaavalain nojalla olisi velvollinen kaupungille suorittamaan, ryhdytä perimään sellaisen uudis- tai lisärakennuksen taikka uudestaan rakentamisen johdosta, jonka arvo on ilmeisessä epäsuhteessa tontin osalta suoritettavaan korvaukseen.»

Yllä mainittua päätöstä tarkasteltaessa on muistettava, että AKL:n 36 §:ssä säädettiin katumaakorvausten perimisajankohdasta, jota lain 41 §:n mukaan oli sovellettava myös kadun ja viemärin rakentamiskorvauksiin, seuraavasti:

»Kun katu tai kadunosa on luovutettu yleiseen käyttöön, on tontinomistajan suoritettava korvaus katumaasta vaadittaessa, jos tontilla on asemakaavan vahvistamisen jälkeen rakennettu rakennus, mutta muussa tapauksessa silloin, kun tontille on rakennettava uudisrakennus.»

Kuten lakitekstistä huomataan, ei aikaisemmin voitu periä korvauksia, ennenkuin tontille oli rakennettu tai rakennettava uudisrakennus asemakaavan vahvistamisen jälkeen. Pääperiaate siis oli, ettei ennen asemakaavan vahvistamista rakennetulta tontilta saatu korvauksia ensinkään, ellei tontille rakennettu uudisrakennusta kaavan vahvistamisen jälkeen. Näin ollen pienikin uudisrakennustoimenpiteenä pidettävä rakennushanke aiheutti tontin omistajalle korvausvelvollisuuden. Tältä kannalta ajatellen tuntuu aikaisempi kaupunginvaltuuston päätös kohtuulliselta. Käytännössä sitä ei ole sovellettu.

RakL lähtee kuitenkin aivan toiselta pohjalta tässä suhteessa. Mikäli tontti on rakennettu, saadaan korvaus rakentamisajankohdasta riippumatta, milloin tontti on rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti (90 § 1 mom).

Vieläpä silloinkin, kun tonttia ei ole rakennettu edes pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, voidaan korvaus periä, mikäli se kadusta ja viemäristä tontille aiheutuvan hyödyn perusteella katsotaan kohtuulliseksi (90 § 3 mom).

Esitetyn nojalla voitaneen todeta, että RakL perustuu korvausten perimisedellytysten kannalta tältä osin siinä määrin aikaisemmasta poikkeavaan periaatteeseen, että kyseinen kaupunginvaltuuston tekemä päätös on menettänyt sitä alunperin tehtäessä tarkoitettua merkityksensä.

3) Ns. Niittylän ja Pitäjänkujan viemäröintialueiden tontit.

Kuten jo ensimmäisessä osamietinnössä on todettu (sivu 4), on kaupunkialueella kaikkiaan 51 tonttia, joiden viemärinrakentamiskorvaukset määrällisesti ovat AKL:n mukaiset ja peritään RakL:n mukaisesti. Niittylän alueella näitä tontteja on 48 kpl. ja Pitäjänkujan alueella kolme. Niittylän alueen tonteista kaupunki omistaa 19 kpl. ja Pitäjänkujan tonteista kaupunki on myynyt tonttijaon vahvistamisen jälkeen yhden, joten tontteja, joilta korvaukset peritään AKL:n määräysten mukaan laskettuina, on kaikkiaan 31 kpl.

Yllä mainittujen tonttien korvauksista on voimassa seuraava RakL:n 148 §:n 2 momentin säännös:

»Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta kadun tai viemärin rakentamiskustannuksista on ratkaistava aikaisempien säännösten mukaan, milloin sisäasiainministeriö on ennen tämän lain voimaantuloa tekemällään päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitetut kadut on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitetut viemärit rakennettu. Korvauksesta on kuitenkin tällöin voimassa tämän lain 90 §:n 1 ja 2 momentin, 91 §:n 1 ja 2 momentin sekä 92 §:n 3 ja 4 momentin säännökset.»

Kuten lakitekstistä havaitaan, on säännöstä noudatettava, ellei toisin sovita, mikäli korvaukset aiotaan periä. Mitään vaihtoehtoisuutta AKL:n ja RakL:n säännösten soveltamiselle ei ole.

Kun säännöksessä mainitut edellytykset ovat olemassa, ovat AKL:n korvausmäärät siis määräytyt. Niistä voidaan sanoa, että asuntotontteilla, joita on 25 kpl., korvaukset ovat vuoden 1961 yksikkökustannusten mukaan laskettuihin RakL:n mukaisiin korvauksiin nähden n. 25% alaisemmat sekä teollisuustontteilla, joita on 6 kpl., 55% korkeammat.

AKL:n mukaan laskettuja korvauksia perittäessä on sovellettava RakL:n 91 §:n 1 ja 2 momentin säännöksiä. 3. momenttia ei mainita. Tästä on vedettävä se johtopäätös, että korvausmäärä on kiinteä, eikä sitä voida tarkistaa rahanarvon muuttuessa, kuten on laita RakL:n mukaisten korvausten kohdalla. Tätä seikkaa on inflatorisen kehityksen vallitessa pidettävä tontinomistajalle edullisena, koska korvaukset saadaan maksaa kymmenenä vuotuismaksuna ilman korkoa.

Vaikka teollisuustonttien korvaukset ovatkin tuntuvasti RakL:n mukaan laskettuja korvauksia korkeammat, on näidenkin korvauksia kuitenkin tontinomistajan kannalta pidettävä kohtuullisina, koska myös näille nyt on annettu oikeus maksaa korvaukset kymmenenä vuotuismaksuna, jota vastoin aikaisemman päätöksen mukaan ne olisi peritty yhdellä kertaa.

Huomattavat eroavaisuudet erilaatuisten tonttien korvauksissa johtuvat siitä, että kokonaiskustannus AKL:n mukaan on jaettu kerrosalojen suhteessa, jolloin teollisuustonttien tehokkuusluku ($e = 1,0$) on nostanut huomattavasti korvauksia asuntotontteihin ($e = 0,4$) verrattuna.

C. Tontinomistajien ja kaupungin väliset sopimukset kadun ja viemärin rakentamiskorvausten maksamisesta.

1) Maksetut korvaukset.

Milloin sovitut korvaukset jo on kokonaisuudessaan maksettu, ei niihin enää tulisi puuttua.

2) Vuoden 1936 lain mukaan lunastettujen vuokra-alueiden korvaukset.

Kuten tunnettua, saivat tiheissä asumusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamisesta helmikuun 28 päivänä 1936 annetun lain mukaan lunastamiseen oikeutetut entiset vuokramiehet lunastaa heille tulevat tontit hinnasta, joka

määräytyi vuoden 1937 alun hintatason mukaan. Sen sijaan kaupunki joutui suorittamaan vuokramiehille siirtokustannukset arviointihetken käyvän hintatason mukaan. Kun toimitukset on yleensä lopetettu vasta 1950-luvun loppupuolella, ovat tonttien hinnat jääneet nimellisiksi edustaen vain 4—5% kyseisten tonttien luovutusajankohdan käyvästä hinnasta. Yleensä kaupunki maksoi siirtokustannukset useana eränä siirtoajaksi määrättyinä vuosina.

Kaupunki suostui kuitenkin maksamaan siirtokustannukset välittömästikin, jolloin korvaukset kadun ja viemärin rakentamisesta sekä usein myös katumaasta järjestettiin tehdyissä luovutuskirjoissa tai sopimuksissa. Näin oli meneteltävä, jottei kaupunki olisi korvauksia menettänyt.

a) Sanotunlaisia sopimuksia on kaikkiaan 21 kpl. koskien 22 tonttia. Korvauksia on ryhdytty 20 tapauksessa maksamaan vuosina 1956—1959. Maksuajat ovat kuudessa tapauksessa 20 vuotta ja muissa 10 vuotta. Korvausmäärät, joihin sisältyy paitsi kadun ja viemärin rakentamiskorvauksia kuudessa tapauksessa myös korvaus katumaasta sekä yhdessä tapauksessa osa tontin lunastushintaa, ovat 5 000—7 800 mk tonttia kohden paitsi kahdessa tapauksessa 2 700 mk ja 3 080 mk, jolloin kysymyksessä on vain kadun rakentamiskorvaus. Korvausmäärät ovat viittä tapausta lukuun ottamatta sidotut indeksiin ja on maksamatta oleville erille suoritettava 5 %:n korko.

Tonttien lunastushinnat ovat olleet 50—70 p/m² lukuun ottamatta kolmea tonttia, jotka on myyty 2,50—3,00 mk:n neliömetrihinnasta yhdessä tapauksessa lunastusoikeuden omatta syyttään menettäneelle vuokramiehelle ja kahdessa tapauksessa toisena tonttina sellaisille vuokramiehille, jotka ovat saaneet yhteen tonttiin lunastusoikeuden, mutta rakennukset ovat olleet molempien tonttien alueella.

b) Korvausten suorittaminen ei ole yhdessä tapauksessa vielä alkanut, kun perimisedellytyksiä ei vielä ole. Korvausmäärä 5 000 mk, johon sisältyvät kadun ja viemärin rakentamiskorvaukset, on sidottu indeksiin ja saadaan korotta suoritaa 20 vuoden maksuajalla. Tontin lunastushinta on ollut 50 p/m².

Kun korvauksia edellä mainittua yhtä tapausta lukuun ottamatta jo on aloitettu maksaa ja kun tontit on jouduttu luovuttamaan nimellisenä pidettävään hintaan, olisi korvaukset perittävä aikaisemmin tehtyjen sopimusten mukaisina.

3) Muille kuin vuokramiehille myytyjen tonttien korvaukset.

Korvausten maksamisesta on kauppojen yhteydessä tehty 34 markkamääräistä sopimusta. Niitä ei kuitenkaan ole vielä ryhdytty perimään, koska edellytykset eivät ole voimassa. Yhdessä tapauksessa on kysymys kerrostalotontista ja kahdessa kaksikerroksisen asunto- ja liiketalon tontista. Muut ovat omakotitontteja.

Kolmessa tapauksessa on korvausten määrän lisäksi sovittu 5 %:n korosta, indeksiehtosta sekä 10 vuoden maksuajasta. Muissa tapauksissa on sovittu vain korvauksen määrästä indeksiehtoineen. Viimeksi mainitusta ryhmästä on 13 tapauksessa kysymys paitsi kadun ja viemärin rakentamiskorvauksesta myös korvausmäärään sisältyvästä katumaakorvauksesta.

Korvausmäärät vaihtelevat välillä 260—12 540 mk, jolloin pienimmät koskevat yleensä vain tontin osia.

Korvausten erääntymisestä on sovittu, että ne saadaan periä, kun katu ja viemäri ovat tontin kohdalla käyttökunnossa.

Tonttien neliömetrihinnat ovat yleensä hyvin alhaiset (2—3 mk 18 kpl., 3,30—4,50 mk 11 kpl., 6 mk 1 kpl., kolmessa tapauksessa ei hintaa ole esitetty).

Kuten havaitaan, ovat tapaukset luonteeltaan hyvin erilaisia. Tästä syystä olisi kaupunginhallitukselle annettava oikeus korvausvelvollisen anomuksesta muuttaa sopimukset sopivaksi katsottavalla tavalla, milloin ne ottaen huomioon tontista maksettu neliömetrihintaa ja RakL:n mukaiset korvaukset katsottaisiin kohtuuttoman korkeiksi.

D. Maanhankintalain mukaisten asuntotonttien korvaukset kadun ja viemäriin rakentamisesta.

Kuten ensimmäisessä osamietinnössä jo on todettu (siv. 11—13), joutui kaupunki vuonna 1945 annettujen maanhankintalain (396/45) sekä maan vapaaehtoisen hankkimisen järjestelyä koskevan lain (397/45), joista seuraavassa käytetään nimitystä maanhankintalaki, mukaan luovuttamaan kaupunkialueelta 1971 asuntotonttia ja -tilaa. Mainituista laeista puuttuvat kadun sekä viemärlaitoksen korvaamissäännökset. Tämän puutteen lainsäätäjä kuitenkin poisti antamalla 6. 8. 1948 lain täydentävistä säännöksistä maanhankintalakiin perustettaessa asuntotontteja ja asuntotiloja kaupunkieihin ja kauppaloihin (601/48).

Sanottu laki koskee kaikkia siis paitsi yllämainittuja kaupungilta myös yksityisiltä otettuja maanhankintalain mukaisia asuntotontteja ja -tiloja kaupungissa. Se turvaa kaupungille oikeuden kadun ja viemäriin rakentamiskorvausten perimiseen näin saaduilta tonteilta AKL:n yleisten periaatteiden mukaisesti. Poiketen AKL:sta kaupungilla on sanottu oikeus myöskin sellaisen tontin osalta, jonka kaupunki on aikaisemmin tonttina omistanut samoin kuin siinäkin tapauksessa, että uudisrakennus on rakennettu maanhankintalain voimaantulon jälkeen, mutta ennen asemakaavan vahvistamista.

Mainittiin, että 6. 8. 1948 annettu laki turvaa kaupungille oikeuden AKL:n mukaisiin korvauksiin kadun ja viemäriin rakentamisesta. Kun RakL on kumonnut AKL:n kumoamatta kuitenkaan siihen viittaavaa 6. 8. 1948 annettua lakia, on herännyt kysymys, mitä lakia maanhankintalain mukaisten tonttien kadun ja viemäriin rakentamiskorvauksiin on sovellettava.

Valittavana ovat seuraavat vaihtoehdot:

1) Sovelletaan RakL:sta riippumatta 6. 8. 1948 annettua erikoislakia, jota ei ole kumottu ja jonka nojalla saattaisi olla mahdollista menetellä ainakin teknillisessä mielessä AKL:n mukaisesti.

2) Sovelletaan mainitusta erikoislaista riippumatta RakL:a joko siten, että korvaukset peritään yleisten kadun ja viemäriin rakentamiskorvauksia koskevien säännösten nojalla tai siten, että RakL:n siirtymäsäännöksen (148 § 2 mom) mukaisten edellytysten ollessa voimassa sovelletaan sen nojalla AKL:n säännöksiä.

Komitean kuulemat asiantuntijat ovat katsoneet, että ainoastaan kohdan 2) mukainen vaihtoehto on mahdollinen, koska AKL:a ei voida enää mainitun siirtymäsäännöksen ulkopuolella soveltaa.

Näin ollen on yleisperiaatteena todettava, että niiden maanhankintalain

mukaisten tonttien osalta, joiden korvauksista ei ole muutoin sovittu, korvaukset kadun ja viemärin rakentamisesta peritään RakL:n mukaisesti.

Kun jo mainituilla Niittylän ja Pitäjänkujan viemärointialueilla, joilla viemärin rakentamiskorvauksen osalta siirtymäsäännöksen mukaisesti sovelletaan AKL:a, ei ole maanhankintalain mukaisia asuntotontteja eikä -tiloja, ei näihin Helsingissä tulla soveltamaan AKL:n korvaussäännöksiä.

Tässä yhteydessä on syytä todeta, että maanhankintalain mukaisten asuntotonttien omistajat tiedustelivat vuonna 1955, katsoiko kaupunki kaupunginvaltuustossa 26. 11. 1952 tehdyn päätöksen kadun ja viemärin rakennuskustannusten jakamisesta kaupungin ja tontinomistajien kesken koskevan myöskin maanhankintalain mukaisia asuntotontteja ja oliko kaupunki näin ollen luopunut 6. 8. 1948 annetun lain mukaisista oikeuksistaan periä kadun ja viemärin rakentamiskustannukset maanhankintalain mukaan tontin saaneilta omakotirakentajilta silloinkin, kun rakentaminen on tapahtunut ennen asemakaavan vahvistamista. Valtuuston päätös 29. 9. 1955 (asia n:o 29) kuuluu seuraavasti:

»Kvsto päätti, että Vston 26. 11. 1952 kadun ja viemärin rakentamiskustannusten jakamisesta kaupungin ja tontinomistajien kesken tekemän päätöksen omakotitontteja koskevia määräyksiä on tulkittava siten, että nämä määräykset sisältävät ne periaatteet, joita omakotitonttien omistajien velvollisuuteen nähden yleensä on noudatettava, mutta etteivät ne niihin omakotitontteihin nähden, jotka on muodostettu maanhankintalain tai maan vapaaehtoisen hankkimisen järjestelystä annetun lain nojalla, poista niitä erikoisoikeuksia, jotka kadun ja viemärin rakennuskustannusten perimiseen nähden on myönnetty kaupungille 6. 8. 1948 annetulla erikoislailla täydentävistä säännöksistä maanhankintalakiin perustettaessa asuntotontteja ja asuntotiloja kaupunkeihin ja kauppaloihin ja joiden erikoisoikeuksien siten on katsottava edelleenkin olevan voimassa. Kuitenkin on maanhankintalain ja maan vapaaehtoisen hankkimisen järjestelystä annetun lain mukaan muodostettujen omakotitonttien korvausvelvollisilla omistajilla ja haltijoilla Kvston edellä mainitun päätöksen C 2)-kohdan ensimmäisessä lauseessa mainittu oikeus korvauksen suorittamiseen vuotuisin vähittäismaksuin 20 vuoden aikana päätöksessä edellytetyin koronmaksuvelvollisuuksin.»

