

KAUPUNGIN VUOKRATONTTIEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PÄÄTÖKSET, MENETTELY JA MAKSETTAVA KORVAUS

Kaupunginvaltuusto päätti **8.6.2005 (§ 141)** vahvistaa **periaatteet** kaupungin vuokratonttien

lisärakentamisen edistämiseksi. Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan soveltamisohjeet periaatteiden noudattamisesta käytännössä.

Kaupunginvaltuuston päätöksessä esitetyt periaatteet koskevat kaupungin pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla vuokraamia tontteja, joille on tehty tai tehdään asemakaavan muutos täydennysrakentamista varten. Kaavamuuotos voidaan tehdä joko vuokratontin sisälle tai se voidaan ulottaa myös vuokratontin ulkopuolelle kaupungin hallinnassa olevalle alueelle.

Kiinteistölautakunta hyväksyi **13.12.2005 (§ 770)** mm. seuraavat **soveltamisohjeet** kaupungin vuokratonttien lisärakentamiselle:

1. Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.
2. Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.
3. Uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan.
4. Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin asunto-ohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.
5. Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontilla tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.
6. Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.
7. Täydennysrakentamisen menettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

Kaupunginvaltuusto päätti **29.4.2009 (§ 94)** lisäksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008-2017 (MA-ohjelma) seurantaraportin käsittelyn yhteydessä käynnistää **täydennysrakentamiskamppanjan**, jonka tavoitteena on kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen ja hyväksynyt seuraavan täydennysrakentamista edistävän toimenpiteen:

8. Kaupungin vuokratonteilla kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 sijasta enimmillään 2/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Kiinteistölautakunta päätti **9.6.2009 (§ 339)** täydennysrakentamisen edistämiseksi **soveltamisohjeiden tarkistamisesta** niin, että korvauksen suuruus on riippumaton lisärakennusoikeuden tulevasta hallinta- ja rahoitusmuodosta. Siten esim.

valtion tukemassa asuntotuotannossa rakennusoikeuden hinnan määrittelyn perustana käytetään alueen kohtuullista hintatasoa ilman nykyistä 20 %:n vähennystä.

Kiinteistölautakunta päätti **26.06.2014 (§ 375)** tarkistaa täydennysrakentamiseen liittyvien korvausinvestointitöiden korvaamista koskevaa käytäntöä seuraavasti:

9. Korvausinvestointitöiden kustannukset maksetaan jatkossa tontin vuokralaiselle **kertakorvauksena rahana** samassa yhteydessä vuokralaiselle suoritettavan täydennysrakentamiskorvauksen kanssa.

Kiinteistölautakunta päätti **9.3.2017 (§ 117)** muuttaa 3.12.2005 (770 §), 9.6.2009 (339 §) ja 26.6.2014 (375 §) hyväksytyjä täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden soveltamisohjeita seuraavasti:

10. Täydennysrakentamiskorvausta ei suoriteta, mikäli asemakaavamuutoksen tuoma lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu tälle merkittävää taloudellista hyötyä.

Täydennysrakentamiskorvaus voidaan kuitenkin suorittaa, mikäli täydennysrakennettavan tontin vuokralainen on valtiontukemaa pitkäaikaisella korkotuella vuokra-asuntotuotantoa, asumisoikeusasuntotuotantoa tai niihin verrattavaa pitkäaikaisella korkotuella toteutettavaa sosiaalista asuntotuotantoa toteuttava taho, ja uusi asemakaavan muutoksella muodostettava tontti toteutetaan mainittuna asuntotuotantona.

Lisäksi korvaus voidaan suorittaa myös muissa tilanteissa, mikäli se on painavista syistä perusteltua. Tilanteissa, joissa korvauksen suorittaminen on muista painavista syistä perusteltua, se voidaan suorittaa aina myös alennettuna.

11. Vastaavasti vuokralaiselle rahana maksettavia korvausinvestointikustannuksia voidaan alentaa tai jättää kokonaan maksamatta, mikäli lisärakennusoikeus jää vuokralaisen, tämän omistajana toimivan tahon tai muutoin näiden intressipiirissä olevan tahon hyödynnettäväksi tai tämä muutoin saa erityistä hyötyä täydennysrakentamisesta.
12. Täydennysrakentamiskorvaus voidaan maksaa kertakorvauksen sijaan myös maanvuokran alennuksena tai näiden yhdistelmänä.