



225 §

**Taloyhtiöiden täydennysrakentamishankkeiden
sopimuskannustimet 2018 - 2023****Dno**

OUKA/7365/10.00.01.06/2018

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 21.8.2018 § 379

Tiivistelmä

Maankäytön muutoksiin liittyvissä sopimuksissa esitetään käytettäväksi taloyhtiöille kohdennettuja vuoden 2023 loppuun saakka voimassa olevia sopimuskannustimia. Lisäksi esitetään tontinluovutukseen sopimuskannustimia lähipalvelujen syntyminen mahdollistamiseksi asuinalueille.

Esittelyteksti

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on valmistellut esityksen taloyhtiöille kohdennettaviksi sopimuskannustimiksi, jotka olisivat voimassa vuoden 2023 loppuun. Kannustinesitystä on tarkennettu esittelytekstin liitteissä.

Taloyhtiöiden hankkeiden käynnistymisen haasteet

Täydennysrakentaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ovat Oulun kaupunkistrategian ja Uuden Oulun yleiskaavan mukaisia tavoitteita. Oulun keskustan läheisestä täydennysrakentamisesta suurin osa on viime vuosina kohdistunut alueille, joissa maankäyttö on muuttunut esimerkiksi aiemmasta teollisuus- ja varastokäytöstä asumiseen. Olemassa olevilla asuinalueilla ja -kortteleissa on näiden alueiden lisäksi runsaasti mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Useimmiten kuitenkin taloyhtiöiden hallitsemien tonttien täydennysrakentaminen on huomattavasti haastavampaa.

Täydennysrakentaminen on kaupungin näkökulmasta erittäin kannattavaa. Tarvittavan rakennettavan katu- ja kunnallisteknisen infrastruktuurin määrä on erittäin paljon pienempi kuin uusille alueille rakennettaessa. Olemassa olevia palveluita kuten päiväkotia ja kouluja saadaan hyödynnettyä paremmin. Täydennettävien alueiden asunnot sijoittuvat pääsääntöisesti lähelle keskustaa, jolloin liikenneverkkoon kohdistuva rasitus on vähäisempi.

Oulun uusi pysäköintinormi edistää täydennysrakentamisen hankkeita omalta osaltaan. Rakentajille, sijoittajille sekä muille ammattitoimijoille ei ole tarpeen osoittaa lisäkannustimia kaupungin nykyisen sopimuspolitiikan sekä uuden autopaikkanormiratkaisun lisäksi. Käsillä olevat täydennysrakentamisen sopimuskannustimet kohdistavat tämän vuoksi hankkeisiin, joissa kaupunki solmii sopimuksen itsenäisen taloyhtiön kanssa.



Taloyhtiöillä on useita erilaisia kynnyksiä, jotka vaikeuttavat täydennysrakentamisen potentiaalin hyödyntämistä. Kynnykset liittyvät maankäytön ja rakentamisen kokonaisvaltaisen osaamisen vähäisyyteen, luottamuksen puutteeseen, rahoitus- ja riskinkantokykyyn, hallituksen ja isännöitsijän vastuiden suuruuteen sekä lain tuomiin rajoituksiin päätöksenteolle. Kynnykset estävät usein kannattavien hankkeiden käynnistymisen.

Oulussa yleisenä periaatteena on periä täydennysrakentamisessa maankäytön sopimuskorvausta, jonka suuruus on 40 % lisääntyvän rakennusoikeuden arvosta. Nykyisen kaavan rakennusoikeuden ollessa 1 000 k-m² ja sen noustessa kaavamutoksessa 3 000 k-m²:iin peritään sopimuskorvausta lisääntyvän 2 000 k-m²:n osalta. Kun rakennusoikeuden hinta on vaikkapa 500 e/k-m², on kaavahyöty miljoona euroa (2 000 k-m² x 500 e/k-m² = 1 000 000 e). Perittävän maankäyttösopimuskorvauksen määrä on tällöin 400 000 e (40 % x 1 000 000 e). Kerättyjä sopimuskorvauksia kohdennetaan koko Oulun alueella tapahtuvaan yhdyskuntarakentamiseen.