Esitetyn perusteella on mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen katsottava menettäneen merkityksensä sikäli kuin se koskee kaupungilta ja yksityisiltä lunastettuja tai yksityisten luovuttamia maanhankintalain mukaisia tontteja, koska näihin kaikkiin tullaan soveltamaan RakL:n säännöksiä.

Oman ryhmänsä maanhankintalain mukaisia tontteja muodostavat ne noin 970 asuntotonttia, mitkä kaupunki on vapaaehtoisin kaupoin luovuttanut suoraan maansaantiin oikeutetuille. Näiden tonttien luovutuskirjoissa on seuraava kohta:

»Ostaja sitoutuu korvaamaan kaupungille yhden vuoden kuluessa töiden valmistuttua kaikki ne kustannukset, jotka aiheutuvat kaupungin suorittamista katujen ja viemärien rakennustöistä asemakaavalaissa tarkoitettujen jakoperusteiden mukaisesti.»

Kauppakirjoihin otetulla yllä mainitulla ehdolla lienee tarkoitettu saattaa ostaja tietoiseksi 6. 8. 1948 annetun lain kaupungille suomasta AKL:n mukaisesta oikeudesta kadun ja viemärin rakentamiskorvauksiin nähden.

Kuten edellä jo on todettu, ei AKL:n soveltaminen enää ole mahdollista. Näin ollen ei myöskään voitane määrätä korvauksia AKL:ssa tarkoitettujen

jakoperusteiden mukaisesti. Tästä syystä lienee perusteltua määrätä korvaukset näissäkin tapauksissa RakL:n mukaisesti.

Yhdenmukaisuuden vuoksi voitaisiin tehdyistä sopimuksista huolimatta myös maksuaikojen suhteen siirtyä RakL:n mukaiseen kymmenen vuoden korottomaan vuotuismaksujärjestelmään.

Kaupungin siirtyminen AKL:n mukaisten kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimisestä yhden vuoden maksuajalla RakL:n mukaisten vastaavien korvausten perimiseen kymmenen vuoden korottomalla maksuajalla, vaikkakin eräänlaisin indeksiehdoin, merkitsee yleensä tontinomistajille huomattavaa helpotusta. Kun lisäksi otetaan huomioon, että kyseisissä tapauksissa (noin 970 kpl.) maansaantiin oikeutettu tontin ostaja sai kaupunginvaltuuston 12. 5. 1948 (asia n:o 20) tekemän päätöksen mukaisesti suorittaa enintään kolme neljännestä kauppahinnasta maanostolainana saamiaan maanhankintalain mukaisia valtion velkasitoumuksia käyttäen sekä että jäljelle jäänyt kauppahinta saatiin maksaa 10 vuoden maksuajalla, voidaan todeta, että nämä maanhankintalain mukaisesti tonttinsa kaupungilta ostaneet ovat muutoinkin saaneet tonttinsa hyvin edullisesti.

Vielä tätäkin edullisempia olivat ne tapaukset, joissa valtio luovutti pakkolunastamansa asuntotontin tai -tilan maansaantiin oikeutetulle. Kauppasumma saatiin tällöin suorittaa valtiolle 31 vuoden maksuajalla koron ollessa 3%. Näitä kaupungilta pakkolunastettuja tontteja on kaikkiaan noin 1 000 kappaletta.

Todettakoon tässä yhteydessä, että maanluovutus edellä mainitulla tavalla valtion välitystä käyttäen oli kaupungin kannalta epäedullisinta, koska valtio maksoi tonttialueista 10 vuoden kuluttua lankeavilla $5\frac{1}{2}\%$:n korkokannan mukaisilla velkasitoumuksilla, jos kyseessä oli ostaminen sekä 15 vuoden kuluttua lankeavilla 4 %:n korkokannan mukaisilla velkasitoumuksilla, jos kyseessä oli pakkolunastus.

Maansaajan kannalta olivat kauppahinnan maksutavan suhteen epäedullisimpia ne lukumääräisesti muutamiin kymmeneen nousevat tapaukset, joissa maansaaja osti suoraan yksityiseltä maanomistajalta tonttinsa, koska kauppasumma oli tällöin yleensä suoritettava heti tai varsin lyhyellä maksuajalla.

Kaikkien maanhankintalain mukaisten asuntotonttien hinnat oli määrättävä vuoden 1944 lopun hintaa vastaavalle tasolle. Kun kaupat yleensä tehtiin vuosina 1948—1956 ja kun otetaan huomioon maanarvon nousu, voidaan todeta, että maanhankintalain mukaisesti Helsingistä tonttinsa saaneet ovat yleensä tonteistaan maksaneet hyvin alhaisen hinnan.

E. Korvausten kohtuuttomuuden poistaminen ns. ylisuurten asuntojen tonteilta.

Lainsäätäjä on katsonut tarpeelliseksi sen tapauksen varalta, että korvaukset kadun ja viemärin rakentamisesta jostain syystä nousisivat ilmeisesti kohtuuttoman korkeiksi, määrätä, että korvauksia perittäessä on tällaisessa tapauksessa otettava huomioon myös kadusta ja viemäristä tontille koituva hyöty. Tämän huomioon ottaen esitti komitea ensimmäisessä osamietinnössään, että milloin tontinomistaja on tonttinsa kohdalla kustantanut katujen, teiden tai viemäreiden rakentamistöitä siten, että niistä on koitunut kaupungille rakennusmäärärahojen säästöä tai muuta rakennustaloudellista hyötyä, otetaan mainittu seikka korvauksia määrättäessä huomioon alentavana tekijänä.

Kaupunginvaltuusto vahvisti päätöksellään 28. 11. 1963 komitean esittämän em. kohtuuttomuuden poistamista tarkoittavan ohjeen.

Korvauksen määrä saattaa muistakin syistä olla kohtuuttoman korkea. Näin on laita mm. silloin, kun tontin rakennusoikeus on niin suuri, ettei sen käyttäminen ole asemakaavassa rajoitettuun asuntojen lukumäärään nähden tontinomistajan kannalta yleensä kohtuudella mahdollista. Tontin rakennusoikeus on Helsingissä yleensä omakotitonteilla sekä 3- ja 4-asuntoisilla tonteilla määrätty tehokkuusluvulla, joka on luku, millä tontin pinta-ala on kerrottava, jotta saataisiin sen rakennusoikeutta osoittava kerrosala. Kun asemakaavoittajan tarkoituksena kuitenkin on ollut omakotimaisen asutuksen luominen, on lisäksi asemakaavassa määrätty, montako asuntoa tonteille saadaan rakentaa. Yleisesti on asuntojen luku rajoitettu kahteen, jolloin on syntynyt puhdas omakotitontti. Suuremmilla tonteilla asuntojen luku on yleensä korotettu kolmeen tai neljään. Kun sanottujen suurempien tonttien määrä kuitenkin on ollut suhteellisen pieni, on alue säilyttänyt omakotialueen luonteen.

Kun tontin kerrosala on määrätty riippumaan tehokkuusluvulla tontin pinta-alasta ja kun toisaalta on määrätty, montako asuntoa tontille saadaan rakentaa, voi käydä niin, että asuntoa kohden tuleva kerrosala on huomattavasti suurempi kuin normaalisti voidaan käyttää. Sellaisesta tontista käytetään seuraavassa nimitystä *ylisuurten asuntojen tontti*.

Esimerkkinä mainittakoon 39. kaupunginosan (Tapaninkylän) korttelissa n:o 39051 oleva asuntotontti n:o 9 (os. Uimarannantie 17), jonka pinta-ala on 5 311,4 m² ja rakennusoikeus $\frac{1}{8}$ siitä kaksikerroksisena eli kaikkiaan 1 328 m² kerrosalaa. Kun asemakaavassa on asuntojen lukumäärä rajoitettu kolmeen, havaitaan, että asuntoa kohden tulee 443 m² bruttokerrosalaa, minkä käyttäminen ei kohtuudella yleensä liene mahdollista. Mikäli korvaukset tässäkin tapauksessa määrättäisiin asemakaavan mukaisen kerrosalan ja tonttialan perusteella, vaikkei tontinomistajalle ole katsottava aiheutuvan näistä täyttä hyötyä, olisi kysymyksessä ilmeinen kohtuuttomuus. Tämä johtuu siitä, että asemakaavaa valmisteltaessa (v. 1953) ei voitu varautua myöhemmän RakL:n tuomiin korvausperusteisiin.

Luonnollisesti ylisuurten asuntojen tontitkin voivat olla täysitehoisesti käytetyt. Ensinnäkin on muistettava, että tällaiset tontit useissa tapauksissa on ajateltu puutarhatonteiksi, joille asuntojen lisäksi on tarkoitettu rakennettavaksi kasvihuoneita yms. tiloja. Myöskin voidaan tontin kerrosala sen asuntoa kohti olevasta suuresta määrästä huolimatta kokonaan käyttää rakentamiseen. Tällaisissa tapauksissa on kyseessä tontin tavanomaista asumiskäyttöä voimakkaampi joko kaupallisesta tai muusta syystä johtuva katujen ja viemäreiden käyttö ja siitä tontinomistajalle tuleva hyöty, joten korvauksiakaan ei tällöin voida pitää kohtuuttoman suurina.

Ylisuurten asuntojen tontin käyttäminen asemakaavassa edellytetyllä maksimitehokkuudella on tontinomistajan vallassa. Milloin tällaista käyttöä ei esiinny, saattavat korvaukset tuntua kohtuuttoman korkeilta. Kohtuullisuuden rajan yli menevän korvausmäärän perimisestä ei kaupungin kuitenkaan tulisi luopua, koska tontinomistaja milloin tahansa voi ryhtyä käyttämään tonttiaan asemakaavan mukaisella tehokkuudella, jolloin korvausten periminen ei enää ole kohtuutonta. Tällaisessa tapauksessa korvausvelvollisen anomuksesta olisi hänen ja kaupungin kesken tehtävä sopimus, jonka mukaan korvauksista toistaiseksi

jätetään perimättä kadusta ja viemäristä tontinomistajalle sopimushetkellä koituvan todellisen hyödyn ylittävä osa.

Tontinomistajan hyöty kadusta ja viemäristä saattaa muuttua. Jos se pienenee esim. siten, että hän lakkaa käyttämästä tonttia korvausten määräämishetken tehokkuudella, voitaisiin korvausten määrää tontinomistajan anomuksesta tarkistaa sopimuksella, mikäli vuotuismaksuja on vielä suorittamatta. Jos korvaukset on kokonaan maksettu, ei liene syytä mihinkään tarkistuksiin, vaikka tontin käytön tehokkuus laskeekin.

Tontin käytön tehokkuus ja siis kadusta ja viemäristä tontille koituva hyöty voi kasvaa esim. siten, että ennen vain asumiseen käytettyä tonttia aletaan käyttää kaupapuutarhana tai siten, että asemakaavan muutoksella sallitaan rakentaa enemmän asuntoja kuin ennen kerrosalan pysyessä muuttumattomana. Myöskin on mahdollista, että tontin koko rakennusoikeus asuntojen lukumäärän puitteissa käytetään. Tällaisten tapausten varalta kaupungille olisi edellä mainitussa sopimuksessa pidätettävä oikeus periä kadusta ja viemäristä aiheutuvaa hyödyn lisäystä vastaava korvaus.

Tontin omistaja olisi sopimuksessa velvoitettava ilmoittamaan kaupungille, kun tehdyn sopimuksen mukainen korvauksia toistaiseksi alentava tilanne muuttuu siten, ettei alennusta enää voida sellaisenaan pitää voimassa. Sopimuksessa olisi lisäksi turvattava kaupungille oikeus periä tontinomistajalta kaupungille aiheutunutta menetystä vastaava hyvitys, mikäli tontin omistaja laiminlyö kyseisen ilmoituksen tekemisen. Hyvityksen perusteena tulisi olla laiminlyönnin johdosta perimättä jäänyt korvausmäärä sakkokorkoineen.

Hyödyn arvioimiseksi voitaisiin vahvistaa asemakaavassa määrättyä asuntoa kohden se kerrosala, jota korvauksia laskettaessa käytetään. Tällöin olisi mahdollista poistaa kyseinen kohtuuttomuus soveltamalla edellä mainittuja RakL:n 86 §:n 2 momentin ja 87 §:n 3 momentin määräyksiä. Yllä mainitulla menetelmällä ei tontin kerrosalaa tulisi kuitenkaan laskea alle todellisuudessa käytetyn kerrosalan määrän.

Asuntokohtaisen kerrosalan vahvistamisessa voitaisiin lähtökohtana käyttää vuoden 1962 asuntotuotannon verohuojennuslain (464/62) periaatetta, että verovapaassa omakotitalossa saa olla kaksi enintään 120 m²:n suuruista asuntoa. Kun oletetaan, että asuntoa vastaava bruttokerrosala on noin 150 m² ja kun lisäksi otetaan huomioon, että nykyisin on vallalla rakennustapa, jossa talous-tilat ja autotallit sijoitetaan joko erilliseen ulkorakennukseen tai asuinrakennuksen yhteydessä olevaan maanpäälliseen rakennusosaan, voitaneen kyseiseksi korvauksia laskettaessa käytettäväksi asuntokohtaiseksi kerrosalaksi hyväksyä 200 m².

Seuraavassa esitetään vielä edellä mainitun korttelissa n:o 39051 olevan kolme-asuntoisen tontin n:o 9 kohdalla RakL:n sekä ehdotetun menetelmän mukainen sopimuksella toistaiseksi alennettu korvattava katuala sekä viemäripituus, kun tonttia käytetään tavalliseen asumistarkoitukseen.

Tontin pinta-ala on tonttijakokartan mukaan 5 311,4 m² ja sen tehokkuusluku 0,25, joten asemakaavan mukainen kerrosala on 1 328 m². RakL:n mukainen korvattava katuala on 531 m² ja viemäripituus 61,078 m.

Ehdotetun menetelmän mukaisesti on kolmeasuntoisen tontin kerrosala 600 m², eli vähennystä asemakaavan mukaiseen kerrosalaan on 728 m² eli 55%. Tontin pinta-alasta otetaan huomioon viisinkertainen kerrosala sekä ylimenevästä

tonttialasta kolmannes. Korvauksia laskettaessa huomioon otettava tonttiala on näin ollen:

$$5 \times 600,0 + \frac{1}{3} \times (5\,311,4 - 5 \times 600,0) = 3\,770,5 \text{ m}^2$$

eli tontin omistaja on saanut tonttialansa osalta korvausperusteisiin 1 540,9 m²:n eli 29% vähennyksen.

Korvattavat määrät ovat seuraavat:

Korvattava	Ennen muutosta	Muutoksen jälkeen	Alennus %
— Katuala	531 m ²	349 m ²	34,4
— Viemäripituus	61,078 m	41,300 m	32,5

Esimerkistä havaitaan, että toistaiseksi käytettävät sopimuksen mukaiset alennukset voivat tapauksesta riippuen olla varsin huomattavat, ja voitaneen kohtuuttomuudet esitetyn mukaisella sopimusmenettelyllä kyseisissä tapauksissa poistaa.

Komitean toimesta on selvitelty ylisuurten asuntojen tonttien määrää eräillä Helsingin kaupungin asuntoalueilla ja koko kaupungissa, kun asuntokohtainen kerrosala on 200 m².

Selvittelyn tulokset esitetään seuraavassa taulukossa.

Käytettyjen merkkien selitys:

A₂ = Ryhmätunnus, jossa alaviitta osoittaa asuntojen lukumäärän

T = Tontteja kaikkiaan (kpl.)

YT = Ylisuurten asuntojen tontteja (kpl.)

Asemakaava	A ₁		A ₂		A ₃		A ₄		Yhteensä		%
	T	YT	T	YT	T	YT	T	YT	T	YT	
Oulunkylä	2	2	624	564	1	—	54	34	681	600	88
Haaga	—	—	—	—	—	—	35	4	35	4	12
Lauttasaari ..	—	—	33	33	—	—	—	—	33	33	100
Pakila	8	6	789	7	14	2	331	4	1 142	19	2
Malmi	22	7	102	6	15	4	1	—	140	17	12
Tapaninkylä ..	68	37	942	150	56	22	1	—	1 067	209	22
Tammisalo ..	1	1	70	10	—	—	102	14	173	25	14
Yhteensä	101	53	2 560	770	86	28	524	56	3 271	907	28

Taulukosta havaitaan, että Oulunkylän ja Lauttasaaren asemakaava-alueilla, joiden asemakaavoissa kyseisten tonttien osalta on tehokkuusluvaksi aikaisempien rakennuskaavojen nojalla merkitty 0,4, melkein kaikki tontit kuuluvat ylisuurten asuntojen tonttien ryhmään. Sen sijaan muilla asemakaava-alueilla, joilla sanottujen tonttien tehokkuusluvut ovat 0,25, ylisuurten asuntojen tonttien osuus on huomattavasti pienempi. Uusimmilla alueilla, joita edustaa Pakilan asemakaava-alue, todetaan, että vain verraten pieni osa tonteista on luettava tähän ryhmään.

