Hallituksen esitys Eduskunnalle pääkaupunkiseudun asuntorakennusmaan hankkimista ja käyttöön saamista edistäväksi lainsäädännöksi

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esitys sisältää kolme lakiehdotusta. Ensinnäkin ehdotetaan säädettäväksi laki pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksusta. Sen nojalla perittäisiin kaavoitetusta ja kunnallistekniikan piirissä olevasta asuntorakennusmaasta, jonka rakennusoikeudesta ei ole käytetty vähintään puolta, vuotuista rakennusmaamaksua. Maksua ei kuitenkaan perittäisi enintään kaksi asuntoa käsittäviä asuinrakennuksia varten tai enintään tehokkuudella 0,25 kaavoitetuista rakennuskortteleista eikä myöskään enintään 3 000 neliömetriä käsittävästä alueesta, jolla omistaja vakinaisesti asuu. Maksu olisi ensimmäisenä vuonna 10 prosenttia maapohjan verotusarvosta ja nousisi vuosittain 5 prosenttiyksiköllä. Maksun tuotto menisi kaupungille. Maksun määrääminen ja periminen ehdotetaan järjestettäväksi pääpiirteissään kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetussa laissa omaksutun järjestelmän mukaisesti.

Toiseksi ehdotetaan rakennuslakiin lisättäväksi säännös, jonka nojalla valtioneuvosto voisi myöntää pääkaupunkiseudun kaupungeille luvan lunastaa alueen, joka valtuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Alueeseen voisi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta. Kolmanneksi ehdotetaan etuostolakia muutettavaksi siten, että kaupungit voisivat käyttää etuosto-oikeutta etuostolain 1 §:n rajoitusten estämättä. Etuostolain 6000 neliömetrin pinta-alarajoitus alennettaisiin pääkaupunkiseudulla 3 000 neliömetriin.

Ehdotetut lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan vuonna 1988 heti kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

YLEISPERUSTELUT

1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

1.1. Tavoitteet

Esityksen tavoitteena on parantaa asuntopolitiikan toteuttamisedellytyksiä pääkaupunkiseudun kaupungeissa yhtäältä edistämällä kaavoitetun asuntorakennusmaan saamista nopeasti käyttöön asuntotuotantoon, toisaalta parantamalla keinoja, joilla seudun kaupungit voivat hankkia lisää maata asuntotuotantoa ja muita tarpeita varten.

Pääkaupunkiseudun kaupunkien maan tarve lähivuosikymmeninä on huomattava. Se johtuu useasta syystä. Asuntotarkoituksiin tarvittavan maan tarve lisääntyy ensinnäkin asumisväljyyden kasvun johdosta. Se taas kytkeytyy yhteiskunnassa tapahtumassa oleviin sosiaalisiin muutoksiin. Lapset haluavat muuttaa entistä aikaisemmin pois kotoa ja yksinäisten ruokakuntien määrä lisääntyy myös avioliittojen rikkoutuessa ja vanhusten määrän lisäänty-

essä. Toiseksi asuntorakennusmaan tarve kasvaa luonnollisen väestönlisäyksen ja pääkaupunkiseudulle meneillään olevan muuttoliikkeen johdosta.

Pääkaupunkiseudun saama muuttovoitto oli 1980-luvun alkupuolella keskimäärin 2 500 henkeä vuodessa. Vuonna 1987 se kuitenkin kohosi jo 6 000 henkeen. Valtion tilastokeskuksen vuonna 1985 laatiman ennusteen mukaan, jossa muuttoliikkeen on arveltu pysyvän vuosien 1982—1984 tasolla, pääkaupunkiseudun väestö kasvaisi vuoteen 2000 mennessä lähes 50 000 hengellä, jolloin se olisi 841 000. Jos taas muuttovoitto jatkuu 6 000 hengen vuositasolla, olisi väestönlisäys noin 150 000 henkeä eli seudun väkiluku nousisi 945 000 henkeen. Olennaisesti suurempi väestönkasvu tässä vaihtoehdossa johtuu osittain siitä, että muuttajat ovat nuoria, jolloin on otettava huomioon tästä johtuva lisäsyntyvyys.

Pääkaupunkiseudun asuntotuotanto on vuosina 1982—1986 ollut keskimäärin 7 800 asuntoa vuodessa. Jos seudun väestönkasvu hidastuisi tilastokeskuksen ennusteen mukaiselle tasolle ja samalla pyrittäisiin seudulla olevan yli 40 000 asunnon vajauksen poistamiseen, täytyisi seudulla Helsingin kaupungin asuntokomitean laskelman mukaan asuntojen poistuma huomioon ottaen kaudella 1985—2000 rakentaa 7 900 asuntoa vuosittain. Jos taas muuttovoitto jatkuu viime vuonna vallinneella 6 000 hengen vuositasolla, tarvittaisiin 11 000 asunnon vuosituotanto.

Maata ei tarvita ainoastaan asuntojen rakentamiseen, vaan myös uusien asukkaiden tarvitsemien palvelujen ja virkistysalueiden järjestämiseen. Pääkaupunkiseudun kaupungeilla on tällä hetkellä omistuksessaan noin 1 500 hehtaaria yhdyskuntarakentamiseen soveltuvaa raakamaata. Mikäli väestönkasvu toteutuu tilastokeskuksen ennusteen mukaisena hitaana kasvuna, on arvioitu vuoteen 2000 mennessä tarvittavan lisää raakamaata 4 500—5 500 hehtaaria. Jos taas edellä mainittu nopeamman kasvun vaihtoehto toteutuu, on lisämaan tarve 7 500—8 500 hehtaaria.