Valmistellun esityksen mukaan täydennysrakentamisen kannustimet taloyhtiöille ovat voimassa noin viiden vuoden ajan, ja ne sisältävät kiinteät euromääräiset korvaukset prosenttiosuuksien sijaan. Muilla toimijoilla kuin taloyhtiöillä koko Oulun alueella sopimuskorvauksen laskemisessa sovelletaan kohtuullista käypää hintaa asuinrakennusoikeuden sopimushinnoittelussa. Tämä alennus toimii tavanomaisten sekä myös yllättävien toteutuskustannusten turvapuskurina.

Kaupungin rooli

Kaupunkien roolin voimistamisella on erittäin suuri merkitys taloyhtiöiden hankkeiden liikkeelle saattamisessa. Kaupunki kykenee julkisena toimijana edistämään luottamusta ja osaamista taloyhtiöiden sisällä ja välillä. Kaupunki voi muun muassa tuottaa ja jakaa puolueetonta tietoa sekä tarjota medianäkyvyyttä hankkeille.

Oulun kaupunki on laatinut kaavarunkoja sekä muita yleispiirteisiä suunnitelmia, jotka ovat parantaneet edellytyksiä arvioida hankesuunnitelmia. Nyttemmin kaupunki on teettänyt taloyhtiöiden omistus- ja vuokratonteille konsulttiselvitykset, joihin on sisältynyt muun muassa erilaisen lisärakentamisen kustannus-hyötylaskelmia. Konsulttiselvitykset ovat osittain liittyneet Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvityksen laadintaan.



Heinäpään täydennysrakentamisselvitys ja työskentely yhdessä valittujen pilottitaloyhtiöiden kanssa ovat esimerkki kaupungin tahtotilasta hankkia tutkittua, tarkempaa, tietoa lisärakentamisen konsepteista ja niiden toteuttamisen taloudellisista reunaehdoista. Osaamisen ja luottamuksen vahvistamisen lisäksi keskeistä on luoda hankkeen prosessista mahdollisimman sujuva sekä varmistaa mahdollisimman suuren osan tuesta kohdentuminen taloyhtiöille itselleen. Viimeisintä tavoitetta tukee se, että taloyhtiöitä ohjataan oman asiantuntijan tuella tontin suunnittelun alkuvaiheen hoitamiseen ja sen jälkeen toteuttajien kilpailuttamiseen. Kun suunnitelma tarkentuu, useampi sijoittaja ja rakentaja on kiinnostunut tarjoamaan ja myös tarjoaa kohteesta enemmän, kun epä tietoisuus ja kohteen sisällön muut riskit ovat pienemmät. Myös aika tarjouksista toteutukseen on näin lyhyempi ja hyöty rakennusoikeuden arvonnoususta ajan kuluessa kohdentuu paremmin taloyhtiölle.

Kaupunki on ollut mukana purkavan lisärakentamisen edellytyksiä lisäävän asunto-osakeyhtiöitä koskevan lainsäädännön muutostyössä. Oikeusministeriössä on tämän työn tuloksena valmistunut lakiesitys 8.5.2018.

Merkittävä osa taloyhtiölle koituvasta taloudellisesta hyödystä kanavoituu nykyisen rakennuskannan peruskorjauksiin. Kaupunki haluaa jatkossa voimistaa tukeaan taloyhtiöiden hankkeille. Tämä sopimuskannustinesitys sekä Heinäpään täydennysrakentamisen muut kannustimet ovat tästä hyviä esimerkkejä. Näistä Heinäpään muista kannustimista päätetään Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvityksen hyväksymisen yhteydessä.