Taulukosta havaitaan lisäksi, että sopimuksia näiden ylisuurten asuntojen tonttien kohdalla on tehtävä 907 kappaletta, mistä omakotitonttien osuus on 823 kappaletta.

Vaikkakaan ei ole mahdollista, että ylisuurten asuntojen tonttien osuus yleisesti esikaupunkialueilla tulisi olemaan näin suuri (28%), voidaan joka tapauksessa olla varmoja siitä, että sopimuksia tulee koko kaupunkialueelta tehtäväksi 2 000—3 000 kappaletta.

Kun otetaan huomioon, että jokaisen sopimuksen kohdalla on pidettävä huoli siitä, että edellytysten mahdollisesti tultua voimaan kyseiset perimättä olevat korvaukset peritään ja siitä, että sopimukset jatkuvasti pysyvät voimassa, havaitaan, että kyseessä on työläs ja pitkäaikainen tehtävä, jonka kustannuksetkin saattavat nousta melkoisiin määriin.

Esitetyn perusteella voitaisiin mahdollinen kohtuuttomuus ns. ylisuurten asuntojen tonteilta poistaa seuraavasti:

Milloin ylisuurten asuntojen tontin asemakaavan mukainen kerrosala tontin pinta-alasta johtuen on suurempi kuin 200 m² kutakin asemakaavan mukaan rakennettavaksi sallittua asuntoa kohden, voi kaupunginhallitus korvausvelvollisen anomuksesta vähentää RakL:n mukaisissa laskelmissa käytettävän kerrosalan sanottuun rajaan asti, ei kuitenkaan todellisuudessa käytettyä kerrosalaa pienemmäksi edellytyksellä, että tontin omistaja käyttää tonttiaan pelkästään asuntotarkoitukseen.

Sanotussa tapauksessa on tontinomistajan sekä kaupungin kesken tehtävä sopimus, jossa kaupungille pidätetään oikeus yllä mainitulla tavalla laskettua alennusta vastaavan korvauksen perimiseen, mikäli rakennettavaksi sallittujen asuntojen lukumäärää asemakaavan muutoksella lisätään tai tonttia aletaan käyttää tehokkaammin joko siten, että sen käytetyn kerrosalan määrä lisääntyy tai siten, että tonttia aloitetaan käyttää muuhunkin kuin asuntotarkoitukseen.

Mikäli mainitunlaiselta tontilta on korvauksia ryhdytty perimään alentamatomina, voi kaupunginhallitus mainituin tavoin edellä esitettyjen edellytysten tultua voimaan tarkistaa maksamatta olevia vuotuismaksueriä.

Anoessaan alennusta yllä mainitulla perusteella on tontinomistajan selvitetävä tontin käytetty kerrosala.

Sopimusten voimassapitämisen vakuudeksi otettavien kiinnitysten hakemista ja uudistuskuluista vastaa kaupunki.

F. Korvausten periminen omakotitonteilta sekä 3- ja 4-asuntoisilta tonteilta.

RakL:n mukaan tontin omistajalla on oikeus maksaa kadun ja viemärin rakentamiskorvaukset kymmenen vuoden aikana tapahtuvilla korottomilla vuotuismaksuilla. Kaupunginvaltuuston muuttaessa kadun ja viemärin keskimääräisiä yksikkökustannuksia muuttuvat myös maksamatta olevat vuotuismaksuerät tietyin edellytyksin vastaavasti. On todettu, että niiden keskimääräinen nousu on viime vuosina ollut odotettua hitaampaa. Keskimääräinen nousu on vuodesta 1961 vuoteen 1964 ollut noin 11%, kun taas rakennuskustannusindeksin nousu samana aikana on ollut noin 18% ja elinkustannusindeksin nousu noin 23%.

Tähän on ilmeisesti ollut syynä työmenetelmien voimakas kehittyminen sekä katupäällystystöiden osalta niiden entistä suurempi lukumäärä ja laajuus sekä rakennusliikkeiden kova kilpailu. Mainitunlainen selvä kustannustason reaalin alentuminen koituu luonnollisesti myös tontinomistajien eduksi, koska korvaukset menettelytavoista ja lain säännöksistä johtuen yleensä peritään vuosikautia töiden valmistumisen jälkeen. Korvaukset on nimittäin nykyisen kehityksen jatkuessa

laskettava todellisten rakentamiskustannusten reaalista tasoa alemman tätä tarkoitusta varten myöhemmin vahvistetun yksikkökustannustason mukaisesti.

Seuraavassa taulukossa on likimääräisesti laskettu ensimmäisen osamietinnön tilastollisesta selvityksestä saatujen keskiarvoellisten omakoti- ja rivitalotonttien (siv. 11) RakL:n mukaiset korvaukset kadun ja viemärin rakentamisesta kaupunginvaltuuston 7. 4. 1965 vahvistamien yksikkökustannusten perusteella. Tulosten havainnollistamiseksi korvaukset on lisäksi laskettu 1 000 tonttinelio metriä sekä 100 kerrosalanelio metriä kohti.

Tyyppi	Tontin		Korvaukset				
	Pinta- ala m ²	Kerros- ala m ²	Kadusta mk	Viemä- ristä mk	Yhteensä mk	1 000 tontti- m ² :ltä mk	100 kerros- ala m ² :ltä mk
Omakoti	1 180	363	4 080	2 200	6 280	5 320	1 730
Rivitalo	2 500	840	8 850	4 730	13 580	5 430	1 620

1) Omakoti- ja pientaloalueiden kadun ja viemärin rakennustavan vaikutus korvauksiin.

Komiteassa on kiinnitetty huomiota ensimmäisessä osamietinnössä (siv. 19) olevaan seuraavaan kohtaan:

»Tässä yhteydessä on syytä palauttaa mieleen, että kiinteistölautakunta antaessaan 8. 5. 1961 lausunnon (kirje n:o 648) keskimääräisten katu- ja viemärinrakennuskustannusten suuruuden vahvistamista koskevasta asiasta (Kaupungin-hallituksen mietintö n:o 30 vuodelta 1961) on lausunut seuraavaa: 'Omakoti- ja pientaloalueilla, joilla hyvin kapeat kadut ovat tavallisempia kuin muilla alueilla, rakennettavien katujen neliömetrikustannus tulee esitetyn selvityksen mukaan halvemmaksi kuin keskimääräinen neliömetrikustannus, jonka vuoksi tällaisilta tonteilta keskimääräisen neliömetrikustannuksen mukaan perittävä katurakennus-korvaus ei ole tonttien omistajia kohtaan täysin oikeudenmukainen. Sama koskee myös viemärikorvausta, koska omakotialueilla 1,8 m:n viemärisyvyys on yleisin ja keskimääräistä viemärin rakennuskustannusta laskettaessa myös 2,6 m:n syvyy-teen tulevat viemärit, jotka ovat yleisimpiä kerrostaloalueilla, on otettu mukaan laskelmiin. Kiinteistölautakunta on kuitenkin sitä mieltä, että tällä kertaa ei liene aihetta puuttua asiaan.' Tätä kiinteistölautakunnan lausumaa vastaan ei huomau-tuksia tehty minkään asiaa käsitelleen kaupungin viranomaisen taholta.»

Tämä lausuma on antanut aiheen kysymykseen, olisiko sen perusteella koh-tuussyyistä alennettava omakoti- ja pientalotonttien omistajilta RakL:n mukaisesti perittäviä korvauksia katujen ja viemärien rakentamisesta.

Esitetylle ajatukselle ei saa tukea RakL:sta. Tämän lain sanamuoto poikkeaa huomattavasti AKL:n sanamuodosta. Kaupungilla oli AKL:n mukaan oikeus saada tontinomistajalta korvausta yleisen viemärijohdon rakentamisesta, kun taas RakL:n mukaan kaupungilla on oikeus saada korvausta yleisen viemäri-laitoksen rakentamisesta. RakL:n 78 §:n 4 momentin mukaan yleiseen viemäri-laitokseen kuuluu jätevesien, sadevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamista varten tarpeelliset putki-, tunneli- ja avoviemärit, tarkastus- ja sadevesikaivot

ja muut niihin verrattavat laitteet sekä pumppaamot ja puhdistamot. AKL:n mukaan kadun rakentamiskorvaus riippui tontin katuosuuden suuruudesta ja siitäkin, oliko tontteja kummallakin puolella katua. Myös kadun maaperä ja jossakin määrin maaston korkeussuhteetkin vaikuttivat korvauksen suuruuteen (AKL 39 §). Toisin on asian laita RakL:n mukaan. Tässä laissa on säädetty, että korvaus on määrättävä ainoastaan tontin pinta-alan ja rakennusoikeuden sekä keskimääräisten rakentamiskustannusten mukaan. Asiaan ei vaikuta kadun leveys, tontin katuosuuden suuruus eikä sen maaperä eikä myöskään se, sijaitseeko tontteja kadun kummallakin puolella, onko tontti kulmatontti vai välitontti tai kuinka suuret ovat tontin edustalla olevan kadun rakentamiskustannukset. Joissakin tapauksissa tontinomistajat — esim. suurten kerrostalojen omistajat — joutuvat korvaamaan jonkin verran enemmän kuin ovat tontin edustalla olevan katuosan ja viemärin rakentamiskustannukset. Tätä ei ole RakL:n valmisteluun osaa ottaneiden henkilöiden ja RakL:n asiantuntijoiden taholla katsottu kohtuuttomaksi, koska tontit tarvitsevat katuja ja viemäreitä muultakin kuin niiden omalla katuosuudella sijaitsevalta osalta.

Ensimmäisessä osamietinnössä mainitun seikan ottaminen omakoti- ja pientalotonttien omistajille tulevan yleisen alennuksen perusteeksi johtaisi ilmeisiin epäjohtonmukaisuuksiin.

Ensinnäkään ei yleensä voida vetää selvää rajaa omakoti- ja pientaloalueiden sekä muiden korttelialueiden välille. Päinvastoin esiintyy yleisesti samalla alueella, kadun vastakkaisella puolella tai samassa korttelissakin omakoti- ja pientalotonttien lisäksi moniasuntoisia rivitalo- ja kerrostalotontteja tai liike- ja yleisten rakennusten tontteja. Näin ollen samaa katua ja viemäriä, olkoon ne rakennettu miten tahansa, arvosteltaisiin korvausten kannalta eri tonttien osalta eri tavoin. Omakoti- ja pientalotonttien osalta ne olisivat alempiluokkaiset, ja siis alennuksiin oikeuttavat, kuin esimerkiksi vastapäisten kerrostalotonttien osalta, joille ei alennusta tulisi.

Toisaalta on huomattava, että RakL:n mukaisesti voidaan kaupunkialueelle vahvistaa vain yhdet yksikkökustannukset. Siten on niissä pyrittävä ottamaan oikeassa suhteessa huomioon myös omakoti- ja pientaloalueiden katujen ja viemäreiden kustannusten mahdollinen alentava vaikutus. Näin on Helsingissä menetelty, mikä ilmenee kyseisestä kiinteistölautakunnan lausumasta. Omakoti- ja pientaloalueiden katujen ja viemäreiden rakentamisessa mahdollisesti saavutettu säästö koituu siten kaikkien kadun ja viemärin rakentamiskorvausta maksavien tontinomistajien hyväksi. Mikäli omakoti- ja pientalotonttien omistajille annettaisiin vielä erityisalennus uudelleen samalla perusteella, olisi muiden tonttien omistajiin sovellettavia yksikkökustannuksia vastaavasti korotettava, jolloin päädyttäisiin kaksien yksikkökustannusten vahvistamiseen. Tämä ei kuitenkaan ole RakL:n mukaan mahdollista, joten erityisalennusten myöntäminen koituisi kaupungin vahingoksi.

Sitäpaitsi on muistettava, että omakoti- ja pientalotonttien omistajat saavat jo nyt katunsa ja viemärensä huomattavasti pienemmillä korvauksilla kuin esimerkiksi kerrostalotonttien omistajat, kun otetaan huomioon näiden laitteiden todelliset rakentamiskustannukset.

Tämän osoittamiseksi on seuraavaan taulukkoon merkitty Rakennuslakikomitean maan eri puolilta kokoaman materiaalin¹⁾ perusteella kerrosalayksikköä

kohden omakoti- ja pientaloalueilla sekä toisaalta kerrostaloalueilla lasketut rakennettavat ja korvattavat katu- ja viemärimäärät. Lisäksi on rakennettavien katu- ja viemärimäärien kohdalle merkitty valtion teknillisen tutkimuslaitoksen rakennustaloudellisen laboratorion erillisestä laajahkosta tutkimuksesta lasketut vastaavat luvut, mitkä tähän on otettu mainitusta Rakennuslakikomitean mietinnöstä. Vielä on taulukkoon merkitty komitean ensimmäisessä osamietinnössä julkaistun Helsinkiä koskevan tutkimusmateriaalin²⁾ perusteella lasketut vastaavat arvot.

Taulukkoon on kerrostalotontin kerrosalaysikköä kohden rakennettavat katu- ja viemärimäärät merkitty luvulla 100.

Pientalotonttien, jota nimitystä käytetään seuraavissa taulukoissa ja niiden selityksissä tilastoaineistojen omakoti-, pientalo- ja rivitalotonteista, sekä kerrostalotonttien vertaamiseksi toisiinsa kerrosalaysikköä kohden korvattavien katu- ja viemärimäärien kannalta on kerrostalotonttien korvattaviakin määriä teoreettisesti merkitty tässä taulukossa luvulla 100.

Aineisto		Kerrostalotontti		Pientalotontti	
		Rakennettava	Korvattava	Rakennettava	Korvattava
Rakennuslakikomitea	katu	100	100	320	320
	viemäri	100	100	410	380
Valtion teknillinen tutkimuslaitos	katu	100	—	300—400	—
	viemäri				
Ensimmäinen osamietintö	katu	100	100	217	166
	viemäri	100	100	270	180

Huomattava ero pientalotonttien rakennettavissa ja korvattavissa katu- ja viemärimääriissä Rakennuslakikomitean ja ensimmäisen osamietinnön välillä johtuu pääasiassa siitä, että edellisessä aineistossa tonttitehokkuusluku on 0,19, kun sen sijaan ensimmäisen osamietinnön materiaalissa on vastaava luku katuselvityksessä 0,34 ja viemäriselvityksessä 0,31.

Taulukosta nähdään, että pientalotontteja varten rakennetaan kerrosalaysikköä kohden 2—4-kertainen määrä katua ja viemäriä kerrostalotontteihin verrattuna. Vastaavasti korvattavat määrät pientalotonteilla eivät taulukon mukaan ylitä rakennettavia määriä, vaan jäävät nimenomaan Helsingissä huomattavasti rakennettavia määriä pienemmiksi. Mitään kohtuuttomuutta ei siten pientalotonttien korvauksissa esiinny kerrostalotontteihin verrattuna.

¹⁾ Omakotialueita 11 038 672 m², mistä tonttimaata 6 572 672 m², kerrosala 1 226 267 m², e = tonttitehokkuusluku 0,19 sekä kerrostaloalueita 4 407 087 m², mistä tonttimaata 2 613 489 m², kerrosala 2 517 001 m², e = 0,96.

²⁾ Omakoti- ja rivitalotonttimaata katuselvityksessä 1 624 892 m², missä kerrosalaa 547 689 m², e = 0,34 ja viemäriselvityksessä 1 138 542 m², missä kerrosalaa 355 681 m², e = 0,31 sekä kerrostalotonttimaata katuselvityksessä 1 500 252 m², missä kerrosalaa 1 093 185 m², e = 0,72 ja viemäriselvityksessä 940 549 m², missä kerrosalaa 584 052 m², e = 0,63.

Tarkastelussa on vielä otettava huomioon, ettei taulukon edellä lausuttu olettaus, jonka mukaan kerrostalotontin korvattavat ja rakennettavat määrät ovat samat, pidä paikkaansa, vaan korvatuksi tulee vain osa kaupungin uhraamista kadun ja viemärin rakentamiskustannuksista. Nämä korvausprosentit selviävät seuraavasta taulukosta.

Aineisto		Kerrostalotontti	Pientalotontti
Rakennuslakikomitea	katu	47	44
	viemäri	66	63
Ensimmäinen osamietintö	katu	76	58
	viemäri	73	55

Taulukosta nähdään, että tilaston osoittamien tonttien omistajat korvaavat vain osan niistä kustannuksista, mitkä kaupungilla on ollut tontteja varten tarpeellisten katujen ja viemäreiden rakentamisesta. Kerrostalotonttien omistajat korvaavat yleensä hieman suuremman osuuden kustannuksista kuin pientalotonttien omistajat. Helsingissä pientalotonttien pienemmät korvausprosentit ovat selvästi havaittavissa.

