

Tonttikohtainen täydennysrakentaminen

Arto Korkeila
Heini Merikallio
Tontit yksikkö / maanhankinta

15.2.2023

Helsinki

Maankäyttösopimus (omistustontit)

- Maankäyttösopimus perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaiseen Maanomistajan velvollisuuteen osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin:

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa

- Maankäyttösopimuksessa ei sovita kaavan sisällöstä
- Maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta kun kaavaluonnos- tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Sopimustarve

Kun kaavamuutoksen tuoma arvonnousu ylittää

- 1 000 000 euroa (asuminen)
- 700 000 euroa (muut käyttötarkoitukset)

Arvonnousulla tarkoitetaan:

Tontin arvo uuden kaavan mukaan - tontin arvo edeltävän kaavan mukaan (– mahdolliset tapauskohtaiset lisärakennusoikeuden toteuttamisen vaatimat purkukustannukset)

Korvauksen laskeminen

A. Rahakorvaus (asemakaavan muutos)

- 1 000 000 / 700 000 euroon asti (korvauskynnys) ei rahakorvausta
- Korvauskynnyksen ylittävältä osalta 65 % maanomistajalle ja 35 % kaupungille

B. Yleisten alueiden luovutus

- Maanomistajan luovutettava kaupungille kaavan toteuttamisen vaatimat yleiset alueet korvauksetta
 - Enintään 35 % maanomistajan maa-alasta kaava-alueella tai
 - Enintään lisärakennusoikeuden verran maa-m²
 - Sovelletaan maanomistajalle edullisempaa enimmäisrajaa

Vuokratontin täydennysrakentaminen

- Yhteinen asemakaavamuutoshakemus kaupungin kanssa
 - Jossa sovitaan mm. hallintamuodot ja asuntojakauma
- Kaavoitus alkaa OASilla
- Kaavaehdotuksen tienoilla toteuttamissopimus
 - Määritetään uuden rakennusoikeuden tuleva maanvuokra
 - Toteuttamissopimuksessa päätetään toteutustapa
 - Myynti kaupungille (kaupunki maksaa 40 % rakennusoikeuden markkina-arvosta)
 - Myynti rakennusliikkeelle (ns. kumppani)
 - Toteutus itse

Vuokratontin täydennysrakentaminen

- Kaavamuuotos etenee päätöksentekoon
- Kaavan lainvoimaistuminen
- Kauppa kaupungin kanssa tai rakennusluvan hakeminen toteuttamissopimuksen perusteella
 - Maanvuokra alkaa juosta 18 kk kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta
 - Kauppa kaupungin kanssa 4 kk kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta
- Maanvuokrasopimuksen muutos ja uusi maanvuokrasopimus

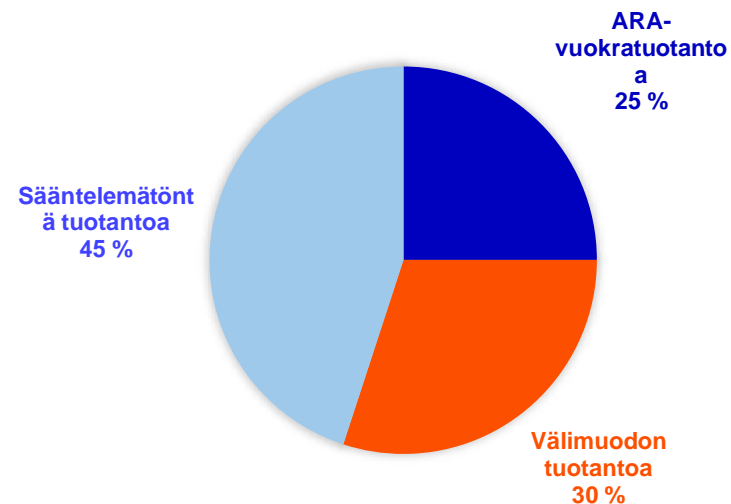
Tontin hallintamuotojakauman tavoitteet: AM-ohjelma 2020