Sopimuskannustimet

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut esittää hyväksyttäväksi taloyhtiöiden täydennysrakentamisen sopimuskannustimet.

Sopimuskannustimet on määritetty erikseen Heinäpään täydennysrakentamisselvityksen suunnittelualueelle (pilottialue), muulle keskusta-alueelle sekä muun Oulun alueelle. Viimeisimmän ryhmän hankkeet sijoittuvat pääosin eri kuntakeskusten alueille.

Tässä päätöksessä tuodaan hyväksyttäväksi myös tontinluovutuksen tietyt, tapauskohtaiset ja harkinnanvaraiset, sopimuskannustimet liike-, toimisto ja palveluyritystilojen toteuttamisen edistämiseksi asuinalueilla.



Kannustimia käytetään sopimuksissa, jotka allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2023. Kaikki kannustimet kohdennetaan määräaikaisina ja vain taloyhtiöiden sopimuksiin. Kannustimien vaikuttavuutta seurataan vuoden 2023 loppuun saakka.

TALOYHTIÖIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN EDISTÄMINEN, sopimuskannustimet 2018 - 2023						
	asumisen infrakorvaus	liike-, tsto- ja muun yritystilan infrakorvaus	ulokekorvaus	kauppahinta katualueesta	yritystilojen toteuttaminen => ei infrakorvausta	
<u>Heinäpään pilottialue</u>						
Rakennusten korottaminen ja kaupunkipientalot (townhouse)	EI PERITÄ	EI PERITÄ	EI PERITÄ	60% hinnasta	EI SOVELLETA	
Muu tonttien lisärakentaminen ja purkava täydennysrakentaminen	150 e/k-m2	EI PERITÄ	40 %	60% hinnasta	EI SOVELLETA	
<u>Muu keskusta</u>	200 e/k-m2	110 e/k-m2	40 %	100% hinnasta	EI SOVELLETA	
<u>Muu Oulu</u>	vähennetään 20 % korvauksesta	vähennetään 20 % korvauksesta	40 %	100% hinnasta	väh. 100 k-m2 => 1000 k-m2	

Kannustimia sovelletaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöön, jossa yhdyskuntalautakunnan päätöksentekohetkellä kaavasunnittelun käynnistämisestä vähintään puolet osakkeiden määrästä on yhden asunnon taloyhtiöstä omistavien osakkaiden hallussa ja joka on taloyhtiönä maankäyttöön liittyvien sopimusten allekirjoittaja.

Kannustimia ei sovelleta, mikäli taloyhtiön omassa omistuksessa olevien, markkinoilla vuokrattavien, tilojen määrä tai yhtiön muu markkinataloudellinen toiminta on tavanomaista taloyhtiötä merkittävämpää.

Kaupungin vuokratonteilla olevien itsenäisten taloyhtiöiden täydennysrakentamishankkeissa kaupunki ei edellytä etukäteisvuokran perimistä vuoden 2023 loppuun asti voimassa olevien sopimuskannustimien ajan.

Käyttöönotto

Kannustimet otetaan käyttöön välittömästi niiden hyväksymispäätöksen laillistuttua.