Huomattava on vielä, kuten ensimmäisessä osamietinnössä (siv. 10) todetaan, että kaupunki yllämainitun osuutensa lisäksi kustantaa yksinään kokooja- ym. suuremmat kadut sekä puhdistuslaitokset, pumppaamot, paine- ja kokoojajohdot sekä viemäritunnelit. Myös halkaisijaltaan korvauserustetta (300 mm) suurempien putkiviemärien aiheuttamat lisäkustannukset tulevat kaupungin kannettaviksi.

Kun molempien edellä esitettyjen taulukoiden vaikutus otetaan huomioon, todetaan Rakennuslakikomitean (koko maan) materiaalin perusteella erikseen kadun ja viemärin osalta, kun kerrostalotontin osalta rakennettavia määriä merkitään luvulla 100, että

	kadusta	viemäristä
— kerrostalotontti korvaa	47	66
— pientalotontin osalta rakennetaan	320	410
— pientalotontti korvaa	141	260

Ensimmäisen osamietinnön (Helsingin kaupungin) materiaalin perusteella todetaan yllämainituilla samoilla edellytyksillä vastaavasti, että

	kadusta	viemäristä
— kerrostalotontti korvaa	76	73
— pientalotontin osalta rakennetaan	217	270
— pientalotontti korvaa	126	148

Kyseisen asian johdosta on kaupungin katurakennuspäällikkö Martti Anttila antanut lausunnon, joka on mietinnön liitteenä. (Liite 1)

Lausunnon perusteella voidaan todeta, että omakotialueiden keskimääräiset kadun ja viemärin yksikkökustannukset ovat 3—4% alemmat kuin keskimääräiset yksikkökustannukset koko kaupunkialueella.

2. Omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien arvo ja arvon nousu Helsingissä.

Korvausten kohtuullisuutta tai kohtuuttomuutta omakotitonteilla sekä 3- ja 4-asuntoisilla tonteilla tarkasteltaessa, erityisesti Helsinkiä ajatellen, on kiinnitettävä huomiota myös tonttien arvoihin.

Kyseisten pientalotonttien maan arvon nousuun vaikuttavat ainakin seuraavat tekijät:

- tonttimaan kysyntä ja tarjonta,
- kunnallisteknillisten laitteiden rakentaminen,
- rahan arvon aleneminen.

Yleisesti tunnettua on, että Helsingissä tonttimaan kysyntä on voimakas. Kun tarjonta ei läheskään vastaa kysyntää, on seurauksena tonttimaan arvon kohoaminen. Vaikkakin tämä arvon nousu on voimakkainta kerrostalotonteilla, voidaan se selvästi havaita myös kyseisillä pientalotonteilla.

Maa ei kuitenkaan ole tonttimaata, ellei sitä saa käyttää tonttina. Milloin asemakaava on vahvistettu, nähdään välittömästi, mikä alue on tonttimaata, mikä ei. Vaikka asemakaavaa ei olekaan vahvistettu jollekin alueelle, on Helsingin kaupungissa kuitenkin yleiskaavan perusteella tieto siitä, mitä alueelle saadaan rakentaa. Näin voidaankin todeta, että on suhteellisen varmaa, mikä maa Helsingissä on tai tulee olemaan tonttimaata. Tämä varmuus luo myös tiettyä ennakkoivaa tonttimaan arvoa ja arvon nousua.

On myös yleisesti tiedossa, että alueen asemakaavoitus tuo ennemmin tai myöhemmin mukanaan kaupungin rakentamat kadut ja viemärit. Ilman katua ja viemäriä tontti ei ole täysin rakentamiskelpoinen, kun otetaan huomioon taajan asutuksen vaatimukset. Näin ollen on lainsäätäjä edellyttänyt, että kaupunki rakentaa kadut ja viemärit. Tästä syystä tonttien arvo muodostuu vielä asemakaavoittamattomillakin alueilla ennakoivasti siten, että tulevaisuudessa rakennettavat kunnallisteknilliset laitteet jo osittain vaikuttavat nostavasti tonttimaan hintaan.

Tämä tonttimaan arvon nousu ilmenee selvästi kiinteistöviraston toimesta laaditusta seuraavasta taulukosta (sivulla 21), joka on tehty yksityisten välisistä rakentamattomien omakotitonttien sekä erikseen 3- ja 4-asuntoisten tonttien kauppakirjoista saatujen hintojen perusteella vuosilta 1959—1963.

Tiedot on saatu Helsingin kaupungin kiinteistötuomarien kansliassa säilytettävistä lainhuudatusasiakirjoista, jolloin aineistoon on hyväksytty vain ne tapaukset, joissa kyseessä on ollut rakentamattoman tonttialueen kauppa. Mahdolliset sukulaisten keski- yms. hintansa vertailukelpoisuuden puolesta epävarmoilta tuntuvat tapaukset on aineistosta eliminoitu.

Taulukossa oleva hinta on kyseisellä alueella tilastoon hyväksyttyjen tontti-kauppojen neliömetrihintojen keskiarvo.

Taulukosta havaitaan, että omakotitonttien neliömetrihinnat ovat vuosien 1959—1963 aikana nousseet yleensä yli kaksinkertaisiksi. Nousu on huomattava, varsinkin kun otetaan huomioon, että elinkustannusindeksi samana aikana nousi pisteluvusta 134 lukuun 154 eli 15%.

Muissa kaupunginosissa (mm. Haaga, Munkkiniemi, Lauttasaari, Kulosaari, Tammisalo ja Marjaniemi), jotka ovat jo varsin pitkälle rakennetut, on omakotitonttimaan arvonnousu ollut vielä suurempi.

Tilasto

rakentamattomien tonttien neliömetrihinnoista eräillä asuntoalueilla Helsingin kaupungissa.

Omakotitontit

Alue	Neliömetrihinta ja kauppohen lukumäärä ()					Hinnan nousu
	1959	1960	1961	1962	1963	1959-1963
Oulunkylä	1 020,— (6)	1 285,— (7)	1 265,— (9)	1 270,— (9)	17,75 (4)	74
Pakila	625,— (18)	720,— (19)	880,— (23)	1 010,— (29)	12,80 (18)	105
Malmi	460,— (5)	760,— (7)	955,— (9)	970,— (10)	9,30 (8)	102
Tapaninkylä	400,— (34)	480,— (29)	650,— (39)	740,— (53)	9,70 (32)	143
Suutarila—						
Ala-Tikkurila ..	380,— (17)	345,— (12)	435,— (10)	630,— (19)	7,70 (5)	103
Vartiokylä	630,— (10)	585,— (24)	825,— (20)	990,— (18)	11,90 (14)	89
Mellunkylä	470,— (12)	475,— (11)	565,— (18)	820,— (13)	9,50 (12)	102
Laajasalo	685,— (20)	705,— (15)	1 085,— (12)	1 090,— (15)	13,10 (6)	91
Konala	570,— (5)	525,— (1)	595,— (7)	1 140,— (2)	12,00 (4)	110
Keskiarvo	537,— (127)	611,— (125)	774,— (147)	885,— (168)	10,99 (103)	105

3- ja 4- asuntoiset tontit

Pakila	720,— (1)	640,— (4)	1 120,— (7)	1 230,— (10)	19,90 (8)
Tammisalo	2 100,— (1)	1 980,— (4)	1 700,— (3)	1 080,— (3)	26,20 (5)
Viikinmäki	1 000,— (1)				
Marjaniemi					21,00 (1)
Oulunkylä		800,— (1)	1 360,— (2)	1 150,— (1)	21,00 (2)
Haaga		4 120,— (3)	4 950,— (3)	6 690,— (1)	
Munkkiniemi	4 700,— (1)		5 800,— (2)	4 100,— (1)	57,00 (1)

3- ja 4-asuntoisten tonttien neliömetrihintatilastosta voidaan ensinnäkin todeta, että kauppohen on vähän (66 kpl.), koska kyseisten tonttien kokonaismäärä kaupunkialueella on omakotitonttien määrää paljon pienempi. Kun tilastoon otettujen Haagan ja Munkkiniemen tonttien neliömetrihinnat ovat muiden alueiden hintoihin nähden eri luokassa, ei keskiarvoja ole laskettu, koska ne eivät antaisi oikeata kuvaa asiasta. Tilastosta nähdään kuitenkin, että tonttimaan arvonnousu 3- ja 4-asuntoisilla tonteilla on ollut voimakkaampi kuin omakotitonteilla. Myöskin nähdään, että Haagan ja Munkkiniemen tonttien neliömetrihinnat ovat vakiintuneet huomattavan korkealle (40—70 mk/m²), mikä johtuu siitä, että nämä alueet jo jonkin aikaa ovat olleet rakennetut.

Tilastosta nähdään, että omakotitonttien neliömetrihintojen keskiarvo vuonna 1963 oli 10,99 mk, vaikka tilastoon on otettu runsaasti vielä asemakaavoittamattomia alueita. 3- ja 4-asuntoisten tonttien neliömetrihintojen keskiarvo Haagaa ja Munkkiniemeä lukuun ottamatta oli 22,08 mk vuonna 1963. Haagan ja Munkkiniemen 3- ja 4-asuntoisten tonttien neliömetrihintojen keskiarvo vuosilta 1959—1963 oli 50 mk.

Voidaan pitää varmana, että taulukosta ilmenevä kehitys jatkuu ja tonttimaan arvo siis edelleen nousee. Ensimmäisen osamietinnön yhteydessä laadittujen selvitysten perusteella voidaan todeta, että vuoden 1961 lopussa vahvistettujen

ja vuoden 1964 loppuun voimassa olleiden yksikkökustannusten mukaan on omakotitontin omistajan keskimäärin suoritettava kadun ja viemärin rakentamiskorvausta 4,79 mk tontin neliometriä kohti. Enintään kaksikerroksisen ja kolmen tai useamman asunnon asuntotontin omistajan on suoritettava kyseistä korvausta keskimäärin 4,91 mk tontin neliometriä kohti.

3. Henkilökohtainen alennus tai huojoennus omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajille.

Kaikesta edellä sanotusta huolimatta saattaa luonnollisesti olla tontinomistajia, joille siitä huolimatta, että he ovat tontinomistajia, tuottaa korvausten maksaminen ylivoimaisia taloudellisia vaikeuksia. Näin saattaa olla laita esim. vanhusten ja sairaiden tontinomistajien kohdalla. Myöskin suuriperheisten ja muutoin vaikeissa olosuhteissa elävien sekä kuolinpesien omistamien tonttien osalta saattaa olla poikkeuksellisen menettelyn soveltaminen korvausasioissa paikallaan.

Niin tärkeätä kuin yllä mainittujen sosiaalisten seikkojen huomioon ottaminen onkin kyseisten korvausten perimisessä, ei tällaisessakaan tapauksessa korvauksista luopuminen tule kysymykseen, koska korvauskysymys on tonttikohtainen eikä henkilökohtainen ja kun tontin omistaja milloin tahansa voi vaihtua. Näitä tapauksia varten olisi kaupunginhallitukselle annettava oikeus sen lisäksi, mitä kaupunginvaltuusto 28. 11. 1963 jo asiasta on päättänyt, myöntää anomuksesta maksuajan pidennystä sopivaksi katsomillaan ehdoilla niin pitkäksi aikaa kuin tarpeelliseksi havaitaan, jolloin kaupungin oikeus maksamatta olevaan korvausmäärään olisi turvattava sopimuksella.

4. Tonttikohtainen alennus tai huojoennus omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajille.

a) Rakennuslakikomitea totesi pienen rakennusoikeuden omaavien tonttien osalta kadun ja viemärin rakentamiskorvausten alentamisen tarpeelliseksi. Kun Helsingin pientaloalueilla kuitenkin on yleisimmin käytössä tehokkuusluku 0,25, tuli vain pieni määrä (n. 190 kpl.) tontteja kyseisen helpotuksen piiriin. Tästä syystä ja kun yhteiskunnan komitean käsityksen mukaan tulisi tässä kohden tukea ja kannustaa omakotimaiseen asumiseen tähtääviä, useissa tapauksissa huomattavia henkilökohtaisia uhrauksia ja omatoimisuutta kysyviä pyrkimyksiä, voitaisiin tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta ottaa, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.

Sellaisissa esille tulevista tapauksista, joissa kohtuussyistä osa korvauksista jätetään toistaiseksi perimättä, kaupungin ja tontinomistajan kesken on tehtävä perimättä jätetyn korvausmäärän maksamisesta sopimus, joka kaupungin kustannuksella ja toimesta pidetään jatkuvasti voimassa. Muunlaiseen osakorvauksen määräämiseen ei kaupungin tulisi mennä, koska on olemassa vaara, ettei perimättä jäävää osaa korvauksesta voida RakL:n mukaan myöhemmin periä.

b) Tontin omistaja on RakL:n 90 §:ssä olevan pääsäännön mukaan velvollinen suorittamaan korvauksen kadun ja viemärin rakentamisesta, kun tontille on rakennettu uudisrakennus asemakaavan vahvistamisen jälkeen. Myös siinä ta-

pauksessa, että tontti on rakennettu ennen asemakaavan vahvistamista, on oikeus korvauksen perimiseen olemassa, mikäli tontti on rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Ei ole olemassa yleispätevää sääntöä siitä, milloin tonttia on pidettävä pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti rakennettuna, vaan kysymys on kussakin tapauksessa ratkaistava erikseen. Huomiota on tällöin kiinnitettävä mm. tontin käyttötarkoitukseen, rakennuksen sijaintiin, tyyppiin ja eräissä tapauksissa sen suuruuteen. Tapaukset ovat hyvin moninaisia, eikä vielä voida sanoa, millaiseksi oikeuskäytäntö tässä suhteessa tulee muodostumaan.

Jos tontille ei ole rakennettu asemakaavan vahvistamisen jälkeen eikä sitä ole ennen asemakaavaa rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, voi kaupunki saada korvausta kadun ja viemärin rakentamisesta, sikäli kuin se, ottamalla huomioon kadusta tai viemäristä tontille koitua hyöty, katsotaan kohtuulliseksi.

Sen seikan arvostelu, milloin mainitun hyödyn perusteella voidaan korvausta periä kadun ja viemärin rakentamisesta, on vaikeata. Myös korvausten osittelu siten, että aluksi perittäisiin vain hyötyä vastaava osa muun osan tullessa perimiskelpoiseksi vasta sitten, kun tontille rakennetaan uudisrakennus tai hyödyn määrän voidaan katsoa muusta syystä lisääntyvän, on vaikeasti ratkaistava laintulkintakysymys.

Kun vielä on tiedossa, että RakL:n asiantuntijatkin ovat eri mieltä näissä kysymyksissä, on komitea katsonut, että lain tulkinta on jätettävä näissä kohdin oikeuskäytännön varaan.

Jos tontilla sijaitsee ennen asemakaavan vahvistamista rakennettu rakennus, jonka perusteella tonttia on pidettävä pääasiallisesti asemakaavan mukaan rakennettuna, voidaan korvausten perimistä rajatapauksissa pitää kohtuuttomana sen johdosta, että rakennus on vanha ja huonokuntoinen.

Vastaavasti voi myös kadusta ja viemäristä tontille koituvan hyödyn perusteella määrättävä korvaus näyttää kohtuuttoman suurelta.

Myös tällaisista erityisistä syistä olisi kaupunginhallitukselle annettava edellä 3. kohdassa mainittu oikeus myöntää maksuajan pidennystä sopimusteitse.

Erityistä huomiota on mm. kiinteistölautakunnan asettaman jaoston taholta kiinnitetty korvausten perimiseen sellaisilta pääasiallisesti asumiseen käytetyiltä tonteilta, joille on rakennettu ennen asemakaavan vahvistamista ja joilla rakennusoikeudesta on käytetty hyväksi enintään puolet. On ehdotettu, että tällaisten tonttien omistajat saisivat suorittaa yhdeksästä ensimmäisestä vuotuismaksusta vain puolet sekä näin perimättä jäävät osat viimeisen vuotuismaksun yhteydessä silloin voimassa olevalla yksikköhinnalla. Siinä tapauksessa, että tontille maksukauden aikana rakennetaan uudisrakennus tai entisiä rakennuksia laajennetaan, olisi maksamatta jääneet osaerät heti maksettava sen vuoden yksikköhinnalla ja jäännöserien maksun suhteen siirryttäisiin normaaliin järjestykseen.

Ehdotettu järjestelmä sisältää huojennuksen, nimittäin mainitunlaisen tontin omistajalle tulevan helpotuksen korvauksen maksutavan ja -ajan suhteen. Kokonaan hyväksi käytettynä se merkitsee tontinomistajalle noin 13 %:n korkoetua ja kaupungille vastaavaa menetystä. Kaupungin kokonaismenetyksen arvionti on vaikeata, koska tuhansiin nousevat tapaukset olisi yksitellen tutkittava, eikä tällä hetkellä kaavoittamattomien alueiden osalta voida selvittää suh-

detta käytetyn ja asemakaavassa vahvistettavan kerrosalan välillä ja kun tiedossa ei ole, kuinka monessa tapauksessa ja missä määrin nyt asemakaavoitetulla alueella tonttien omistajat olisivat korvausten perimisaikana oikeutettuja ja halukkaita käyttämään hyväkseen sanottua huojenusta.