Edellä olevat luvut osoittavat, että pääkaupunkiseudun asuntojen ja maan tarve on huomattava siinäkin tapauksessa, että seudun kasvu saataisiin hidastumaan 1980-luvun alkupuolella vallinneelle tasolle. Jos taas kasvu jatkuu edes lähimain nykyisellä tasolla, tarvitaan maata ja asuntoja olennaisesti enemmän, kuin mihin seudun kaupungeilla tällä hetkellä on valmiuksia. Vaikka seudun kasvua erilaisin yhteiskuntapoliittisin toimenpitein pyritäänkin hillitsemään, on kaupunkien varauduttava myös siihen, että kasvu jatkuu nykyisen kaltaisena. On myös huomattava, että muuttovoittoa ja siitä johtuvaa väestönkasvua tulee kaiken todennäköisyyden mukaan olemaan myös vuoden 2000 jälkeen.

Pääkaupunkiseudun kaupungeissa on selvä pula kaavoitetusta asuntotonttimaasta. Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan teettämän, asuntotonttimaan riittävyyttä koskevan tutkimuksen mukaan asuntotontteja riittää nykynäkymin Helsingissä noin kahdeksi, Espoossa noin neljäksi ja Vantaalla noin viideksi vuodeksi, mikäli hitaasti toteutuvia, pääasiassa omakotitonteiksi kaavoitettuja alueita ei oteta lukuun.

Valtion asuntolainoin tuetun asuntotuotannon kannalta pääkaupunkiseudun kaupunkien oma maanomistus on ratkaisevassa asemassa. Valtaosalla yksityisten omistamia alueita tonttien hinnat ovat nimittäin nousseet niin korkeiksi, etteivät tontit ole lainoituskelpoisia. Kaupunkien tämänhetkiset mahdollisuudet tämän tonttitarpeen tyydyttämiseen ovat varsin huonot. Kun muualla maassa kaupungit omistavat noin 50 prosenttia rakentamattomasta asuntotonttimaasta, luku on pääkaupunkiseudulla vain noin 10 prosenttia. Kaupunkien asuntotuotanto-ohjelmien mukaan viiden seuraavan vuoden aikana valtion asuntolainan turvin rakennettavien tonttien tarpeesta on edellä mainitun tutkimuksen mukaan laskettu voitavan tyydyttää Helsingissä noin 50 prosenttia, Espoossa niin ikään noin 50 prosenttia ja Vantaalla vain noin 15 prosenttia.

Pääkaupunkiseudun kaupungeissa, ennen kaikkea Espoossa ja Vantaalla, on huomattavat määrät kaavoitettua, käyttämätöntä asuntorakennusoikeutta. Valtaosa tästä on muiden kuin kaupunkien omistuksessa. Yksityisten omistamilla alueilla oli vuonna 1987 kokonaan rakentamattomissa asuinkerrostalo- ja rivitalokortteleissa arviolta noin kaksi miljoonaa kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Se vastaa lähes 25 000 asunnon rakentamista. Huomattava osa rakentamattomasta tonttimaasta oli rakennusliikkeiden ja rakennuttajien tai niiden toimesta perustettujen yhtiöiden omistuksessa.

Kun pääkaupunkiseudulla vallitsee huomattava asuntopula, on välttämätöntä, että jo kaavoitettu asuntorakennusmaa saadaan pikaisesti käyttöön ja rakennetuksi. Tämän lisäksi

on parannettava seudun kaupunkien mahdollisuuksia hankkia uutta maata kaavoitettavaksi muun ohella asuntotuotantoon.

1.2. Keinot

1.2.1. Yleistä

Pääkaupunkiseutu muodostaa asunto- ja maapoliittiselta kannalta muusta maasta poikkeavan alueen yhtäältä voimakkaan kasvupaineensa vuoksi, toisaalta sen johdosta, että kaupunkien omistamat, rakentamiseen soveltuvat alueet on lähivuosina käytetty loppuun. Sen jälkeen on pelättävissä pääkaupunkiseudun asuntotilanteen vaikeutuminen entisestään, jollei voimakkaisiin toimenpiteisiin ryhdytä tilanteen parantamiseksi. Pääkaupunkiseudun poikkeuksellisen vaikean asuntotilanteen johdosta ovat erityiset toimet paikallaan tilanteen helpottamiseksi. Tämän vuoksi hallitus esittää säädettäväksi pääkaupunkiseudulle erityislain kaavoitetun maan käyttöön saamisen edistämiseksi sekä rakennuslakiin ja etuostolakiin lisättäväksi eräitä säännöksiä kaupunkien maanhankinnan helpottamiseksi.

1.2.2. Laki pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksusta

Lakiehdotuksen tarkoituksena on toimia välillisenä pakottimena, jolla kaavoitettua ja kunnallistekniikan piirissä olevaa asuinkerrostalojen ja rivitalojen rakentamiseen osoitettua maata omistavat saataisiin joko rakentamaan alue tai luovuttamaan se sellaisille, jotka ovat valmiit rakentamaan. Tätä varten ehdotetaan täysin rakentamattomista tai vajaasti rakennetuista asuinrakennusten korttelialueista ja sellaisten osista eräin rajoituksin perittäväksi vuotuista rakennusmaamaksua.

Rakennusmaamaksua perittäisiin, jos asemakaavan mukaan sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Omakotirakentamiseen kaavoitetut ja niitä vastaavat korttelialueet on tarkoitus jättää maksuvelvollisuuden ulkopuolelle. Tämän vuoksi ehdotetaan, että rakennusmaamaksua ei suoritettaisi korttelialueista, jotka on tarkoitettu enintään kaksi asuntoa käsittäviä asuinrakennuksia varten tai joiden rakennusoikeus vastaa enintään tehokkuuslukua 0,25. Rakennusmaamaksua ei myöskään suoritettaisi suuremmallakaan rakennusoikeudella kaavoitetusta, enintään 3 000 neliömetriä käsittävästä korttelialueesta tai sen osasta, jos sen omistaja vakinaisesti asuu alueella olevassa asuinrakennuksessa.