Liitteet	Liite 1: Taloyhtiöiden täydennysrakentamishankkeiden sopimuskannustimet Liite 2: Yhteenvedo sopimuskannustimista
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Päivi Laajala
Päätösesitys	<p>Kaupunginhallitus hyväksyy selostuksen ja liitteiden mukaiset vuoden 2023 loppuun saakka ulottuvat kaupungin sopimuskannustimet</p> <ul style="list-style-type: none">- täydennysrakentamisen edistämiseen taloyhtiöiden tonteilla sekä- sopimuskannustimet liike-, toimisto ja palveluyritystilojen toteuttamisen edistämiseksi asuinalueilla. <p>Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että</p> <ul style="list-style-type: none">- kannustimia käytetään maankäyttösopimuksissa, jotka allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2023,- taloyhtiöiden sopimuskannustimia sovelletaan asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöön, jossa yhdyskuntalautakunnan päätöksentekohetkellä kaavasunnittelun käynnistämisestä vähintään puolet osakkeiden määrästä on yhden asunnon taloyhtiöstä omistavien osakkaiden hallussa, ja joka on taloyhtiönä maankäyttöön liittyvien sopimusten allekirjoittaja,- kannustimia ei sovelleta, mikäli taloyhtiön omassa omistuksessa olevien, markkinoilla vuokrattavien, tilojen määrä tai yhtiön muu markkinataloudellinen toiminta on tavanomaista taloyhtiötä merkittävämpää,- kannustimien vaikuttavuutta seurataan niiden voimassaolon ajan.
Päätös	<p>Merkittiin, kaupungingeodeetti Kaija Puhakka ja tontti-insinööri Simo Tuppurainen esittelivät asiaa.</p> <p>Keskustelun kuluessa Juha Huikari esitti, että asia jätetään pöydälle. Puheenjohtaja totesi, että esitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.</p> <p>Seuraavaksi Juha Huikari esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Puheenjohtaja totesi, että esitystä ei ole kannatettu, joten se raukeaa.</p> <p>Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösesityksen.</p>



Juha Huikari jätti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteen seuraavin perusteluin:

- Päätöksen tausta-aineisto (esim. asiasta tehty Ramboll-selvitys) ei ole ollut riittävällä tavalla päätöksentekijöiden saatavilla ennen varsinaista päätöksentekoa eikä myöskään itse päätöstä tehtäessä
- Päätöksessä hyväksytyt linjaukset jäävät aivan liian yleisellä tasolla määritellyiksi ja voivat näin ollen johtaa päätöstä sovellettaessa käytännön tulkintoihin, jotka eivät ole olleet päätöksentekijöiden tavoitteena ja tarkoituksena
- Päätöksen aluerajoja koskevat määritelmät ja linjaukset sekä rajojen asettamisen perusteet ovat epätarkat sekä osin epäselvät osin käytetyn karttapiirroksen tarkkuustasosta johtuen
- Osin myös rajoihin tehdyt rajaamislinjat täyttävät epätasa-arvoisen kohtelun tunnusmerkit eri taloyhtiöiden kohdalla (esim. Heinäpäässä ja Raksilassa) toisin sanoen vastaavassa tilanteessa olevia taloyhtiöitä on otettu toisin kohdin huojennusalueiksi ja toisin kohdin taas jätetty eritason huojennusluokkiin riippuen kummalle puolelle tietä sijoittuu, vaikka rakennuskannan ikä ym. asiat puoltaisivat samaan alennusluokkaan sijoittamista
- Päätöksen valmistelun sekä tausta-aineistojen "yleisellä tasolla" tapahtunut päätöksenteko voi johtaa myös ennalta arvaamattomiin taloudellisiin riskeihin, joihin ei ole varauduttu mm. korvausvaatimukseen aiemmin tehtyjen sopimusten osalta jo toteuttamisvaiheessa olevien kohteiden osalta, joissa korvaustaso on määritelty nyt tehtyä "alennuspäätöstä" korkeammalle tasolle

Edellä kuvatuin perustein jätän eriävän mielipiteen lisäkannustimien käyttöönottopäätöksestä ja siihen liittyvistä osin ennalta arvaamattomista (myös taloudellisista) riskeistä, vaikkakin kannatan kaupungissa tehtävää täydennysrakentamista noin yleisesti ottaen.

Merkittiin, että jäsen Jarmo J. Husso ilmoitti olevansa esteellinen tässä asiassa (hallintolaki 28.2 5-kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin, että kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Juha



Hänninen saapui kokoukseen klo 15.50 ja kaupunginvaltuuston IV varapuheenjohtaja Risto Kalliorinne poistui kokouksesta klo 16.00 tämän asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa.