Sillä edellytyksellä, että puolet omakotitonteista sekä 3- ja 4-asuntoisista tonteista, joiden kokonaismäärä tulee olemaan noin 10 000, edustaen kokonaiskorvausmäärää 70 milj. markkaa, käyttäisi etua hyväksi, on kaupungin kokonaiskorkomenetykseksi näiden tonttien osalta nykyisellä esikaupunkialueella arvioitu 4,5 milj. markkaa. Kun rakennustoimenpiteet monissa tapauksissa korvausten maksuaikana katkaisevat huojenuksen hyväksikäytön, tuntuu todennäköiseltä, että kyseisten pientalotonttien kohdalla kaupungin kokonaiskorkomenetyks on 2—4 milj. markkaa, josta nyt asemakaavoitetun alueen osuus on puolet eli 1—2 milj. markkaa.

Ehdotettu huojenusmenettely on kolmas korvausten maksutapatyyppi, ellei oteta lukuun kaupunginhallituksen oikeutta taloudellisista tai muista erityisistä syistä sopia korvausten maksumenettelystä yksityistapauksissa.

Normaalina maksutapana voidaan pitää RakL:n 91 §:n 2 momentissa säädettyä menettelyä. Korvaus maksetaan tällöin kymmenenä yhtä suurena korottomana vuotuismaksuna, joiden maksamatta olevat erät saattavat muuttua yksikkökustannusten muuttuessa.

Normaalina nopeampi maksutapa hyväksyttiin kaupunginvaltuuston 28. 11. 1963 tekemällä päätöksellä. Sen mukaan tontin omistaja, joka suorittaa vuotuismaksut normaalimenetelmää nopeammin, saa saman edun markkamääräisenä alennuksena, minkä hän normaalimenetelmässä saisi järjestelmän korottomuudesta. Suurin markkamääräinen alennus, 20% korvausmäärästä, saadaan, jos koko korvaus suoritetaan ensimmäisenä eräpäivänä. Tässäkin maksutavassa vuotuismaksut ovat yhtä suuret, vaikkakin niitä suoritetaan useampia yhdellä kertaa, jolloin ylimääräiset erät luetaan vuotuismaksusarjan loppupäästä. Näin ollen sarjan lyhetyssä myöskin korvausten maksuaika lyhenee, mikä on kaupungin edun mukaista. Toisaalta tontin omistaja maksettujen erien osalta vapautuu yksikkökustannusten nousun aiheuttamasta korotusuhasta saaden kuitenkin alennuksena hyväkseen normaalimaksutavan korottomuudesta tulevan edun.

Osoituksena kyseisen maksutavan yleisyydestä vuonna 1964 voidaan mainita, että mainittuna vuonna perintään tulleissa noin 700 korvaustapauksessa käytti sitä hyväkseen 138 tontinomistajaa eli noin 20%.

Ehdotettua menetelmää voitaisiin kutsua *normaalina hitaammaksi maksutavaksi*, koska korvausmäärän maksaminen on normaalia hitampaa, vaikkakin kokonaiskorvaus tulee samana ajanjaksona suoritetuksi. Yhdeksän ensimmäistä erää voi menetelmässä olla kukin 5% korvausmäärästä ja kymmenes erä 55%. Maksutavan tarkoituksena on helpottaa sellaisten korvausvelvollisten tontinomistajien korvausten maksamista, jotka ovat rakentaneet tontille ennen asemakaavan vahvistamista ja jotka sen johdosta, että tontin ensimmäiskerrosalasta on käytetty hyväksi enintään puolet, saavat näin ollen vain osan kaupungin rakentaman kadun ja viemärlaitoksen aiheuttamasta hyödyistä. Mikäli tontille rakennetaan uudisrakennus tai entisiä rakennuksia laajennetaan korvausten maksukautena, on maksamatta olevat normaalin maksutavan mukaiset vuotuismaksujen osat heti maksettava perimisvuoden yksikkökustannustasoon korjattuina. Tällöin heti perittävä korvausmäärä tulee tavallaan rasittamaan itse rakennushanketta, ja

täysimääräiset uotuismaksut lankeavat täten asemakaavan mukaisesti rakennetun tontin omistajan maksettaviksi.

Ellei tontin omistaja rakenna tontilleen korvausten maksukauden aikana, on hänen joka tapauksessa kymmenennen erän yhteydessä suoritettava loput korvauksesta.

Ehdotettu maksutapa tarjoaa maksuvelvolliselle mahdollisuuden järjestellä kyseisten vuosien aikana raha-asioitaan, mikä saattaa auttaa häntä rakennustoimenpiteiden aloittamisessa.

Tässä yhteydessä on syytä viitata edellä tämän mietinnön B. 1) kohdassa esitettyyn kaupunginvaltuuston 26. 11. 1952 tekemään päätökseen, jonka mukaan omakotitonttien omistajille oli tarkoitus antaa AKL:n mukaisia kadun ja viemärin rakentamiskorvauksia perittäessä 20 vuoden maksuaika 5%:n korolla.

Mainitulla maksutavalla on kuitenkin huonotkin puolensa.

Ensinnäkään ei ole varmaa, että mainittu järjestely niissä tapauksissa, joissa tontin omistajan on viimeisenä eränä suoritettava 55% korvauksistaan, olisi tontin omistajalle edullinen. Henkilölle, joka kykenee suorittamaan korvauksensa normaalin maksutavan mukaisesti eli 10% vuodessa, voi tämän maksutavan mukaisen loppuerän eli 55%:n suorittaminen perimisvuoden yksikköhinnalla tttnoaa ylivoimaisia vaikeuksia. Näin voi olla siitä huolimatta, että hän on koko ajan tietoinen tulevasta maksusta.

Toiseksi on ilmeistä, ettei mainitunlainen korvauserien järjestely yksipuolisesti kaupungin toimesta ole RakL:n mukaista. Lain 91 §:n 2 momentti määrää, että »korvaukset saadaan maksaa kymmenenä vuotuismaksuna». Larma katsoo (Rakennuslaki ja -asetus, Helsinki 1963 siv. 327), että »Kaupunginhallituksen määräämä korvaus saadaan maksaa kymmenenä yhtä suurena vuotuismaksuna». Näin ollen olisi mainittua maksutapaa sovellettava siten, että korvausvelvollisen anomuksesta kussakin tapauksessa kaupungin ja tontin omistajan välillä tehdään sopimus korvauksen maksamisesta. Kun korvaus viemärin rakentamisesta yleensä peritään ennen kadun rakentamiskorvausta, joudutaan useimmissa tapauksissa kunkin tontin omistajan kanssa tekemään kaksi sopimusta. Lisävaikeutena voidaan mainita sopimusten jatkuva valvonta sen seikan toteamiseksi, milloin tontilla suoritetaan sellainen rakennustoimenpide, joka katkaisee kyseisen maksutavan soveltamisen ja palauttaa korvausasian normaaliin järjestykseen.

Tontin omistaja olisi sopimuksessa velvoitettava ilmoittamaan kaupungille, kun tehdyn sopimuksen mukainen korvausvelvollisuutta huojentava tilanne muuttuu siten, ettei huojoennusta enää ole pidettävä voimassa. Sopimuksessa olisi lisäksi turvattava kaupungin oikeus saada tontin omistajalta hyvitystä ilmoittamisen laiminlyönnistä johtuvan kaupungin menetyksen korvaamiseksi samoilla perusteilla kuin edellä ylisuurten asuntojen tonttien kohdalla on esitetty.

Maksutavan soveltaminen kaipaa lisäksi muutamia täsmennyksiä.

Ensinnäkin lienee katsottava, että kyseistä järjestelmää jo sosiaalisista syistä tullaan soveltamaan ainoastaan omakotitontteihin sekä 3- ja 4-asuntoisiin tontteihin, koska useampiasuntoisten tonttien omistajat eivät yleensä liene kyseisen tukitoimenpiteen tarpeessa ja kun menetelmän monimutkaisuutta näin ollen ei näytä olevan syytä ulottaa periaatteessa jo aikaisemmin käsiteltyihin tontteihin, joiden kohdalla lukuisissa tapauksissa korvauksia on jo perittykin.

Milloin kyseisissä tapauksissa tontille ei ole rakennettu uudisrakennusta asemakaavan vahvistamisen jälkeen, mutta sillä olevan rakennuksen perusteella

korvaus voitaisiin periä, joista syistä kyseinen maksutapa siis on mahdollinen, samoinkuin minä ajankohtana uudisrakennus katsotaan rakennetuksi tontille asemakaavan vahvistamisen jälkeen, mikä seikka katkaisee kyseisen maksutavan soveltamisen, on ne kysymykset RakL:n 90 §:n 1 momentin ja 130 §:n tulkintakysymyksinä jätettävä oikeuskäytännön varaan.

Todettakoon tässä yhteydessä, että viimeksi mainitun lainkohdan mukaan uudisrakennuksena ei pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta.

Lisäksi on selvyiden vuoksi todettava, että normaalia hitaampaa maksutapaa sovellettaessa ei samalla voida soveltaa edellä mainittua normaalia nopeampaa maksutapaa alennuslaskelmineen.

Myöskään ns. ylisuurten asuntojen tontin omistajalle ei tulisi myöntää normaalia hitaamman maksutavan sisältämää huojuennusta sellaista tonttia koskevan jo aikaisemmin käsitellyn erityishelpotuksen lisäksi.

IV. Komitean ehdotus.

Edellä esitettyyn viitaten komitea ehdottaa rakennuslain 92 §:n 1 momenttia sovellettavaksi siten,

A. että korvaukset katujen ja viemäreiden rakentamisesta peritään omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajilta rakennuslain 10. luvun ja 148 §:n 2—5 momentin sekä valtuuston vahvistamien keskimääraisten rakentamiskustannusten mukaisina seuraavin poikkeuksin:

1) Tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä otetaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.

2) Milloin tontinomistaja on tonttinsa kohdalla kustantanut katujen, teiden tai viemäreiden rakentamistöitä siten, että niistä on koitunut kaupungille rakennusmäärärahojen säästöä tai muuta rakennustaloudellista hyötyä, otetaan mainittu seikka korvauksia määrättäessä huomioon alentavana tekijänä.

3) Mikäli tontinomistaja suorittaa koko korvauksen kadusta tai viemäristä ensimmäisen vuotuismaksun erääntymisvuonna, myönnetään hänelle 20 %:n alennus korvaussummasta.

Vastaavaa ensimmäisen osamietinnön perusteluissa esitettyä laskuperustetta noudattaen alennetaan korvausta myös silloin, kun tontinomistaja suorittaa useampia vuotuismaksueriä kerrallaan ennen lain mukaista maksupäivää.

4) Mikäli korvausten maksaminen taloudellisista tai muista erityisistä syistä tuottaa tontinomistajalle ylivoimaisia vaikeuksia, on kaupunginhallituksella oikeus anomuksesta myöntää maksuajan pidennystä sopivaksi katsomillaan ehdoilla niin pitkäksi aikaa kuin tarpeelliseksi havaitaan, jolloin kaupungin oikeus maksamatta olevaan korvausmäärään turvataan tarpeen vaatiessa sopimuksella.

5) Milloin ns. ylisuurten asuntojen tontin asemakaavan mukainen kerrosala tontin pinta-alasta johtuen on suurempi kuin 200 m² kutakin asemakaavan mukaan rakennettavaksi sallittua asuntoa kohden, voi kaupunginhallitus korvausvelvollisen anomuksesta vähentää rakennuslain mukaisissa

laskelmissa käytettävän kerrosalan sanottuun rajaan asti ei kuitenkaan todellisuudessa käytettyä kerrosalaa pienemmäksi, edellyttäen, että tontin omistaja käyttää tonttiaan pelkästään asuntotarkoitukseen.

Sanotussa tapauksessa on tontinomistajan sekä kaupungin kesken tehtävä sopimus, jossa kaupungille pidätetään oikeus yllämainitulla tavalla laskettua alennusta vastaavan korvauksen perimiseen, mikäli rakennettavaksi sallittujen asuntojen lukumäärä asemakaavan muutoksella lisätään tai tonttia aloitetaan käyttää tehokkaammin joko siten, että sen käytetyn kerrosalan määrä lisääntyy tai siten, että tonttia aloitetaan käyttää muuhunkin kuin asunto-tarkoitukseen.

Mikäli mainitunlaiselta tontilta on korvauksia ryhdytty perimään alentamattomina, voi kaupunginhallitus mainituin tavoin edellä esitettyjen edellytysten tultua voimaan tarkistaa maksamatta olevia vuotuismaksueriä.

6) Milloin tontille ei ole rakennettu uudisrakennusta asemakaavan vahvistamisen jälkeen, mutta korvaus peritään ennen asemakaavan vahvistamista tapahtuneen rakentamisen tai muun hyödyn perusteella ja tontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty rakentamiseen enintään puolet, voidaan maksuvelvollisen anomuksesta hänen ja kaupungin välillä tehdä sopimus korvauksen maksamisesta siten, että yhdeksästä ensimmäisestä rakennuslain mukaisesti lasketusta vuotuismaksusta maksetaan kunakin vuonna puolet sekä näin maksamatta jäävät osat viimeisen vuotuismaksun yhteydessä ja sen perusteella.

Siinä tapauksessa, että tontille maksukauden aikana rakennetaan uudisrakennus, on maksamatta jääneet osat heti maksettava maksuvuoden yksikkökustannustason mukaisina ja jäännöserien suhteen siirrytään rakennuslain mukaiseen järjestelmään.

Tässä kohdassa mainittua periaatetta ei sovelleta edellisessä kohdassa käsiteltyihin ns. ylisuurten asuntojen tontteihin.

Anoessaan alennusta kohdassa 5) mainitulla tai huojoennusta tässä kohdassa mainitulla perusteella on tontinomistajan selvitettävä tontin käytetty kerrosala.

Milloin tontinomistajalle sopimuksella on annettu edellä kohdassa 5) mainitulla perusteella toistaiseksi alennusta tai tässä kohdassa mainitulla perusteella huojoennusta, on tontinomistajan perusteluissa mainitun hyvitysvelvollisuuden uhalla ilmoitettava kaupungille, kun alennuksen tai huojoennuksen perusteena olevassa tilanteessa tapahtuu sellainen muutos, ettei alennus tai huojoennus enää ole sellaisenaan mahdollinen.

7) Kohdissa 4—6 mainittujen sopimusten voimassapitämisen kustannuksista vastaa kaupunki.

B. että milloin edellä mainittujen korvausten maksamisesta on aikaisemmin sovittu, noudatetaan sopimusta seuraavin poikkeuksin:

1) Ellei sovittuja korvauksia ole vielä ryhdytty perimään, on kaupunginhallituksella oikeus korvausvelvollisen anomuksesta muuttaa sopimukset sopivaksi katsottavalla tavalla, milloin ne ottaen huomioon tontista maksettu neliömetrihinta ja rakennuslain mukaiset korvaukset katsotaan kohtuuttoman korkeiksi.

2) Maanhankintalain mukaisesti tonttinsa kaupungilta ostaneet tontin-omistajat oikeutetaan maksamaan korvauksensa kadun ja viemärin rakentamisesta rakennuslain yleisten säännösten mukaisesti.

Lisäksi komitea ehdottaa,

C. että korvauksista vuosittain kertyviä rahamääriä vastaavat summat käytetään esikaupunkialueiden kunnallisteknillisiin rakennustöihin.

D. että kaupunginvaltuuston asemakaavalain mukaisten kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimisestä tonttien omistajilta 26. 11. 1952 tekemän päätöksen soveltamisesta luovutaan.

Helsingissä marraskuun 4 p:nä 1965.

Veikko O. Järvinen

Kaarlo Pettinen

Gustaf Laurent

Eero Harkia

Aatto Väyrynen

Salme Katajavuori

Martti Jokinen

Tauno Talvio

Eriävä mielipide.

Komitea ehdottaa (IV A. 1), että

»Tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä otetaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.»

Ehdotettu menetelmä aiheuttaa kyseisiin omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien rakennuslain mukaisiin kadun ja viemärin rakentamiskorvauksiin alennuksen tontin tehokkuusluvun ollessa pienempi kuin 0,33. Alennuksen määrä on noin 13%, mikäli tontin tehokkuusluku on 0,25, kuten Helsingin uusilla omakotialueilla yleisesti on laita. Niissä noin 190 tapauksessa, joissa tehokkuusluku on 0,15 (Tapaninkylä), on alennus noin 20%.

Niillä alueilla (Oulunkylä, Haaga, Munkkiniemen vanha osa ja Lauttasaari), joilla kyseisten tonttien tehokkuusluku on 0,4, ei tule alennusta ollenkaan.

Johdonmukaisesti komitean ensimmäisessä osamietinnössä esittämämme eriävän mielipiteen kanssa me allekirjoittaneet katsomme, että kyseinen alennus olisi rajoitettava koskemaan ainoastaan omakotitontteja.