Maksuvelvollisuuden syntymisen edellytyksenä on ehdotuksen mukaan ensinnäkin, että alueella on voimassa oleva asemakaava. Sen sijaan hyväksyttyä tonttijakoa ei aina vaadittaisi. Alueella ei myöskään saisi olla rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3—5 kohdassa, 43 §:n 1 momentissa tai 143 §:n 7 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa. Jos alueella on rakennuskielto sen johdosta, ettei tonttijakoa ole hyväksytty tai tontteja merkitty tonttirekisteriin, edellytetään, että tontiksi soveltuva alue on saman omistajan omistuksessa. Alueen, jolta maksu määrätään, tulee siis olla sellainen, että siitä voidaan muodostaa yksi tai useampia rakennuskelpoisia tontteja. Tämä voidaan osoittaa esimerkiksi asemakaavaan merkityllä ohjeellisella tonttijaolla. Tällöin omistajalla on mahdollisuus suhteellisen nopeasti saada alue rakennuskelpoiseksi pyytämällä rakennuslain 37 §:n 1 momentin nojalla tonttijakoa, joka hänellä on oikeus saada, tai hakemalla poikkeuslupaa 42 §:n 2 momentin 1 ja 2 kohdassa tarkoitetuista rakennuskielloista. Järjestelmä vastaisi sitä, mikä rakennuslain 52 §:n 3 momentin nojalla on voimassa rakentamiskehotusten osalta.

Lisäksi maksuvelvollisuuden edellytyksenä olisi alueen tietty kunnallistekninen valmius. Alueelle tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Vaatimus on sama kuin rakennusasetuksen 53 §:n 2 momentin 3 kohdassa säädetty rakennusluvan myöntämisedellytys. Alueen tulee myös olla liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin. Viimeksi mainittu vaatimus ei edellytä, että vesijohto ja viemäri on jo rakennettu alueen rajalle saakka. Se sisältää arvion siitä, että alueelle rakennettavat rakennukset voidaan liittää yleiseen vesijohtoon ja viemäriin silloin, kun ne niitä tarvitsevat. Jos kaupungin arvio osoittautuisi virheelliseksi eikä rakennusta kaupungista johtuvasta syystä voidakaan liittää yleiseen vesijohtoon ja viemäriin, mikä seikka tavallisesti on selvillä siinä tilanteessa, kun kaupunginhallitus määrää edelliseltä vuodelta perittävät maksut,maksua ei määrättäisi. Sama koskee tilannetta, jossa alueelle kaupungista johtuvasta syystä ei ole voitu järjestää pääsytietä.

Maksuvelvollisuus lakkaisi ehdotuksen mukaan sen vuoden alusta, jonka kuluessa vähintään puolet asemakaavan osoittamasta rakennuskorttelin tai sen osan sallitusta kerrosalasta on rakennettu ja rakennukset hyväksytty käyttöön otettaviksi. Velvollisuus maksun suorittamiseen lakkaisi myös silloin, kun asemakaava kumotaan tai alueelle tulee voimaam eräissä rakennuslain kohdissa tarkoitettu rakennuskielto. Näissä tapauksissa maksuvelvollisuus lakkaa sen vuoden alusta, jonka kuluessa kaavan kumoamista tai rakennuskieltoa koskeva päätös saa lainvoiman.

Rakennusmaamaksu olisi suoritettava sille kunnalle, jonka alueella rakennuskortteli tai sen osa on. Maksu määräytyisi tiettynä prosenttina alueen maapohjan verotusarvosta ja se olisi vuosittain nouseva. Ensimmäisenä vuonna maksu olisi 10 prosenttia alueen verotusarvosta. Seuraavina vuosina maksuprosentti olisi aina 5 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi. Rakennusmaamaksu ei kuitenkaan saisi nousta korkeammaksi kuin puoleen rakennuskorttelin tai sen osan maapohjan verotusarvosta.

Rakennusmaamaksun määräämisessä ja perimisessä ehdotetaan käytettäväksi hyväksi kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetun lain (670/78) soveltamiseksi luotua järjestelmää, josta kaupungeilla on käytännön kokemuksia. Rakennuskorttelin tai sen osan arvon määrääminen ehdotetaan annettavaksi mainitun lain 4 §:n 2 momentissa tarkoitetuille arviomiehille. Sanotun lainkohdan mukaan neljästä arviomiehestä yksi edustaa kuntaa, yksi kiinteistönomistajia, yksi on asianomaisen veropiirin virkamiehiä ja puheenjohtajaksi kunnanhallitus määrää arviomiehistä sen, joka ei edusta mainittuja tahoja.

Verotoimiston olisi ehdotuksen mukaan ilmoitettava arviomiehille kiinteistöjen verotusarvot ja niiden perusteet kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Niistä tulisi käydä ilmi, mikä osa kiinteistön verotusarvosta perustuu rakennuskorttelin tai sen osan maapohjan arvoon, mikä osa rakennusten tai kiinteistön muun osan arvoon. Tämän pohjalta arviomiehet voivat määrätä maksuvelvollisen kiinteistön osan arvon. Kaupunginhallituksen tulee sen jälkeen lokakuun loppuun mennessä määrätä ja maksuunpanna edelliseltä vuodelta perittävät rakennusmaamaksut. Jotta ei jouduttaisi perimään niin pieniä maksuja, etteivät ne kata edes perimiskustannuksia, voisi kaupunginhallitus päättää markkamäärän, jota pienemmät rakennusmaamaksut jätetään perimättä. Kaupunginhallitus voisi myös eräissä tapauksissa, joissa rakennusmaamaksun periminen on ilmeisen kohtuutonta, myöntää vapautuksen maksusta tai lykkäystä sen suorittamiseen. Viimeksi mainituissa asioissa kaupunginhallituksen toimivalta voitaisiin johtosäännössä siirtää lautakunnalle.