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, maa ja mittaus/ Tontti-insinööri Simo Tuppurainen, p. 040 630 9515;
Asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen, p. 044 703 2360

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote: valmistelijat
Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Tiedoksi: YYP/ kaavoitus
YYP/ maa ja mittaus: Veikko Lehtinen, Jukka Kangas, Minna Kaunisvaara, Kari Viik, Timo Romppainen, Juha Peuraniemi, Mikko Autio, Heli Roivainen



Taloyhtiöiden täydennysrakentamisen edistäminen, sopimuskannustimet 2018-2023

Heinäpään pilottialue, muu keskusta sekä muu Oulu

Lähtökohtia

- sovelletaan maankäyttösopimuksissa, jotka allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2023
- taloyhtiö, jolle kannustimia sovelletaan on asunto- ja kiinteistö oy,
 - jossa yhdyskuntalautakunnan päätöksentekohetkellä kaavasuunnittelun käynnistämisestä vähintään puolet osakkeiden määrästä on yhden asunnon taloyhtiöstä omistavien osakkaiden hallussa sekä
 - joka on taloyhtiönä sopimuksen allekirjoittaja
- kannustimia ei sovelleta, mikäli taloyhtiön omassa omistuksessa olevien, markkinoilla vuokrattavien tilojen määrä tai yhtiön muu markkinataloudellinen toiminta on merkittävää
- kaupungin vahvaa roolia jatketaan taloyhtiöiden osaamisvajeen poistamisessa sekä sisäisen luottamuksen lisäämisessä
- uusi autopaikkainnormi edistää omalta osaltaan hankkeita

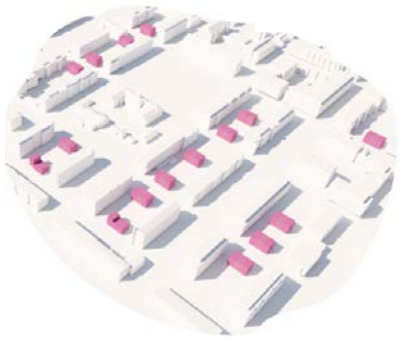


A Heinäpään pilotialue
B Keskusta

Heinäpään pilottialue

KOROTTAMINEN TOWNHOUSE

- ei infrakorvausta
- ei ulokekorvausta
- katualueen kauppahinta 100 % => 60 %



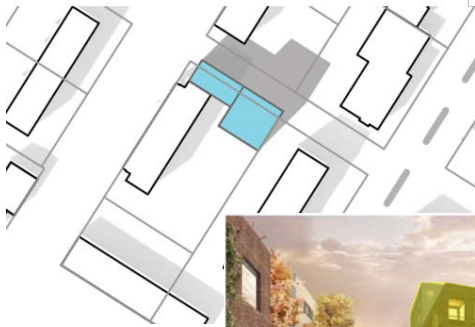


PISTEMÄISET

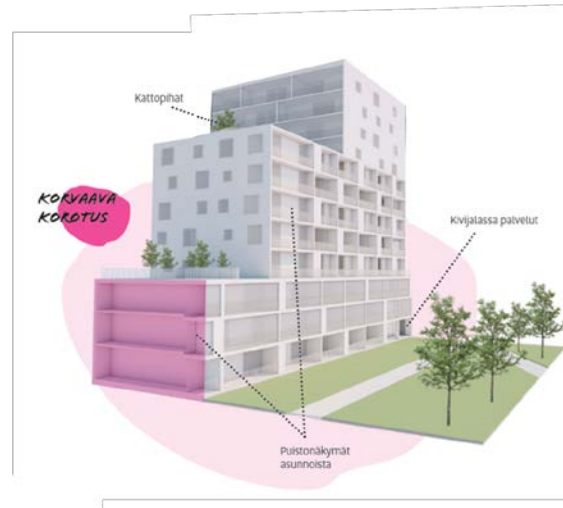
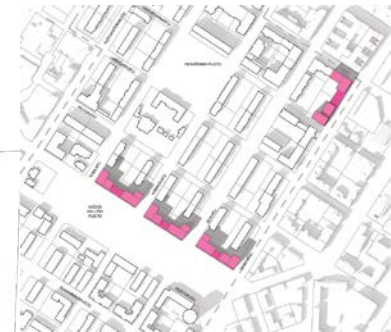