Kantamme perusteluina esitämme seuraavat näkökohdat:

1) Kaupunginvaltuuston päätös 26. 11. 1952, jonka mukaan tontinomistajille oli tarkoitettu antaa oikeus korvausten maksamiseen 20 vuoden maksuajalla ja 5 %:n korolla, oli rajoitettu koskemaan vain omakotitontteja.

2) Yhteiskunnan erityiset lisätukitoimenpiteet on eräissä muissakin järjestelyissä rajoitettu koskemaan vain omakotitontteja (ARAVA, asuntotuotannon veronhuojennus).

3) Eduskunnan kanta korvausten alentamiskysymyksessä ilmenee selvästi siinä toivomusponnessa, minkä se lausui 28. 4. 1964 hyväksyessään rakennuslain muutoksen, jolla pientalojen kadun ja viemärin rakentamiskorvauksia alennettiin. Ponsi kuuluu seuraavasti:

»Samalla eduskunta on päättänyt lausua toivomuksen, että hallitus selvityttäisi, miten kadun ja viemärin rakentamiskorvauksia omakotitalojen osalta vahvistettaessa voitaisiin nykyistä oikeudenmukaisemmin ottaa huomioon tontin pinta-alan ohella tontin rakennusoikeus ja ryhtyisi selvityksen perusteella tarvittaviin toimenpiteisiin.»

4) Omakotitontti on asemakaavassa selvästi määrätty pääasiassa tontin omistajan omaa asumista varten, koska sille saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa. Ilmeisesti juuri tästä syystä on sosiaalisilla ja asuntopoliittisilla perusteilla katsottu, että yhteiskunnan on tuettava tämän laatuista, usein omatoimista, asuntojen rakennustoimintaa.

Tästä myös johtuu, että vaikka komitean esittämä korvausten alentaminen aiheuttaa kaupungille 7—9 milj. markan kaupungin yleisillä verotuloilla peitettävän tulonvähennyksen, allekirjoittaneet ovat katsoneet voitavansa nimenomaan näillä sosiaalisilla ja asuntopoliittisilla perusteilla omaksua alennuslinjan, mutta kuitenkin vain omakotitonttien osalta.

5) 3- ja 4-asuntoiset tontit poikkeavat olennaisesti luonteeltaan omakotitontteista. Asemakaavan määräysten mukaan ne palvelevat rakennettavaksi tarkoitettujen asuntojen luvun enimmältä osalta muuta tarkoitusta kuin tontin omistajan omaa asumista.

Esim. 3- ja 4-asuntoinen osaketalo eroaa asuntotalona selvästi omakotimaisesta asumismuodosta edustaen sellaista asumista, jolle erityistä kiinteistö-

kohtaista yhteiskunnan tukea ei olisi annettava samoilla perusteilla kuin omakotitaloille.

Vuokratalosta, jossa on 2 tai 3 vuokrattavaa huoneistoa tontin omistajan oman asunnon lisäksi, voi muodostua sellainen liikeyritys, jota yhteiskunnan ei näissä oloissa ole syytä tukea samoilla perusteilla kuin omakotitalojen omistajia.

6) Korvausten alentaminen muuten kuin sosiaalisilla ja asuntopoliittisilla perusteilla omakotitonttien osalta ei ole Helsingin olosuhteissa aiheellista, koska

a) omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien rakennuslain mukaiset korvaukset kadusta ja viemäristä ovat komitean suorittamien selvitysten ja muidenkin lähteiden mukaan 40—60% niiden rakentamisesta kaupungille aiheutuvista kustannuksista, kun sensijaan kerrostalotonttien omistajat korvaavat 50—90% ja teollisuustonttien omistajat 90—140%. Tämä merkitsee sitä, että katujen ja viemärlaitoksen rakentaminen pientaloalueilla on suhteellisesti suuremmassa määrin kustannettava yleisin verovaroin kuin kerrostalo- ja teollisuusalueilla.

b) omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien maan arvon nousu, joka suurelta osalta johtuu kadun ja viemärin rakentamisesta, ja jonka arvon nousun jatkuminen edelleen näyttää ilmeiseltä, on ollut niin voimakas, ettei korvausten perimistä täysimääräisinä ainakaan 3- ja 4-asuntoisten tonttien osalta voida pitää kohtuuttomana. Sanottuarvon nousu esim. vuosina 1959—1963 on markkamääräisesti ollut omakotitonteilla kyseisten kokonaiskorvausten luokkaa ja 3- ja 4-asuntoisilla tonteilla yli kaksinkertainen kokonaiskorvauksiin verrattuna.

Esittämämme perusteella ehdotamme, että komitean ehdotuksen A. 1) kohta muutetaan kuulumaan seuraavasti:

»Omakotitontin omistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä otetaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.»

Helsingissä, lokakuun 21 päivänä 1965.

Veikko O. Järvinen

Gustaf Laurent

Aatto Väyrynen

Eriävä mielipide katu- ja viemärikorvauskomitean II osamietintöön.

Kun allekirjoittanut ei ole voinut yhtyä komitean enemmistön kantaan, että pientalotonttien omistajilta perittäisiin esityksen mukaiset kohtuuttoman korkeat korvaukset, esitän eriävänä mielipiteenäni seuraavaa:

Viitaten katu- ja viemärikorvauskomitean ensimmäisen osamietinnön yhteydessä eriävässä mielipiteessäni mainitsemiini seikkoihin, totean, ettei myöskään mietinnön jälkimmäisessä osassa ole täysin riittäviä asiatietoja ja objektiivista selvitystä kaikista katu- ja viemärikorvaukseen olennaisesti vaikuttavista ja huomiota ansaitsevista seikoista.

Puuttumatta rakennuslain epäoikeudenmukaisuuteen pientalotonttien korvausperusteisiin nähden, korostan tässä yhteydessä sitä, että valtuustolla pitäisi olla tiedossa kaikki asiatiedot, joilla on merkitystä arvosteltaessa ja määriteltäessä lopullisesti pientalotonttien katu- ja viemärikorvaukset. Se miten Helsingin kaupunki on aikaisemmin menetellyt katu- ja viemärikorvausten suhteen ja miten aikaisempia rakennusjärjestyksiä ja muita säännöksiä on korvausasioissa sovellettu, on käsitykseni mukaan jäänyt liian puutteellisen ja yksipuolisen selvityksen varaan. Kadun ja viemärin rakentamiskustannusten perimiskysymystä tarkasteltaessa on otettava huomioon myös kaupungin harjoittama tonttipolitiikka yleensä, sillä kunnallisteknillisten töiden kustannukset ja niiden korvaukset liittyvät aina tonttien hintakysymyksiin sekä luovutusehtoihin.

Asiakirjatietojen mukaan voidaan todeta, ettei Helsingin kaupungilla ole aikaisemmin ollut yhtenäistä ja johdonmukaista menettelytapaa katu- ja viemärikustannusten perimisessä, mikä ilmenee myös siitä, että on samanaikaisesti käytetty mitä erilaisimpia myynti- ja vuokrausperusteita saman arvoisista tonteista. Ei ole ollut edes katu- ja viemärikustannuslaskelmia, joiden mukaan olisi voitu korvauksia periä. Jälkikäteen väittäminen, että mainitut kustannukset ovat ilman muuta sisältyneet tonttien luovutushintoihin ei pidä paikkaansa muuta kuin osittain, mikä ilmenee jäljempänä mainituista asiatiedoista.

On huomattava, ettei ennen asemakaavalain voimaantuloa 1. 1. 1932 ollut lainsäädäntöä, jolla tontinomistajat olisi voitu velvoittaa suorittamaan kadun ja viemärin rakentamiskustannukset kaupungille. Korvauksen periminen voitiin hoitaa vain rakennusjärjestyksen määräyksillä tai perimällä korvaukset tontin myynnin yhteydessä. Vuoden 1856 rakennuskaaren 25 luvun 8 §:n määräyksessä mainittiin: »Kaupunki tehkööt ja kunnossa pitääkööt tiet ja sillat niin kauaksi kuin kaupungin tilukset ulottuvat.» Ensimmäisen Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan kuului kadun rakentaminen tontinomistajille, mutta kaikissa myöhäisemmissä rakennusjärjestyksissä kaupungin velvollisuus kadun rakentamiskustannuksissa lisääntyi. Vuoden 1859 rakennusjärjestyksessä määrättiin, että kallion särkemiset ja kuoppien tasoitukset on tehtävä maistraatin toimesta ja kaupungin kustannuksella, että torit, avoimet paikat ja tonteille kuulumattomat kadunosat tasoittaa, päällystää ja ylläpitää kaupunki.

Tärkeintä on kuitenkin ollut se, mitenkä vuosien 1917 ja 1946 rakennusjärjestyksissä on määrätty katujen ja viemäreiden rakentaminen ja korvaus, sillä näiden rakennusjärjestysten voimassaoloaikana on pääasiassa rakennettu kantakaupungin kadut ja viemärit. Vuoden 1895 rakennusjärjestyksen määräys kuului: »Kadut sekä torit ja muut yleiset paikat laittaa kaupunki omalla kustannuksellaan. Jos jo

laitetulla kadulla tai yleisellä paikalla on tarpeen poraus- tai isonlaista täyttämistä tai kaivuutyötä, tulee kaupungin se niinkään omalla kustannuksellaan teettää.» Vaikka tontinomistajallekin oli asetettu velvollisuuksia, oli kaupungin velvollisuus kadun rakentamisesta ja kustannuksista täysin selvä. Vuoden 1917 rakennusjärjestyksessä, joka oli voimassa 1946 saakka, kuului asianomainen kohta seuraavasti: »15 §) Huvila-alueella sijaitsevat kadut ja yleiset paikat sekä yleiset tiet, teettää kaupunki omalla kustannuksellaan.»

Huvila-alueiksi katsottiin tällöin myös Vallila, Kallio, Hermannin, Harju, Käpylä, Taivaskallio, Toukola ja Kumpula.

Vuoden 1946 alusta voimaan tulleen rakennusjärjestyksen 4. luvun 16 §:n 1. momentin mukaan: »Kaupunki rakentaa yleiset viemärijohtot.» Ja 3. momentin mukaan: »Yleisen viemärijohtoon pitää kunnossa kaupunki, yksityisen tontinomistaja.»

Voidaan todeta, että viemäreiden rakentaminen kaupungin kustannuksella on kuulunut kaikkien rakennusmääräysten mukaan yksinomaan kaupungin velvollisuuksiin yleisillä varoilla tapahtuvaksi.

Kokonaan selvitystä vaille on jäänyt ne oman lukunsa muodostavat 1974 ehdollista tonttia, jotka kaupunki on aikoinaan luovuttanut ns. vakaalla hallinto-oikeudella vuotuista tonttiveroa vastaan, joka on ollut aina sama eli keskimäärin 3 vmk tonttia kohden vuodessa. Tämä maksu lopetettiin 30. 11. 1960, koska se tuotti 1974 tontilta vain 6021 vmk vuodessa, mikä ei vastannut edes posti- ja maksuunpanokuluja, puhumattakaan tonttien hallinta- sekä katu- ja viemärikustannuksista saatavasta korvauksesta. Maistraatti totesi tällöin, että huomioon ottaen yksinomaan rahan arvossa tapahtuneen muutoksen pitäisi tonttivero olla ainakin 260 kertaa suurempi. Viime aikoina on väitetty, että vakaalla hallinto-oikeudella luovutetut, kaupungin omistamat tontit »katsotaan» yksityisomistukseen siirtyneiksi. Tällaista ilman päätöstä olevaa käytäntöä todistaa mm. Töölön Sokeritehtaan tapaus. Tällaisesta ehdollisesta n. 4 ha:n suuruisesta tontista mm. Töölön Sokeritehtaan maksoi aina 50-luvulle saakka 18 hl ruista tontinvuokraa vuodessa. Kaupunki maksoi vuonna 1962 tälle firmalle omasta maastaan eli tontin vuokraoikeuden lunastamisesta 25 000 vmk neliömetriltä eli rakennuksineen 1,6 miljardia vmk.

Liike- ja teollisuustontit on usein luovutettu joko ilmaiseksi tai vain muodollisella hinnalla tai vuokralla. Niinpä Kvston esityslistassa n:o 9 vuodelta 1939 sanotaan (sivu 33):

»Usein kaupunki joutuu korkeasta hinnasta lunastamaan asemakaavajärjestelyjä varten takaisin alkuaan mitättömästä hinnasta myymiään teollisuustontteja. Tämän tapainen kehitys on ollut esim. Hakaniemessä, missä kaupunki on käyttänyt lähes 11 milj. mk (huom. 1939) (Huomautus allekirjoittaneen) aikoinaan Sörnäs Strand A.B. -nimiselle yhtiölle kuuluneen teollisuusalueen lunastamiseen sekä alueen järjestämiseen asutotarkoituksiin ja toriksi.»

Kaupunki on siis joutunut ostamaan jopa Hakaniemen torialueenkin moninkertaisesta hinnasta takaisin ja sen ovat joutuneet maksamaan veronmaksajat. Samalla ovat tulleet suuret voitot monille teollisuuslaitoksille.

Saman esityslistan sivulla 28 sanotaankin yhteenvetona kaupungin luovuttamista teollisuustontteista:

»Vaikka ottaa huomioon rahanarvon muutoksetkin, niin sittenkin näyttää siltä, että aikaisemmin myytyjen tonttien hinnat ovat olleet kokolailla pienet.»

Tämä pitää paikkansa myös monien asuntotonttien suhteen. Esimerkkinä mainittakoon vuonna 1954 Haagassa Ilkantie varrella 1 726 m²:n suuruisen ja 25 h:n rakennusoikeuden omaavan tontin luovutus, hinnan oltua 537 500 vmk. Kun eräiden arvioiden mukaan laskettiin tällöin katu- ja viemärikustannusten tekevän n. 300 vmk/m², niin voidaan kysyä, saiko kaupunki tässä tapauksessa myös korvauksen katu- ja viemärikustannuksista.

Kaupungin tonttipolitiikka, johon myös kunnallisteknillisten töiden teettäminen ja korvaus kuuluu, on asiakirjojen mukaan ollut monissa tapauksissa suhdetoiminnan luontoista, jolloin teollisuuspääoma- ja pankkipiirejä on suosittu eri keinoin. Asiakirjojen mukaan kaupungilla ei ole ollut edes mitään selviä kustannuslaskelmia tai tarkempia arvioita kadun ja viemärin rakentamiskustannuksista, vaan asian hoito on ollut eräänlaisen suhdetoiminnan varassa.

Edellä mainittujen tekijöiden valossa on myös harkittava, mikä on oikeus ja kohtuus, kun päätetään pientalotonttien katu- ja viemärikorvausten määrästä.

Mitä tulee siihen väitteeseen, että kaupunki on asemakaavalain voimassaoloaikana ilman muuta saanut perityksi katu- ja viemärikorvaukset tai kaupungilla on mahdollisuus ne periä myöhemmin, ei mietinnössä ole tätä kysymystä riittävästi selvitetty. Korvausten periminen yleensä AKL:n aikana on kaikesta päätäten ollut vähemmän todennäköistä ja huomioon ottaen sen, että perimisoikeus lain mukaan on vanhentunut 10 vuoden jälkeen, on jäänyt selvittämättä, missä määrin kaupunki on perinyt korvauksia ja missä määrin korvausedellytysten periminen on vielä olemassa. Huomioon ottaen asiaa koskevan lainsäädännön, voidaan todeta, että ainakin kantakaupungin kadut ja viemärit on rakennettu yleisillä varoilla. Tätä tukee myös erään asiantuntijan selvitys niistä tapauksista, joissa kaupunki ei voi korvausta periä, josta asiasta hän mainitsee Suomen Kunnallis-lehdessä olleessa kirjoituksessaan mm. seuraavaa:

»Jo asemakaavalaissa oli säännös (AKL 38 §:n 2 mom.), jonka mukaan kaupungilla ei ollut oikeutta periä korvausta kadun ja viemärin rakentamisesta sellaisen tontin osalta, jonka kaupunki on luovuttanut. Tämä periaate on otettu myös rakennuslakiin (RakL 92 §:n 2 mom.). RakL 92 §:n 2 mom. poikkeaa kuitenkin sikäli AKL 38 §:n 2 mom:sta, että ensiksi mainittu sallii myös, että luovutuskirjassa kaupunki pidättää itselleen julkioikeudellisen oikeuden korvausten perimiseen samassa järjestyksessä kuin muiltakin tontinomistajilta. Kaupungilla on näin ollen valittavana joko korvausten periminen kauppahinnan yhteydessä taikka RakL 10. luvun säätämän menettelyn kautta, mutta edellytyksenä tietysti on, että kauppakirjassa on vastaava ehto. Ellei korvausten perimisestä ole ehtoa kauppakirjassa eivätkä korvaukset sisälly kauppahintaan, kaupungilla ei ole oikeutta korvausten perimiseen. Tässä yhteydessä lienee syytä todeta, että käsite »kaupungin luovuttama tontti» tarkoittaa kaikkia niitä tontteja, jotka kaupunki olemassaolonsa aikana on luovuttanut. Merkityksetöntä on siis, onko luovutus tapahtunut 1700 luvulla tai vuonna 1960. (Kursivointi allekirjoittaneen) Korvausvelvollisuudesta vapautuminen ei koske ainoastaan sitä, joka on tontin kaupungilta ostanut, vaan myös myöhempiä omistajia.