Rakennusmaamaksusta ja sen määräämisestä olisivat soveltuvin osin voimassa useat kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetun lain säännökset. Tällaisia ovat maksuunpanoluetteloa ja maksulippua (12 §), oikaisuvaatimusta (16 §), laskuvirheen tai erehdyksen oikaisemista (17 §), valitusta (17 a—17 d §), maksun suorittamisen velvollisuutta oikaisuvaatimuksesta tai valituksesta huolimatta (18 §) ja uuden omistajan tai haltijan velvollisuutta vastata maksamatta jätetystä maksusta (19 §) koskevat säännökset. Koska rakennusmaamaksussa yleensä on kysymys huomattavasti suuremmista summista kuin katumaksussa, ehdotetaan kuitenkin, että valitusoikeuden perustana olevat markkamäärät olisivat suuremmat.

1.2.3. Laki rakennuslain 53 §:n muuttamisesta

Kunnan tehtävänä on ensi sijassa vastata siitä, että kunnassa on riittävästi maata tarjolla asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Kunnan tehtävänä on myös huolehtia asukkaiden tarvitsemien virkistys- ja suojelualueiden aikaansaamisesta. Lakiehdotuksen tarkoituksena on helpottaa pääkaupunkiseudun kaupunkien mahdollisuuksia hankkia maata näitä tarkoituksia varten. Tämän vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, että näissä kaupungeissa noudatettaisiin lunastuksessa eräiltä osin yleisestä laista poikkeavia säännöksiä.

Rakennuslain 53 §:n 1 ja 2 momentin nojalla valtioneuvosto voi eräin edellytyksin ja rajoituksin myöntää kaupungille luvan lunastaa maata rakentamistarkoituksiin. Käytännössä tärkeimmät näistä rajoituksista ovat, että alueella saa olla vain sen arvoon nähden vähäisiä rakennuksia, kuten latoja, vajoja ja muita vähäarvoisia talousrakennuksia, sekä että säännökset mahdollistavat lunastamisen vain rakentamistarkoituksiin. Kiinteistöihin, joiden

hankkiminen kaupungin omistukseen tarvittaessa lunastustietä käyttäen olisi tarkoituksenmukaista, sisältyy usein sekä asuntorakentamiseen että virkistystarkoituksiin kaavailtuja alueita ja edellä mainittuja suurempiakin rakennuksia. Tästä syystä rajoitukset voivat estää riittävän suurten ja yhtenäisten alueiden hankkimisen kaupungille. Tämän vuoksi ehdotetaan pykälään lisättäväksi uusi 4 momentti, jonka nojalla pääkaupunkiseudun kaupungeille voitaisiin myöntää lupa lunastamiseen rakennuslain 53 §:n 1 ja 2 momentin rajoitusten estämättä, jos alue kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Alueeseen voisi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta. Alueella, jolla ei ole hyväksyttyä yleiskaavaa, lunastuslupa voitaisiin edelleen myöntää mainituissa lainkohdissa säädetyin edellytyksin. Niin ikään kaupunki voisi 53 §:n 3 momentin nojalla, johon lakiehdotuksessa ei puututa, saada lunastusluvan.

1.2.4. Laki etuostolain 1 ja 5 §:n muuttamisesta

Etuostolain (608/77) 1 §:n nojalla kunta ei voi käyttää etuosto-oikeutta, jos vähintään puolet kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä on muuta kuin pykälän 1 momentin 1—3 kohdissa lueteltuja alueita. Etuosto-oikeutta ei myöskään voida käyttää muun kuin yhdyskuntarakentamista varten tarkoitetun maan hankkimiseksi. Myytyihin kiinteistöihin sisältyy kuitenkin usein muitakin kuin mainituissa kohdissa tarkoitettuja alueita ja sellaisia osia, joita kaavaillaan käytettäväksi esimerkiksi virkistystarkoituksiin. Mainitut rajoitukset voivat siten estää kaupan kohteena olevan alueen hankkimisen kunnalle etuostoteitse, vaikka sen saaminen kunnan omistukseen olisi tärkeää. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin lisättäväksi säännös, jonka nojalla pääkaupunkiseudun kaupungeilla olisi etuosto-oikeus kiinteistönkaupoissa etuostolain 1 §:ssä säädettyjen rajoitusten estämättä.

Etuostolain 5 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan etuosto-oikeutta ei ole 6 000 neliömetriä tai sitä vähemmän käsittävän kiinteistön tai kiinteistöjen kaupassa. Tämä pinta-alarajoitus säädettiin aikanaan, jotta tavanomaiset omakotitontit ja muut sen suuruiset kiinteistöt jäisivät etuosto-oikeuden ulkopuolelle (hall. es. n:o 180/1975 II vp.). Pääkaupunkiseudun oloissa pinta-alarajoitus on tarkoitusperäänsä nähden selvästi liian korkea ja haittaa kaupunkien tarkoituksenmukaista maanhankintaa. Tämän vuoksi se ehdotetaan alennettavaksi 3 000 neliömetriin. Sen sijaan muualla etuostolaissa säädetyt rajoitukset jäisivät edelleen koskemaan myös pääkaupunkiseudun kaupunkeja. Etuosto-oikeutta ei siten olisi lähisukulaisten välisissä kaupoissa tai jos ostajana tai myyjänä on valtio tai sen laitos taikka jos myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla (5 §:n 1 momentin 2—4 kohdat). Liioin sitä ei olisi, milloin etuosto-oikeuden käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän välinen suhde, luovutuksen ehdot tai muut olosuhteet, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana (6 §).

2. Nykyinen tilanne ja asian valmistelu

Tällä hetkellä ei ole voimassa pääkaupunkiseutua koskevaa asunto- tai maapoliittista erityislainsäädäntöä.