Päämäärä II Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen

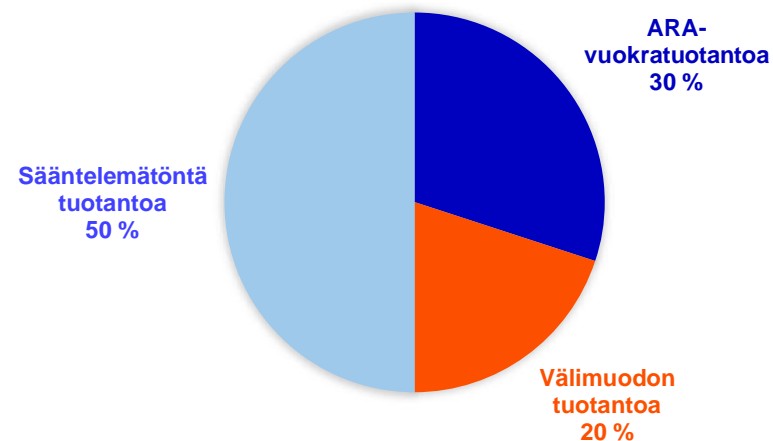
Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot

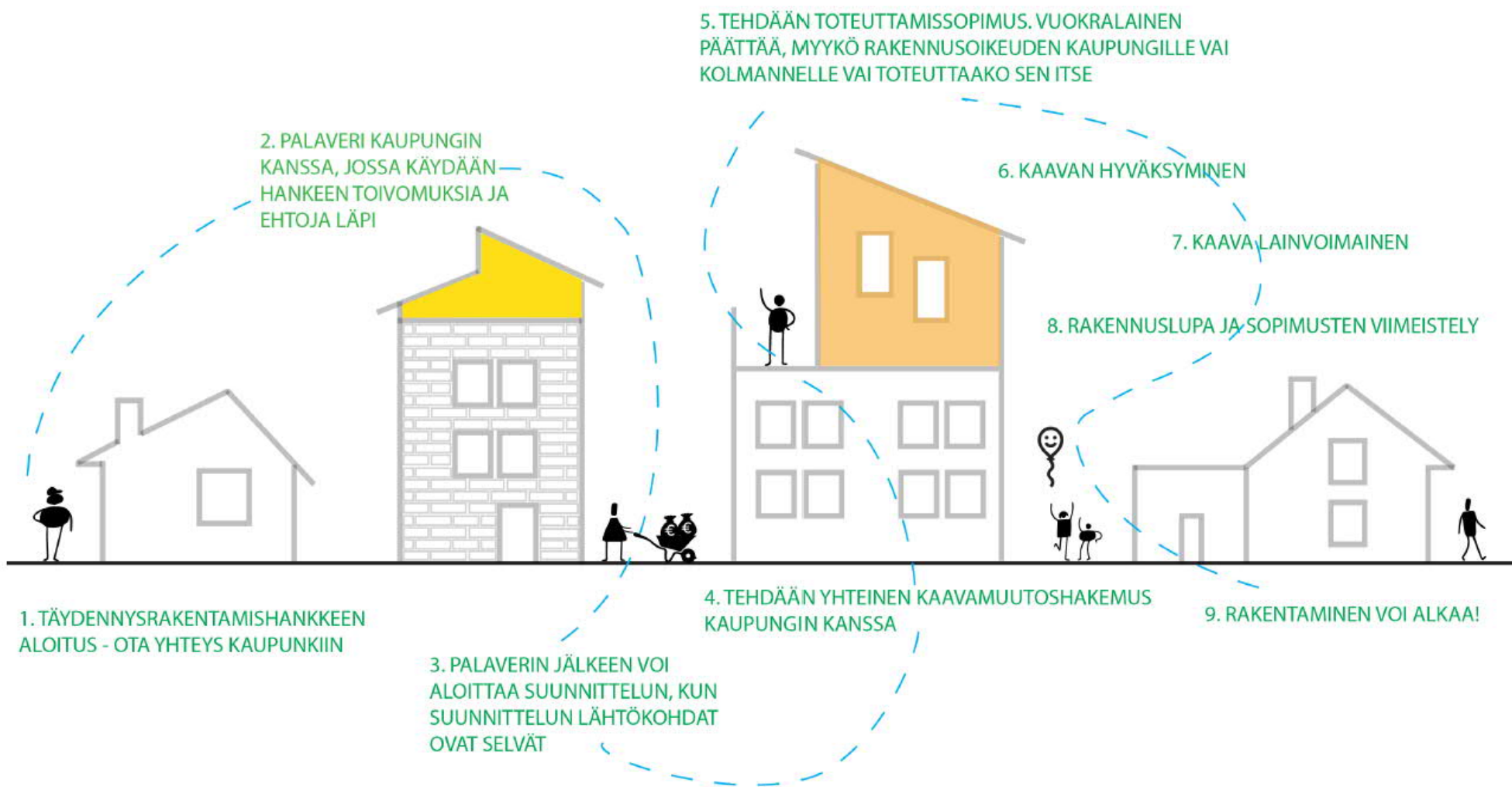
Täydennysrakentamisessa pyritään oikaisemaan alueellisesti vinoutunutta hallintamuotojakaumaa. Erityishuomio kaupunkiuudistusalueilla (KU)