Tontinomistaja on myös vapautettu suorittamasta korvausta sellaisen kadun rakentamisesta, joka on ollut paikkakunnan liikennetarvetta vastaavassa kunnossa 1. 1. 1932 eli siis silloin, kun asemakaavalaki tuli voimaan. (RakL 148 §:n 5 mom.) Säännös on yhdenmukainen AKL 38 §:n 3 mom:n kanssa. Säännös AKL:ssa johtui siitä, ettei tontin omistajalla ennen AKL:n säätämistä ollut velvollisuutta osallistua

kadun rakentamiseen, ja jotta välttyttäisiin RakL:n taannehtivalta vaikutukselta, otettiin lakiin säännös, jonka mukaan korvausvelvollisuus ei ulottunut ennen AKL:n voimaan tuloa rakennettuihin katuihin. Huomattava kuitenkin on, että tällaisenkin kadun kestopäällystämistä kaupunki on oikeutettu perimään korvausta.

Kolmantena tapauksena, jolloin tontinomistaja on vapautettu suorittamasta korvausta, on mainittava korvauksen raukeaminen. AKL:n säännösten mukaan kaupungin oikeus korvauksen saamiseen raukesi, jos katu luovutettiin yleiseen käyttöön tai viemäri sallittiin otettavaksi käyttöön ennen kuin päätös (siis sisäasiainministeriön ns. osittelupäätös) tontinomistajan korvausvelvollisuudesta on tehty. Jotta korvauksen periminen rakennuslain nojalla niissä tapauksissa, joissa AKL:n mukainen korvausvelvollisuus oli rauennut, ei tulisi kysymykseen, on RakL:n 148 §:n 5 mom:ssa nimenomaan säädetty, ettei tontinomistajalla ole velvollisuutta suorittaa korvausta kadun- tai viemärin rakentamisesta, jos kaupungin oikeus korvausten saamiseen AKL:n säännösten mukaan on aikanaan rauennut. Tämäkään vapautusperuste ei koske kadun myöhempää kestopäällystämistä.»

On huomattava, että AKL:n 38 §:n ensimmäinen momentti kuului: »Kaupunki voi (harv. allekirjoittaneen) jäljempänä sanotussa järjestyksessä velvoittaa tontinomistajan kaupungille korvaamaan rakentamisesta johtuvat kustannukset kokonaan tai osaksi.» Lain säännös ei siis ollut suoraan velvoittava, vaan ehdollinen, mikä edellytti kaupungin omaa ratkaisua.

Että kadut ja viemärit tehtiin aikaisemmin kantakaupungissa yleensä yleisillä varoilla, osoittaa sitä myös vuoden 1939 Kvston esityslistassa n:o 1 oleva maininta sivulla 25, jossa esitetään seuraavaa: »Kun rakennustoiminnan elvyttämiseen oli jopa käytettävä avustuksia julkisista varoista, ei edes näyttänyt asianmukaiselta määrätä tonttiarvoja ja tontin vuokria niin korkeiksi, kuin mitä olisi ollut tarpeen... Lisäksi oli otettava huomioon, että valtio oli määrännyt, että tontit oli luovutettava joko ilmaiseksi tai muodollista 1 pennin vuokraa vastaan.»

Kun kaupunginhallitus on vasta 22. 3. 1956 tehnyt päätöksen, jonka mukaan kaupungin asemakaavoitetuilta alueilta luovutettavien tonttien luovutushintoihin on sisällytettävä kadun ja viemärin rakentamiskustannukset, niin kaiken edellä esitetyn asiatiedon perusteella voidaan todeta, että kantakaupungin kadut ja viemärit on tehty pääasiassa yleisillä varoilla.

Mitä tulee valtuuston 7. 4. 1965 tekemään kadun ja viemärin keskimääräisten rakentamiskustannusten eli ns. yksikköhintojen korotuspäätökseen, muodostuvat korvaukset varsin raskaiksi omakotitonttien omistajille, mikäli valtuusto ei tule myöntämään huomattavia huojuksia. Hyväksytyjen yksikköhintojen korkeuteen vaikuttaa myös se, että 15 %:n yhteiskustannusten lisäksi niihin sisältyy vielä 16,5 %:n yleiskustannukset, joihin kuuluu mm. rakennusviraston erilaatuisia hallintokuluja.

Helsingin poikkeuksellisen korkeita yksikköhintoja osoittaa myös erittäin suuri ero esim. Turun ja Tampereen vastaaviin yksikköhintoihin. Esim. 300 mm:n läpimittaisen viemärin metrihinta on Turussa 67,59 mk ja Tampereella 66,59 mk halvemmat kuin Helsingissä. Yksinomaan palkkojen ja maaperälaadun erilaisuus näiden kaupunkien välillä ei voi aiheuttaa näin suurta eroa keskimääräiskustannuksissa. Suurin kustannuksia korottava tekijä onkin kaikesta päättäen se, että Helsingin kaupunki käyttää katu- ja viemäritöissä paljon yksityisten koneita. Rakennusviraston jokin aika sitten tekemän tutkimuksen mukaan suurimpien

yksityisiltä vuokrattujen koneiden käyttö tuli tuntia kohden n. 2 000 vmk kalliimmaksi kuin kaupungin oman koneen käyttö. Katu- ja viemäritöissä yleisesti käytetty ÅKERMAN N:o 370 nimisen koneen vuokraus yksityiseltä maksaa yli 4 mk tunnilta enemmän kuin kaupungin vastaavanlaisen koneen käyttö.

Kadun- ja viemärin rakentamiskustannusten lisäksi tulee monia pientonttien omistajia rasittamaan myös erillinen katumaakorvaus, joka saattaa eräissä tapauksissa nousta jopa 4 000 mk:aan saakka. Lisäksi on otettava huomioon, ettei yksikään omakotitontin omistaja selviä vielä edellä mainituilla korvauksilla, sillä jokaisen on luonnollisesti itse kustannettava ns. talojohdot tontiltaan yleiseen viemäriin, joka monissa tapauksissa saattaa maksaa useita tuhansia nykymarkkoja. Tosiasia onkin se, kuten liitosalueilla yleensä todetaan, että jos katu- ja viemärikorvaukset peritään täysimääräisinä, eivät läheskään kaikki omakotitontin omistajat kykene käyttämään viemäriä hyväkseen, kun kaupunki voi rakentaa viemärin lain salliman 15 metrin päähän tontista. Korvaus on siitä huolimatta maksettava, vaikkei asianomainen taloudellisista syistä voisikaan liittyä yleiseen viemäriin.

Lopullista korvauspäätöstä tehtäessä omakotitonttien omistajat korostavat niitä tekijöitä ja tosiasioita, joilla on merkitystä oikeudenmukaisen ja kohtuullisen ratkaisun saamiseksi. Ensinnäkin, liitosalueen tiet on rakennettu omakotitonttien omistajien kustannuksella ja myös heidän toimestaan kunnossa pidetään. Tierakennuskustannusten periminen merkitsee siis kustannusten maksamista toiseen kertaan. Toiseksi, pientalotonttien todelliset katu- ja viemärikustannukset ovat huomattavasti keskimääräiskustannuksia alhaisempia. Viemärin metrihintaa on 22 mk, kestopäällysteisen kadun neliömetrihintaa on 8,65 mk halvempi kuin keskimääräiskustannukset. Kolmanneksi, Helsingin kaupungilla on ollut 20 vuoden aikana erittäin suuret investointisäästöt, sillä liitosalueiden asukkaat ovat itse kustantaneet paikalliset tierakennukset, lukuunottamatta päällekkäneväyliä.

Arvostelua liitosalueilla herättää erityisesti se, että kun kantakaupungin kadut ja viemärit ovat rakennetut suurelta osin yleisillä varoilla, niin miksi esikaupunkialueiden tiet ja viemärit aiotaan maksattaa erikseen pientalotonttien omistajilla, kun kaikki tarvitsevat teitä ja viemäreitä. Huomattava osa liitosalueiden teistä palvelee muutakin kuin aivan paikallista liikennettä. Kun nämä työt aiotaan teettää etupäässä ns. työllisyystöinä, niin pientalotonttien omistajilla aiotaan maksattaa valtiovallan aiheuttamat mahdollisen työttömyyden raskaat seuraukset Helsingissä.

Vertailun vuoksi voidaan mainita, että esim. suurin osa Helsingin asukkaista ei omista autoa, mutta kaikki he joutuvat veronmaksajan ominaisuudessa osallistumaan yksityisautojen omistajien aiheuttamien huomattavan suurien kustannusten rahoittamiseen, sillä kaupunki ei saa mitään tuloja autoveroista, jotka kokonaisuudessaan menevät valtiolle.

En ole voinut yhtyä myöskään mietinnössä esitettyyn 2-asuntoisen omakotitontin määritelmään, koska asemakaavamääräykset ovat tältä osin varsin ristiriitaiset ja epäoikeudenmukaiset. Viittaan tässä asiassa myös komitean ensimmäisen osamietinnön liite n:o 3:ssa mainittuihin esimerkkitapauksiin, että pinta-alaltaan ja rakennusoikeudeltaan suuremmalle tontille on merkitty vain kahden asunnon rakennusoikeus, mutta pinta-alaltaan ja rakennusoikeudeltaan pienemmälle tontille on merkitty 3 tai 4 asunnon rakennusoikeus. Tällaisia tapauksia löytyy Helsingissä todennäköisesti paljonkin. Tämä kysymys olisi ollut myös selvitettävä ja tehtävä asemakaavamääräyksiin vastaavat oikaisut.

Koska asiantuntijan lausunnon mukaan esikaupunkialueiden teiden uudelleen rakentaminen ei tule aiheuttamaan kaupungille rakennuskustannusten säästöä, merkitsee se käytännössä sitä, ettei kaupunki tule ottamaan huomioon liitosalueiden tontinomistajien itsensä suorittamia tien rakentamiskustannuksia mietinnön toisen ponnen tarkoittavana alentavana tekijänä korvauskysymystä ratkaistaessa.

Tontinomistajien ja terveen yleisen oikeustajun mukaan olisi nämä kustannukset otettava huomioon alentavana tekijänä, joka käytännössä pitäisi ratkaista siten, ettei pientalotonttien omistajilta, jotka käyttävät tonttiaan pääasiassa omaan asumiseen, pitäisi periä korvauksia lainkaan, koska he muutoin joutuvat maksamaan tierakennuskustannukset kahteen kertaan.

Kadun ja viemärin rakentamiskustannuksia voidaan alentaa myös siten, että kaupunki luopuisi käyttämästä yksityisiltä vuokrattuja koneita, joiden käytön on todettu tulevan huomattavasti kalliimmaksi kuin kaupungin omien koneiden käyttö. Olen sitä mieltä, että kaupungin tulisi hankkia omia koneita riittävästi ja tehdä katu- ja viemäriyöt omina töinään, jolloin myös tontinomistajat välttyisivät tarpeettomilta kustannuksilta.

Ns. hitaamman maksutavan epäedullisena puolena on myös se, ettei mainittu 13%:n huojennus käytännössä ole tuskin mahdollista, koska viimeisen maksuvuoden 55%:n osuus on maksettava perimisvuoden yksikköhinnan mukaan, joka tulee todennäköisesti olemaan ehkä kymmeniäkin prosentteja korkeampi kuin ensimmäisen maksuvuoden yksikköhinnat, jolloin kadun ja viemärin rakennustyö on suoritettu. Kaupunginvaltuusto tulee vuosittain tarkistamaan kadun ja viemärin keskimääräisten rakennuskustannusten markkamäärät, joten mainittuja yksikköhintoja tultaneen korottamaan kymmenen vuoden aikana todennäköisesti useampia kertoja, jolloin ns. hitaamman maksutavan valinnut joutuu maksamaan huomattavasti suuremman korvauksen kuin normaalia maksutapaa käyttävä tontinomistaja.

Mitä tulee ehdotetun korvauksen määrään, on se tietävästi huomattavasti suurempi kuin missään muussa kaupungissa. Sellainen kaupunki kuin esim. Kemi, on päättänyt periä omakotitonttien omistajilta vain 10% sorapäälysteisten katujen ja teiden rakennuskustannuksista ja 30% viemärikustannuksista ja Rauman kaupunki asuntotonttien osalta vain 50% rakennuslain mukaisesta korvausmäärästä. Kauniaisten kauppala perii omakotitonteilta vain 1 750 mk riippumatta tontin suuruudesta. Tampereen kaupunki on päättänyt 1. 6. 1960, että sellaisilta omakotitonttien omistajilta, jotka ovat rakentaneet tai alkaneet rakentaa tontilleen ennen 1. 7. 1959, ei sanottuja korvauksia peritä. Myös monet muut kaupungit ovat antaneet huomattavia korvaushuojennuksia omakotitonttien omistajille.

Huomioon ottaen myös sen, että keskimääräiset kadun ja viemärin rakentamiskustannukset Helsingissä ovat huomattavasti korkeammat kuin yleensä muissa kaupungeissa, muodostuu täysimääräinen korvaus monille pientalotonttien omistajille erittäin vaikeaksi ja suorastaan kohtuuttoman kalliiksi. Kun esim. 1 000 m²:n suuruisen omakotitontin omistajan korvaus kestopäälysteisen kadun sekä viemärin mukaan nousee yli 5 000 mk, merkitsee se monelle ylivoimaisia taloudellisia vaikeuksia.

Kun useat muutkin kaupungit, joissa on huomattavasti pienemmät yksikköhinnat, perivät vain osan tai ovat jopa kokonaankin vapauttaneet omakotitontin

omistajat korvausvelvollisuudesta, mihin rakennuslain 92 § antaa kaupungille oikeuden, olisi kohtuutonta, että Helsingin kaupunki perisi korvaukset täysimääräisenä, kuten komitean enemmistö ehdottaa. Ottaen huomioon sen »kirjavuuden», miten kaupunki on aikaisemmin mainittuja korvausasioita hoitanut sekä edellä mainitut suuret huojennukset ja suoranaiset lahjoituksetkin varakkaimmille tontinomistajille, olisi kohtuuttomuus pientalotonttien omistajia kohtaan sitäkin suurempi.

Edellä esittämäni viitaten ehdotan A.2) kohtaan lisättäväksi seuraavaa: Kadun rakentamiskustannuksia ei kuitenkaan peritä sellaisen tontin osalta, jota käytetään pääasiassa omaan asumiseen ja jonka tontinomistaja on osallistunut tonttinsa kohdalla olevan tien tai kadun rakentamiseen paikkakunnan liikennetarvetta tyydyttävään kuntoon. Viemärin rakentamiskustannukset peritään 50 prosentilla alennettuina valtuuston hyväksymästä yksikkö hinnasta.

Helsingissä lokakuun 14 päivänä 1965.

Martti Jokinen

Liite 1

P. M.

Katu- ja viemärikustannukset omakotialueilla.

Sen aineiston perusteella, jonka nojalla keskimääräiset katujen ja viemärien yksikkökustannukset on laskettu (Kh:n mietintö n:o 2 vuodelta 1965), voidaan otsikossa mainitusta asiasta todeta seuraavaa:

Keskimääräiset yksikkökustannukset.

Kadut:

Laskelmaan perustuva sorapäälysteisen kadun keskimääräinen rakentamiskustannus neliometriä kohden on 27,58 mk ja kestopäälysteisen vastaavasti 38,74 mk. Samaa aineistoa käyttäen voidaan laskea ainoastaan omakotialueille tulevat keskimääräiset rakentamiskustannukset siten, että omakotialueiden osalta otetaan huomioon eri maastoluokkien ja eri levyisten katujen määrä ja lasketaan näistä painotettu keskiarvo. Tyytymällä lopputuloksessa 10 p:n tarkkuuteen saadaan, että omakotialueilla kadun keskimääräinen rakentamiskustannus neliometriä kohden olisi sorapäälysteisen kadun osalta 26,70 mk ja kestopäälysteisen kadun osalta 37,20 mk.

Sekä vahvistetun keskimääräisen kustannuksen että ylläolevassa laskelmassa on otettu huomioon se, että omakotialueilla aina ei koko katuleveyttä rakenneta. Leveiden katujen osuutta on siten omakotialueiden osalta arvion perusteella vähennetty.

Viemärit:

Vahvistettu viemärin keskimääräinen rakentamiskustannus metriä kohden on 159,59 mk. Saman aineiston perusteella voidaan laskea, että keskimääräinen kustannus omakotialueilla on 149,50 mk laskettuna 50 p:n tarkkuudella. Laskelma perustuu arvioon, että omakotialueilla 40% on 2,6 m:n syvyistä ja 60% 1,8 m:n syvyistä viemäriä. Uusimman kokemuksen mukaan joudutaan omakotialueillakin kuivatuksen takia tekemään niin paljon silloin arvioitua enemmän sadevesiviemäreitä, että mainittua otaksumaa on tulevaisuudessa tarkistettava. Jos esim. otaksutaan, että syvää viemäriä on puolet, muuttuu omakotialueen keskimääräinen viemärikustannus 151,50 markaksi metriä kohti.