- asumisen infrakorvaus 200 e/k-m² => 150 e/k-m²
- liike-, toimisto- ja palveluyritystilojen infrakorvaus 120 e/k-m² => 0 e/k-m²
- katualueen kauppahinta 100 % => 60 %
- ulokekorvaus 100 % => 40 %

KATULAMELLIT



KORVAAVA KOROTUS



Muu keskusta

- asumisen infrakorvaus 220-260 e/k-m² => 200 e/k-m²
- liike-, toimisto- ja palveluyritystilojen infrakorvaus 130-160 e/k-m² => 110 e/k-m²
- ulokekorvaus 100 % => 40 %
- katualueen kauppahinta 100 %





Muu Oulu

- omistustonteilla 20 %:n alennus kaikkeen infrakorvaukseen
- vähintään 100 k-m²:n liike-, toimisto- tai palveluyritystilojen toteuttamisen yhteydessä asuinrakentaminen ilman infrakorvausta 1000 k-m²:n osalta
- ulokekorvaus 100 % => 40 %
- katualueen kauppahinta 100 %



Maa ja mittauksen ehdotus käsittelyn tavaksi ja aikatauluksi

- kyse on määräaikaisista kannustimista taloyhtiöille, muille tahoille ei tarpeen osoittaa kannustimia autopaikkanormiratkaisun lisäksi
- sopimuskannustimien käsittely yhdessä Heinäpään pilottihankkeen raportoinnin ja muiden sopimuskannustimien kanssa
- infot yhdyskuntalautakunnassa ti 14.8.
- yhdyskuntalautakunnan päätettäväksi 8/2018
- kaupunginhallitus 9/2018

TALOYHTIÖIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN EDISTÄMINEN, sopimuskannustimet 2018 - 2023					
	liike-, tsto- ja muun			kauppahinta	yritystilojen toteuttaminen
	asumisen	yritystilan			
	infrakorvaus	infrakorvaus	ulokekorvaus	katualueesta	=> ei infrakorvausta
<u>Heinäpään pilottialue</u>					
Rakennusten korottaminen ja kaupunkipientalot (townhouse)	EI PERITÄ	EI PERITÄ	EI PERITÄ	60% hinnasta	EI SOVELLETA
Muu tonttien lisärakentaminen ja purkava täydennysrakentaminen	150 e/k-m2	EI PERITÄ	40 %	60% hinnasta	EI SOVELLETA
<u>Muu keskusta</u>	200 e/k-m2	110 e/k-m2	40 %	100% hinnasta	EI SOVELLETA
<u>Muu Oulu</u>	vähennetään 20 % korvauksesta	vähennetään 20 % korvauksesta	40 %	100% hinnasta	väh. 100 k-m2 => 1000 k-m2

Lisätietoja:

Rakennusoikeuksien hinnoittelut kaavahyötylaskelmissa: infrakorvaus / 0,4.

Ulokkeiden rakennusoikeus lasketaan tontin sopimuskorvauksen kohteena olevaksi tontin lisäkerrosalaksi ja ilmatilan käyttöoikeus luovutetaan vastikkeetta.

Katualueen hinta vaihtelee alueen rakennusoikeuden hinnan mukaan. Hintaa määritettäessä ajatellaan rakennusoikeuden jakautuvan tasaisesti koko tontille, jolloin katualueen hinta on pinta-alan mukainen osuus uudesta tontista.

Katualueen hinta lasketaan tontin koko rakennusoikeuden arvosta.