Sisäasiainministeriön toimesta asetetun pääkaupunkiseututyöryhmän suorittaman valmistelun pohjalta valtioneuvosto on 29 päivänä huhtikuuta 1988 tehnyt periaatepäätöksen tasapainoisen kehityksen edistämisestä pääkaupunkiseudulla. Periaatepäätös sisältää päätökset muun muassa pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksulain säätämisestä ja seudun kaupunkien maanhankintaa helpottavista toimenpiteistä lunastuslain ja etuostolain säännöksiä tarkistamalla.

Lakiesityksen valmistelu on tapahtunut virkatyönä ympäristöministeriössä. Siinä yhteydessä ovat myös asianomaisten kaupunkien edustajat voineet esittää näkökohtiaan.

3. Esityksen organisatoriset ja henkilöstövaikutukset

Pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksua koskevan lakiehdotuksen perusteella otettaisiin käyttöön uusi maksu, jonka määrääminen ja periminen olisi kaupunkien tehtävänä. Tällöin voidaan kuitenkin käyttää hyväksi sitä hallinto-organisaatiota ja -käytäntöä, joka jo on olemassa kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetussa laissa säädettyjen maksujen määräämistä ja perimistä varten. Kun ainakaan

alkuvaiheessa ei ole kovin lukuisia sellaisia kiinteistöjä, joilla kaikki maksuvelvollisuuden syntymisen edellytykset olisivat täytetyt, ei lain voimaantulo aiheuttaisi kovin paljon lisätyötä viranomaisille. Lain voimaantulo ei siten edellytä ainakaan mainittavasti uuden henkilökunnan palkkaamista kyseessä olevissa kaupungeissa.

Rakennuslain ja etuostolain muuttamista koskevilla lakiehdotuksilla ei ole organisatorisia tai henkilöstövaikutuksia.

4. Esityksen taloudelliset vaikutukset

Pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksua koskevan lakiehdotuksen tarkoituksena on toimia pakottimena, jonka avulla tietynlainen asuntorakentamiseen kaavoitettu maa saadaan rakennetuksi. Pääkaupunkiseudun kaupungeissa oli vuonna 1987 yksityisten omistamilla alueilla noin kaksi miljoonaa kerrosneliömetriä kaavoitettua ja käyttämätöntä rakennusoikeutta asuinkerrostalo- ja rivitalokortteleissa. Tästä oli kuitenkin arviolta enintään kolmannes sellaista, jonka kohdalla lakiehdotuksen mukaiset, kunnallistekniikkaan liittyvät edellytykset kaikilta osin ovat täyttyneet. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että kaupungeilla ei ole ollut halua eikä taloudellisia mahdollisuuksiakaan rakentaa vesijohto- ja viemäriverkostoa alueille, joiden rakentaminen ei ole ollut välittömästi odotettavissa. Lisäksi osa asuinkerrostalo- ja rivitalokortteleista jää maksuvelvollisuuden ulkopuolelle sen johdosta, että omistaja vakinaisesti asuu alueella olevassa asuinrakennuksessa.

Niiden rakennuskortteleiden, joilla kaikki maksuvelvollisuuden edellytykset ovat täyttyneet, verotusarvon voidaan arvioida olleen vuonna 1987 yhteensä noin 120 miljoonaa markkaa. Kun rakennusmaamaksu ensimmäisenä vuotena olisi 10 prosenttia maapohjan verotusarvosta, olisi maksun tuotto, mikäli rakennuskortteleita ei rakenneta, kaikkiaan noin 12 miljoonaa markkaa. Tästä suurin osa tulisi Espoon ja Vantaan kaupungeille.

Kiinteistöjen verotusarvot ovat pääkaupunkiseudun kaupungeissa 15—25 prosenttia niiden käyvästä arvosta. Rakennusmaamaksu olisi siten ensimmäisenä vuonna keskimäärin kaksi prosenttia kiinteistöjen käyvästä arvosta. Jos asuinkerrostalokorttelin verotusarvo on 220 markkaa kerrosalan neliömetriltä, olisi rakennusmaamaksu 10 prosenttia siitä eli 22 markkaa kerrosalan neliömetriltä. Esimerkiksi 1 500 kerrosalaneliömetriä käsittävän tontin osalta jouduttaisiin siten ensimmäisenä vuonna maksamaan rakennusmaamaksua 33 000 markkaa.

Rakennusmaamaksun käyttöönotolla olisi myös välillisiä vaikutuksia. Kaupungit voisivat tarvittaessa rakentamalla puuttuvan kunnallistekniikan saada aikaan tilanteen, jossa kaavoitettujen alueiden rakentuminen lähtisi liikkeelle. Rakennusmaamaksu vähentäisi myös yhdyskuntarakenteen hajaantumista. Kun maksu tehostaisi jo kaavoitettujen alueiden rakentumista, hidastuisi tarve ottaa käyttöön uusia, kauempana keskuksista sijaitsevia alueita. Tämä puolestaan pienentäisi kunnallisteknisen verkoston rakentamiskustannuksia ja lyhentäisi työmatkoihin keskimäärin kuluvaa aikaa.

Rakennusmaamaksun käyttöönotolla olisi myös myönteisiä maapoliittisia seurauksia. Se lisäisi asuntorakennusmaan tarjontaa ja vähentäisi siihen kohdistuvaa kysyntää. Siten sillä olisi tonttien hintatason nousua hillitsevä vaikutus. Myös niin sanotun raakamaan osalta uudistus saattaisi hillitä muiden kuin kaupunkien maanostotoimintaa, jolloin kaupunkien asema kiinteistömarkkinoilla vastaavasti vahvistuisi.