Kokonaiskustannukset.

Tämän toimikunnan kokoamien tietojen nojalla voidaan todeta, että pien- ja omakotialueelle rakennetaan kerrosalaysikköä kohden 2—4 kertainen määrä katuja ja viemäriä. Tämän perusteella, koska yksikkökustannuksissa on vain vähäinen ero ja vaikkakin koko kaupunkialueen keskimääräinen katu- ja viemärimäärä kerrosalaysikköä kohden poikkeaa kerrostaloalueen vastaavista määristä, voidaan kuitenkin ilman muuta todeta, että omakotialueilla katujen ja viemärien kokonaiskustannukset kerrosalaysikköä kohden ovat tuntuvasti keskimääräistä suurempia (ainakin 1,5—3 kertaa).

Helsingissä 29. 4. 1965.

Martti Anttila

Liite 2

(Laadittu 10. 4. 1965.)

Rakennuslain mukaisten kadun ja viemärin rakentamiskorvausten periminen muissa kaupungeissa ja kauppaloissa.

Suuremmat kaupungit ja kauppalat.

- Tampere:** Yksikkökustannukset on vahvistettu. Korvaukset peritään kaikilta tonteilta alentamattomina. Omakotitonteilta, jotka on rakennettu tai joille on alettu rakentaa ennen 1. 7. 1959, peritään ainoastaan korvaus kadun kestopäällystämisestä.
- Turku:** Yksikkökustannukset on vahvistettu. Korvausten perimisestä ei ole vielä päätetty.
- Lahti:** Yksikkökustannuksia ei ole vahvistettu.
- Espoo:** Kauppalan millään varsinaisella asuntoalueella ei vielä ole vahvistettua asemakaavaa, joten RakL:n mukaisten korvausten periminen ei ole mahdollista.

- Oulu: Yksikkökustannukset on vahvistettu. Korvaukset peritään alentamattomina paitsi omakoti- ja rivitalotonteilta, joiden kohdalla korvausten perimisestä ei vielä ole päätetty.
- Pori: Yksikkökustannuksia ei ole vahvistettu.
- Kuopio: Yksikkökustannukset on vahvistettu. Korvauksia ei peritä toistaiseksi.
- Vaasa: Yksikkökustannukset on vahvistettu. Korvaukset peritään alentamattomina.
- Jyväskylä: Yksikkökustannukset on vahvistettu. Korvaukset peritään alentamattomina.

Suuremmista kaupungeista ja kauppaloista voidaan edellisen perusteella todeta, että viiden kohdalla ei perispäätöstä ole vielä tehty, neljän kohdalla on päätös tehty perimisestä siinä muodossa, ettei mitään yleisiä alennuksia myönnetä kuitenkin siten, ettei Tampereella peritä niiltä omakotitonteilta, jotka on rakennettu tai joille on alettu rakentaa ennen 1. 7. 1959, muuta kuin kadun kestopäällystyskorvaus, ja että Oulussa omakoti- ja rivitalotonttien korvausten perimisestä ei vielä ole päätetty mitään.

Pienemmät kaupungit ja kauppalat.

Näistä voidaan todeta seuraavaa:

Kuntien lukumäärä

Päätöksen sisältö

- 10 Päätös vain yksikkökustannuksista tai joistakin niistä.
- 37 Päätös sekä yksikkökustannuksista että korvausten perimisestä.
- 13 Ei päätöksiä kummastakaan.

Toisessa ryhmässä mainituista kunnista voidaan todeta seuraavaa:

- Viidessätoista tapauksessa ei tonttien omistajille ole myönnetty mitään yleisiä alennuksia.
- Kolmessa tapauksessa peritään toistaiseksi vain kadun kestopäällystyskorvauksia alentamattomina.
- Yhdessä tapauksessa ei alennuksia myönnetä ottaen kuitenkin huomioon, ettei omakotitonttien osalta ole vielä päätetty mitään.
- Yhdessä tapauksessa on kaupunginhallituksen harkintavaltaan jätetty korvausten periminen tai perimättä jättäminen, alentaminen tai huojentaminen taikka sopimuksen tekeminen maksuvelvollisen kanssa, mikäli korvausmäärä ei ylitä 5 000 markan rajaa.
- Kahdeksassa tapauksessa alennusta on myönnetty vain omakotitonteille.
- Kolmessa tapauksessa alennusta on myönnetty kaikille asuntotonteille, joista kahdessa tapauksessa vielä lisäalennus omakotitonteille.
- Yhdessä tapauksessa alennusta on myönnetty omakoti- ja rivitalotonteille.
- Yhdessä tapauksessa alennusta on myönnetty omakoti- ja teollisuustonteille.
- Kolmessa tapauksessa alennusta on myönnetty kaikille tonteille.
- Yhdessä tapauksessa korvauksista on kokonaan luovuttu (Karjaa).

Pienemmistä kaupungeista ja kauppaloista voidaan edellisen perusteella todeta kuten suurempienkin kohdalla, että suuressa osassa niitä (38%) on perimispäätös vielä tekemättä.

Niistä kunnista (Hämeenlinna, Kemi, Varkaus, Rauma, Hyvinkää, Kouvola, Pieksämäki, Hanko, Maarianhamina, Uusikaarlepyy, Karhula, Järvenpää, Kerava, Toijala, Suolahti ja Kauniainen), joissa on tehty päätökset korvausten perimisestä määrättyllä tavalla alennettuina, voidaan todeta, että tehdyt päätökset monessa tapauksessa kuvastavat niitä pyrkimyksiä, mihin kyseinen kunta muutoinkin tähtää. Kun omakotiasutus on vallitseva asutusmuoto, tulee näille tarkoitettu alennus melkein kaikille tontinomistajille. Milloin alennuksia myönnetään teollisuustonteille, on kyseessä teollisuuspoliittinen toimenpide, jolla halutaan saada paikkakunnalle teollisuutta. Useissa tapauksissa (vanhat pienet kaupungit) ei päätöksellä yleisesti ottaen ole käytännöllistä merkitystä juuri ollenkaan, kun kaupunki lahjoitusmaana omistaa miltei kaikki luovutettavat tontit.

Näistä viimeksi mainituista päätöksistä voitaneen yleisesti todeta, etteivät ne kullekin paikkakunnalle ominaisina päätöksinä kelpaa vertailupohjaksi Helsinkiä ajatellen, jolla Suomen pääkaupunkina varsinkin nykyoloissa on toisenlaiset huomattavan raskaat velvollisuudet kaupungin rakentamisessa.

KATU- JA VIEMÄRIKORVAUSKOMITEA

4. 11. 1965

Asia: Toinen osamietintö ja sen perusteella tehty ehdotus kadun ja viemärin rakentamiskorvausten perimisestä omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajilta.

Kaupunginhallitukselle.

Saatuaan kaupunginhallituksen 30. 8. 1962 (§ 2259) tekemän päätöksen mukaisen tehtävänsä loppuun suoritetuksi katu- ja viemärikorvauskomitea kunnioittaen lähettää oheisena toisen osamietintönsä ehdotuksineen ja eriävine mielipiteineen.

Sen esityksen lisäksi, minkä komitea varsinaisen tehtävänsä mukaisesti on laatinut, komitea lausuu käsityksensä, että sen tekemän ehdotuksen toteuttaminen lisää huomattavasti kyseisiin korvausasioihin liittyvien sopimusten ja vakuuksien laatimis- ja voimassapitotehtäviä, mutta katsoo näiden järjestely- ja työvoimakysymysten kuuluvan korvausasioista vastuussa olevien kaupungin viranomaisten tehtäviin.

Komitea jatkaa vielä työtään siltä pyydetyn lausunnon antamista varten.

Veikko Järvinen

Puheenjohtaja

Tauno Talvio

Sihteeri

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA

20. 12. 1965

N:o 1248

Asia: Katu- ja viemärikorvauskomitean toinen osamietintö.***Kaupunginhallitukselle***

Palauttaen lähetteen asiakirjoineen kiinteistölautakunta esittää lausuntonaan asiassa seuraavaa:

Rakennuslaki tuli voimaan 1. 7. 1959. Näin ollen on kulunut yli kuusi vuotta siitä yleisestä kymmenen vuoden vanhenemisajasta, jonka kuluttua kaupunki niissä tapauksissa, joissa korvausten perimisedellytykset lain voimaantullessa olivat olemassa, menettää oikeutensa korvausten perimiseen. Kaupunginvaltuuston 28. 11. 1963 (asia n:o 3) tekemän päätöksen perusteella korvauksia on vuosina 1964 ja 1965 peritty muiden kuin nyt kysymyksessä olevien tonttien omistajilta. Korvausmäärä, josta päätökset on tähän mennessä tehty, on n. 12 mmk. Tästä on kaupungille tähän mennessä maksettu n. 3 mmk. Näin ollen on paikallaan, että myös omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajat velvoitetaan suorittamaan rakennuslain mukaiset korvauksensa kaupungille.

Lautakunta yhtyy komitean enemmistön mielipiteeseen, jonka mukaan omakotitonttien sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien omistajien kadun ja viemärlaitoksen rakentamisesta suoritettavaa korvausta määrättäessä otetaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmanneen.

Samoin lautakunta yhtyy komitean ehdotuksen A. 2) kohdassa olevaan esitykseen tontinomistajan suorittamien, kaupungille rakennustaloudellista hyötyä tuottaneiden rakennustöiden huomioon ottamisesta korvauksia määrättäessä.

Ehdottaessaan 20%:n suuruista käteisalennusta komitea on laskenut alennuksen 5%:n korkokannan mukaan. Käyvän 6—7%:n korkokannan mukaan laskien voitaisiin alennus pyöristää 25%:ksi. Käteismaksusopimusten edistäminen on kaupungin etujen mukaista, koska se säästää perimiskustannuksia ja kertyneet varat voidaan inflaatiotappioita käyttäen välittömästi töiden valmistuttua uusiin investointeihin.

Komitean ehdotuksen A. 7) kohdan mukaan kaupunki vastaisi ehdotuksessa tarkoitettujen sopimusten voimassapitämisen kustannuksista. Nykyisen käytännön mukaan kaupunki ei vastaa sille luovutettujen vakuuksien voimassapitokustannuksista, vaan vakuuden antaja vastaa esim. kiinnitysten uudistamiskuluista. Vaikkakin komitean ehdotuksessa ilmeisesti tarkoitetaan vain korvauksia koskevien sopimusten uudistamisesta johtuvia kuluja, olisi komitean ehdotuksen A. 7) kohtaan lisättävä määräys, jonka mukaan tontin omistaja vastaa vakuuksien uudistamiskuluista.

Komitea on todennut, että sen tekemän ehdotuksen toteuttaminen lisää huomattavasti kyseisiin korvausasioihin liittyvien sopimusten ja vakuuksien

laatimis- ja voimassapitotehtäviä. Sopimukset olisi pyrittävä tekemään rakennuslain 92 §:n 1 momentissa tarkoitettuina julkisoikeudellisina sopimuksina niin, että korvaukset voitaisiin periä rakennuslain 92 §:n 4 momentin mukaisesti siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty. Sopimusten valmistaminen lienee katsottava kiinteistöviraston toimialaan kuuluvaksi. Tarkoituksenmukaisinta lienee, että kiinteistölautakunta hyväksyy sopimukset ja tarvittavat vakuudet.

Kiinteistölautakunta esittää katu- ja viemärikorvauskomitean ehdotuksen hyväksymistä siten muutettuna,

1) että ehdotuksen A. 3) kohdassa ehdotettu alennus korotettaisiin 25%:ksi ja

2) että ehdotuksen A. 7) kohtaan lisättäisiin määräys, jonka mukaan tontin omistaja vastaa vakuuksien uudistamiskuluista.

Päätös on tehty kahden äänestyksen jälkeen. Ensimmäisessä äänestyksessä voitti päätökseksi tullut mielipide, jonka mukaan kaupunginhallitukselle esitetään mietinnön hyväksymistä komitean enemmistön kannan mukaisena, 7 äänellä 2 ääntä (Kaspio, Kivilinna) vastaan vähemmistön ehdotuksen, että mietintö esitettäisiin hyväksyttäväksi komitean jäsenen Jokisen eriävän mielipiteen mukaisena. Toisessa äänestyksessä voitti päätökseksi tullut em. mielipide 6 äänellä 3 ääntä (Karkinen, Salmio, Witting) vastaan vähemmistön ehdotuksen, että mietintö esitettäisiin hyväksyttäväksi komitean jäsenten Järvisen, Laurentin ja Väyrysen esityksen mukaisena.

Päätös komitean ehdotuksen A. 3) ja A. 7) kohtien muuttamisesityksestä tehtiin yksimielisesti.

Kiinteistölautakunnan puolesta:

Kaarlo Pettinen

L. Kotiniemi

YLEISTEN TÖIDEN LAUTAKUNTA

3. 1. 1966 § 33

N:o 6

*Kaupunginhallitukselle.**Asia:* Katu- ja viemärikorvauskomitean toinen osamietintö.

Palauttaen viitekohdassa mainitun lähetteen asiakirjoineen yleisten töiden lautakunta esittää asiasta lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa:

Ottaen huomioon ne kustannukset, jotka aiheutuvat katujen ja viemärien rakentamisesta omakoti- sekä 3- ja 4-asuntoisten tonttien käsittämille alueille sekä sen, että korvauksena kaupunki näiltä tonteilta voi rakennuslain mukaan periä kustannuksistaan suhteellisesti pienemmän osuuden kuin kerrostalo- ja teollisuustonteilta niinkuin mietinnöstä selviää, voidaan perustellusti katsoa, ettei alennusta puheena olevien tonttien omistajille määrättäviin katu- ja viemärikorvauksiin olisi aiheellista myöntää.

Muiten komitean ehdotusten suhteen lautakunnalla ei ole huomauttamista, ei myöskään kiinteistölautakunnan muutosehdotusten suhteen.

Erityisesti lautakunta yhtyy komitean ehdotuksien kohtaan C, että korvauksista vuosittain kertyviä rahamääriä vastaavat summat käytetään esikaupunkialueiden kunnallisteknillisiin rakennustöihin. Tämän menettelyn tulisi lisätä määrärahoja, jolloin katu- ja viemäritöitä voitaisiin esikaupunkialueilla tuntuvasti nopeuttaa.

Yleisten töiden lautakunnan puolesta:

T. Raveala

A. Himberg

vt.

ESIKAUPUNKITOIMIKUNTA

23. 3. 1966

Asia: Lausunnon antaminen katu- ja viemärikorvauskomitean toisesta osamietinnöstä.

Kaupunginhallitukselle

Palauttaen viitekohdassa mainitun lähetteen siihen liittyvine asiakirjoineen esikaupunkitoimikunta kunnioittaen ilmoittaa päättäneensä kokouksessaan 23. 3. 1966 yhtyä komitean ehdotukseen kiinteistölautakunnan esittämien huomautuksin kuitenkin niin muutettuna, että komitean ehdotuksen A.1) kohta olisi seuraavan sisältöinen:

»Omakotitontin omistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä otetaan tontin pinta-alasta, siltä osalta kuin se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan kolminkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes.»

Päätös tehtiin seuraavien äänestysten jälkeen:

Puheenjohtaja Aho ehdotti, että toimikunnan tuli puoltaa komitean ehdotusta kiinteistölautakunnan tekemin huomautuksin ja siten muutettuna, että ehdotuksen A.1) kohta poistetaan.

Jäsen Lohikivi ehdotti jäsen Matti Kivistön kannattamana, että toimikunnan tuli yhtyä mietinnön sivuilla 31—37 olevaan komitean jäsenen Jokisen eriävään mielipiteeseen.

Jäsen Laitakari ehdotti jäsen Mannisen kannattamana, että toimikunnan tuli yhtyä mietinnön sivuilla 29—30 olevaan komitean puheenjohtajan Järvisen ja jäsenen Laurentin ja Väyrysen eriävään mielipiteeseen kiinteistölautakunnan tekemin huomautuksin.

Äänestettäessä ensin jäsenten Laitakarin ja Lohikiven ehdotusten välillä hyväksyttiin jäsen Laitakarin ehdotus tässä äänestyksessä 4 äänellä 4 ääntä vastaan, puheenjohtajan äänen ratkaistessa, jolloin vähemmistöön kuuluivat jäsenet Katajavuori, Matti Kivistö, Lohikivi ja Wallin. Äänestettäessä tämän jälkeen jäsen Laitakarin edellisessä äänestyksessä voittaneen ehdotuksen ja puheenjohtajan ehdotuksen välillä hyväksyttiin jäsen Laitakarin ehdotus 7 äänellä 1 ääntä vastaan, jolloin vähemmistöön kuului puheenjohtaja.

Esikaupunkitoimikunnan puolesta:

Lauri Aho

Harri Sormanen

Helsinki 1966. Mercatorin Kirjapaino