2021-2022



2023-





Päätyvät maanvuokrasopimukset

Tontinluovutuslinjaukset, kaupunginhallitus 1.4.2019

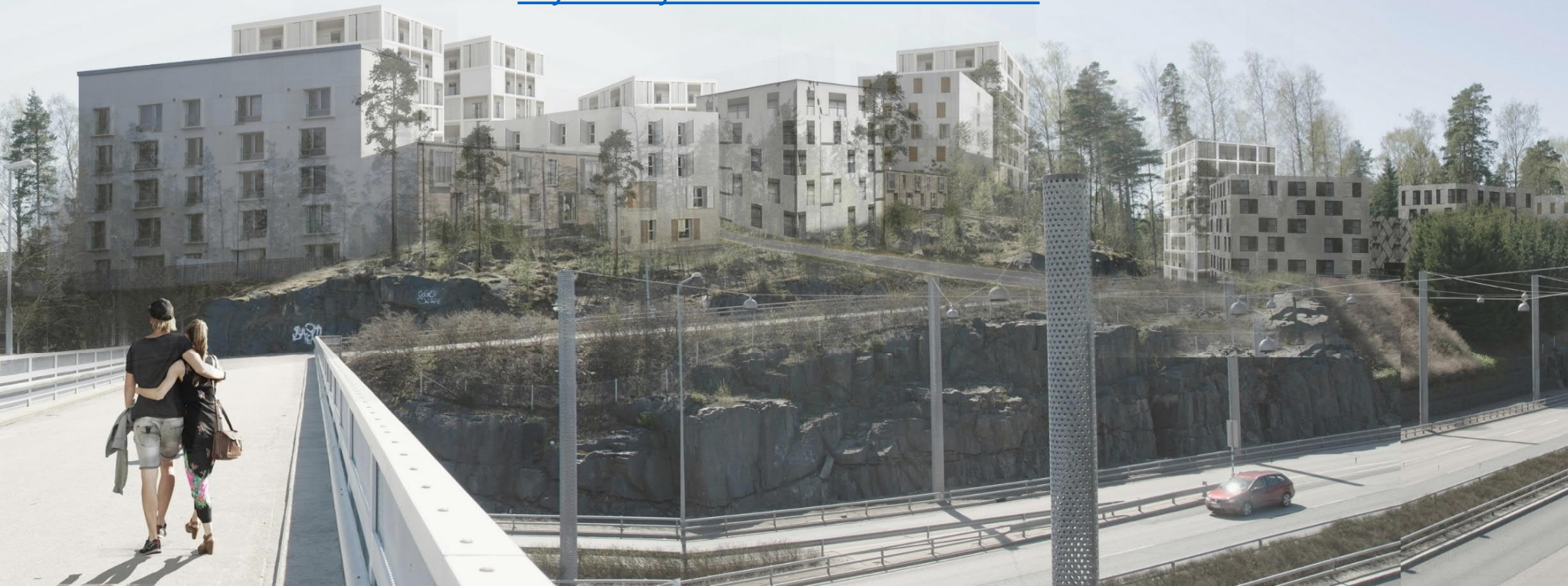
Soveltamisohje:

Vuokra-ajan päättymisen johdosta uudelleen vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimusten valmistelussa noudatetaan mm. seuraavia keskeisiä periaatteita:

- Uuden sopimuksen vuokra-aika on noin 50 vuotta.
- Tontin laskennallisen arvon määrittely perustuu 31.12.2025 saakka rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on 60 % arvioitavissa olevasta kyseisen osa-alueen ja tonttityypin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

- Maanvuokrasopimuksia uudistettaessa noudatetaan 10 vuoden siirtymäaikamenettelyä, jonka perusteella uudesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 50 %, seuraavana 55 %, sitä seuraavana 60 % jne. Uusi maanvuokra tulee voimaan täysimääräisesti 11. vuoden alusta
- Vuokra-ajan jatkamista tai tontin uudelleen vuokraamista koskevan asian valmistelun yhteydessä varmistetaan aina jatkamisen/uudistamisen maankäytölliset edellytykset sekä selvitetään tontin täydennysrakentamismahdollisuudet.

Kiitos!
taydennysrakentaminen.hel.fi/



Yhteystiedot : Arto Korkeila (arto.korkeila@hel.fi) / Heini Merikallio (heini.merikallio@hel.fi) / Peter Haaparinne (peter.haaparinne@hel.fi)