Rakennuslain ja etuostolain muuttamista koskevilla lakiehdotuksilla ei ole välittömiä taloudellisia vaikutuksia.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Laki pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksusta

1 §. Pykälä sisältää lain tarkoitusperiä ja soveltamisaluetta koskevan säännöksen.

2 §. Rakennusmaamaksua olisi maksettava muusta kuin 2 momentissa tarkoitetusta asuinrakennusten korttelialueesta tai sen osasta, jonka sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Lainkohdassa käytetään käsitettä "korttelialue tai sen osa", jotta maksuvelvollisuuden piiriin tulisivat myös ne tilanteet, joissa tonttijakoa ei vielä ole hyväksytty. Kun tonttijako on hyväksytty, muodostaa tontti tässä lainkohdassa tarkoitetun, maksuvelvollisuuden perustana olevan "korttelialueen osan".

Asuinrakennusten korttelialueita ovat kaikki ympäristöministeriön kaavamerkintäpäätöksessä (39/80) tarkoitetut asuinrakennusten korttelialueet. Täten rakennusmaamaksua olisi suoritettava esimerkiksi yhdistettyjen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueista, samoin kuin muista korttelialueista, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus on asuminen.

3 §. Pykälässä luetellaan maksuvelvollisuuden syntymisen edellytykset.

4 §. Maksuvelvollisuuden alkamisen ajankohdan määräämiseksi kaupunkien tulisi kunkin vuoden alussa suorittaa alustava tarkastelu, jossa katsotaan, minkä korttelialueiden ja korttelialueen osien kohdalla maksuvelvollisuuden edellytykset vuoden alkaessa olivat täyttyneet. Tällöin voidaan yleensä katsoa, että sellainen alue, jota palvelevan yleisen vesijohdon ja viemärin rakentaminen kuuluu kyseisen vuoden rakentamisohjelmaan, on liitettävissä vesijohtoon ja viemäriin. Asianmukaista on myös, että niiden alueiden omistajille ja haltijoille, joiden kohdalla kaupunki alustavassa tarkastelussa on katsonut maksuvelvollisuuden alkaneen, ilmoitetaan asiasta. Tehdessään seuraavan vuoden lopussa rakennusmaamaksujen määräämistä ja maksuunpanoa koskevan päätöksen kaupunki tekee ratkaisunsa sen suhteen, olivatko maksuvelvollisuuden edellytykset täyttyneet päätöstä edeltäneen vuoden alkaessa.

5 §. Maksuvelvollinen on ehdotuksen mukaan pääsääntöisesti se, joka maksun määräämisvuotta edeltäneen vuoden lopussa omistaa alueen. Jos alue tontinvuokra- tai maanvuokrasopimuksen nojalla on annettu vuokralle, olisi maksuvelvollinen kuitenkin se, joka vuokrasopimuksen nojalla hallitsee aluetta.

6 §. Rakennusmaamaksu olisi suoritettava sille kunnalle, jonka alueella rakennuskortteli tai sen osa on.

7 §. Rakennusmaamaksu määräytyisi alueen maapohjan verotusarvon mukaan. Ensimmäisenä vuonna maksu olisi 10 prosenttia tällä tavoin määrätystä arvosta ja seuraavina vuosina aina viisi prosenttiyksikköä edellisen vuoden maksua suurempi, kunnes rakennusmaamaksu olisi puolet rakennuskorttelin tai sen osan maapohjan verotusarvosta, minkä jälkeen se ei enää nousisi.

8 §. Rakennusmaamaksun perusteena olevien arvojen määrääminen annettaisiin ehdotuksen mukaan kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetun lain 4 §:n 2 momentissa tarkoitettujen arviomiesten tehtäväksi.

9 §. Pykälän 1 momentti sisältää verotoimistolle asetetun velvoitteen antaa arviomiehille rakennuskorttelin tai sen osan arvon määräämiseksi tarpeelliset tiedot. Pykälän 2 momentti sisältää näiden tietojen salassapitovelvollisuuden.

10 §. Rakennusmaamaksujen määrääminen ja maksuunpano olisi ehdotuksen mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä. Päätös edelliseltä vuodelta perittävistä maksuista olisi tehtävä kunkin vuoden lokakuun loppuun mennessä. Jos alueelle ei ole kaupungista johtuvasta syystä voitu järjestää pääsytietä taikka sille rakennettua rakennusta samasta syystä ei ole voitu liittää yleiseen vesijohtoon tai viemäriin, ei maksua kuitenkaan määrättäisi.

11 §. Pykälä antaa kaupungille mahdollisuuden myöntää vapaus maksusta tai lykkäystä sen suorittamiseen tapauksissa, jolloin rakennusmaamaksun periminen olisi ilmeisen kohtuutonta. Tällainen on tilanne ennen kaikkea silloin, kun jokin onnettomuus tai muu omistajan ja haltijan tahdosta riippumaton tekijä estää rakentamisvaatimuksen täyttämisen. Pykälässä on esimerkkinä säännöksessä tarkoitetusta kohtuuttomuudesta mainittu rakennuksen tuhoutuminen tulipalossa tai muusta syystä.

12 §. Pykälä sisältää säännöksen kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetun lain eräiden säännösten soveltamisesta rakennusmaamaksuun ja sen määräämiseen.

13 §. Pykälä sisältää tavanomaisen säännöksen tarkempien säännösten antamisesta tarvittaessa asetuksella.

14 §. Pykälä sisältää lain voimaantulosäännöksen. Lain on edellytetty tulevan voimaan vuoden 1988 lopulla. Rakennusmaamaksut määrättäisiin ensimmäisen kerran vuodelta 1989.

2. Laki rakennuslain 53 §:n muuttamisesta

53 §. Pykälään lisättävän 4 momentin mukaan kaupungille voitaisiin myöntää 1 ja 2 momentissa säädettyjen rajoitusten estämättä lupa lunastaa alue, joka valtuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Alueeseen voisi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta. Asuntorakentamiseen liittyvällä yhdyskuntarakentamisella tarkoitetaan asuntoalueen yhteyteen rakennettavia työpaikkoja, sen tarvitsemia palveluja ja muuta senkaltaista rakentamista.

3. Laki etuostolain 1 ja 5 §:n muuttamisesta

1 §. Uusi 4 momentti laajentaa kunnan etuosto-oikeutta pääkaupunkiseudun kaupungeissa tehdyissä kiinteistönkaupoissa.

5 §. Uusi 4 momentti säätää pinta-alarajaksi pääkaupunkiseudun kaupungeissa 3 000 neliömetriä.

4. Voimaantulo

Lait ehdotetaan tulemaan voimaan vuoden 1988 kuluessa heti, kun eduskunta on ne hyväksynyt, jotta ensimmäiset rakennusmaamaksut voitaisiin määrätä vuodelta 1989.

5. Säätämisjärjestys

Hallitus katsoo, että lakiehdotukset on käsiteltävä tavallisen lain säätämisestä määrätyssä järjestyksessä. Hallitus pitää kuitenkin suotavana, että asiasta hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäviksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki
pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksusta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Sen edistämiseksi, että asuntotarkoituksiin kaavoitettu maa saadaan käyttöön, on rakentamattomasta ja vajaasti rakennetusta maasta Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupunkien alueella maksettava rakennusmaamaksua sen mukaan kuin tässä laissa säädetään.

2 §

Rakennusmaamaksua on maksettava asuinrakennusten kortteliaalueesta tai sen osasta, jonka sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta.

Maksua ei kuitenkaan suoriteta:

1) enintään kaksi asuntoa käsittäviä asuinrakennuksia varten tarkoitetusta kortteliaalueesta;

2) kortteliaalueesta, jonka rakennusoikeus vastaa enintään tehokkuuslukua 0,25; eikä

3) enintään 3 000 neliömetriä käsittävästä kortteliaalueesta tai sen osasta, jonka omistaja vakinaisesti asuu alueella olevassa asuinrakennuksessa.

3 §

Edellytyksenä rakennusmaamaksun maksuvelvollisuuden syntymiselle on:

1) että alueella on voimassa asemakaava;

2) että alueella ei ole rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3—5 kohdassa, 43 §:n 1 momentissa tai 143 §:n 7 momentissa tarkoitettua rakennuskieltoa tai, mikäli alueella on 42 §:n 2 momentin 1 tai 2 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto, että tontiksi soveltuva alue on saman omistajan omistuksessa;

3) että alueelle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus järjestää sellainen; ja

4) että alueella oleva tai sille rakennettava rakennus on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin.

4 §

Rakennusmaamaksu määrätään kultakin kalenterivuodelta. Maksuvelvollisuus alkaa sitä vuotta seuraavan kalenterivuoden alusta, jonka kuluessa 2 ja 3 §:ssä mainitut edellytykset ovat täyttyneet.

Velvollisuus maksun suorittamiseen lakkaa sen kalenterivuoden alusta, jonka kuluessa rakennuskorttelin tai sen osan rakennuksista vähintään 2 §:n 1 momentissa tarkoitettu osa on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Jos asemakaava kumotaan tai alueelle tulee voimaan rakennuslain 42 §:n 2 momentin 3—5 kohdassa, 43 §:n 1 momentissa tai 143 §:n 7 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, velvollisuus maksun suorittamiseen lakkaa sen kalenterivuoden alusta, jonka kuluessa kumoamista koskeva päätös tai rakennuskielto saa lainvoiman.

5 §

Maksuvelvollinen on se, joka rakennusmaamaksun määräämisvuotta edeltäneen kalenterivuoden päättyessä omistaa taikka tontinvuokra- tai maanvuokrasopimuksen nojalla hallitsee 2 §:n 1 momentissa tarkoitettua aluetta.

6 §

Rakennusmaamaksu on suoritettava sille kunnalle, jonka alueella rakennuskortteli tai sen osa on.

7 §

Rakennusmaamaksu on ensimmäiseltä kalenterivuodelta 10 prosenttia rakennuskorttelin tai sen osan maapohjan arvosta. Maapohjan arvo määrätään viimeksi toimitetussa varallisuusverotuksessa verolautakunnan tai muutoksenhakuviranomaisen vahvistamien perusteiden mukaan. Kultakin seuraavalta kalenterivuodelta maksuprosentti on 5 prosenttiyksikköä edellistä vuotta korkeampi. Maksu saa kuitenkin olla enintään puolet rakennuskorttelin tai sen osan maapohjan edellä mainitulla tavalla määrätystä arvosta.

8 §

Rakennuskorttelin tai sen osan arvon määräävät kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetun lain (670/78) 4 §:n 2 momentissa tarkoitetut arviomiehet.

9 §

Verotoimiston on rakennusmaamaksun määräämisvuoden maaliskuun loppuun mennessä ilmoitettava arviomiehille kiinteistöjen 7 §:ssä tarkoitetut verotusarvot ja niiden perusteet sekä tarvittaessa toimitettava arviomiesten käytettäväksi muitakin rakennuskorttelin tai sen osan maapohjan arvon määräämistä varten tarpeellisia tietoja.

Kunnan viranomaiset ovat velvolliset pitämään salassa 1 momentissa tarkoitetut arvot ja tiedot.

10 §

Kaupunginhallituksen on kunkin vuoden lokakuun loppuun mennessä edellä mainittujen perusteiden mukaan määrättävä ja maksuunpantava edelliseltä kalenterivuodelta perittävät rakennusmaamaksut. Maksua ei kuitenkaan määrätä sellaisesta alueesta, jolle kaupungista johtuvasta syystä ei ole voitu järjestää pääsytietä tai jolle rakennettua rakennusta ei ole samasta syystä voitu liittää yleiseen vesijohtoon ja viemäriin.

Maksu määrätään täysinä markkoina. Kaupunginhallitus voi, ottaen huomioon maksujen perinnästä vuosittain aiheutuvat kustannukset, päättää markkamäärän, jota pienemmät maksut jätetään perimättä.

11 §

Jos rakennusmaamaksun periminen sen johdosta, että 2 §:n 1 momentissa tarkoitetut vaatimukset täyttävä rakennus on tulipalossa tai muuten tuhoutunut, taikka muusta erittäin painavasta syystä on ilmeisen kohtuutonta, kaupunginhallitus tai, mikäli sen toimivalta johtosäännössä on siirretty lautakunnalle, lautakunta voi hakemuksesta myöntää osittaisen tai täydellisen vapautuksen maksusta taikka myöntää maksun suorittamiseen lykkäystä.

12 §

Rakennusmaamaksusta ja sen määräämisestä on soveltuvin osin voimassa, mitä kunnalle suoritettavasta katumaksusta annetun lain 12, 16, 17, 17 a—17 d, 18 ja 19 §:ssä on säädetty. Mainitun lain 17 a §:n 2 momentissa tarkoitettu määrä on kuitenkin 500 markkaa ja 17 b §:n 2 momentissa tarkoitettu määrä 5 000 markkaa.

13 §

Tarkemmat säännökset tämän lain täytäntöönpanosta annetaan tarvittaessa asetuksella.

14 §

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 .

Rakennusmaamaksut määrätään ensimmäisen kerran vuodelta 1989.

Ennen lain voimaantuloa voidaan ryhtyä sen täytääntöönpanon edellyttämiin toimenpiteisiin.

2.

Laki

rakennuslain 53 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lisätään 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain (370/58) 53 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 5 päivänä elokuuta 1977 annetulla lailla (609/77), uusi näin kuuluva 4 momentti:

53 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Sen estämättä mitä 1 ja 2 momentissa on säädetty, valtioneuvosto voi myöntää Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungille luvan lunastaa alueen, joka kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 .

3.

Laki

etuostolain 1 ja 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lisätään 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/77) 1 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 20 päivänä elokuuta 1982 annetulla lailla (638/82), uusi 4 momentti ja 5 §:ään uusi 4 momentti seuraavasti:

1 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Sen estämättä mitä edellä on säädetty, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

5 §

— — — — — — — — — — — — — — —

Sen estämättä mitä 1 momentin 1 kohdassa on säädetty, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3 000 neliömetriä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 .

Naantalissa 1 päivänä heinäkuuta 1988

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Ympäristöministeri *Kaj Bärlund*

Liite 1

2.

Laki

rakennuslain 53 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lisätään 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain (370/58) 53 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 5 päivänä elokuuta 1977 annetulla lailla (609/77), uusi näin kuuluva 4 momentti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

53 §

Asemakaava- ja yleiskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa rakentamattoman alueen, milloin kaupungissa ei ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka milloin lunastamista on muusta syystä pidettävä tarpeellisena yleisen asuntotuotannon tai kaupungin muun suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten. Näin lunastetusta maasta yksityistä rakennustoimintaa varten muodostetut tontit on luovutettava asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen kohtuullisessa ajassa.

Mitä 1 momentissa on säädetty rakentamattomasta alueesta, on vastaavasti voimassa alueesta, jolla on maan arvoon nähden vähäisiä rakennuksia.

Valtioneuvosto voi muissakin tapauksissa, kun yleinen tarve vaatii, myöntää kaupungille luvan pakkolunastuksen käyttämiseen sen alueella olevan kiinteän omaisuuden hankkimiseksi tai sen käyttöoikeuden rajoittamiseksi.

Sen estämättä mitä 1 ja 2 momentissa on säädetty, valtioneuvosto voi myöntää Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungille luvan lunastaa alueen, joka kaupunginvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 .

Liite 2

3.

Laki

etuostolain 1 ja 5 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti lisätään 5 päivänä elokuuta 1977 annetun etuostolain (608/77) 1 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 20 päivänä elokuuta 1982 annetulla lailla (638/82), uusi 4 momentti ja 5 §:ään uusi 4 momentti seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

Kunnalla on etuosto-oikeus kunnassa sijaitsevan kiinteistön kaupassa, jos kiinteistön pinta-alasta enemmän kuin puolet sijaitsee:

1) alueella, jolla kaupantekohetkellä on vahvistettu asema- tai rakennuskaava;

2) alueella, joka kaupantekohetkellä kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa on osoitettu pääasiassa asuntoalueen muodostamista tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten taikka virkistys- tai suojelualueeksi; sekä

3) alueella, joka kaupantekohetkellä on rakennuskiellossa asema- tai rakennuskaavan laatimista varten taikka alueella, jolle sisäasiainministeriö rakennuslain (370/58) 32 §:n nojalla on määrännyt rakennuskiellon ja jolle suunnitellaan pääasiassa asuntoaluetta tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista.

Milloin samalla kauppakirjalla on myyty useampia kiinteistöjä, tulee niiden yhteenlasketusta pinta-alasta enemmän kuin puolet sisältyä 1 momentissa tarkoitettuun alueeseen.

Etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista varten.

Sen estämättä mitä edellä on säädetty, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus kaupungissa sijaitsevan kiinteistön kaupassa.

5 §

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin

1) kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 6 000 neliömetriä tai sitä vähemmän;

— — — — — — — — — — — — — —

Voimassa oleva laki

Ehdotus

Sen estämättä mitä 1 momentin 1 kohdassa on säädetty, Helsingin, Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungilla on etuosto-oikeus, jos kiinteistön tai kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on enemmän kuin 3 000 neliömetriä.

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta 198 .