

# Kaupungin taloudelliset kannustimet

asuntoyhtiöiden  
täydennys- ja lisärakentamisessa

3.10.2017

Helsinki

# Asuntotonttien täydennysrakentamisen edistäminen / korvaukset

## Omistustontti

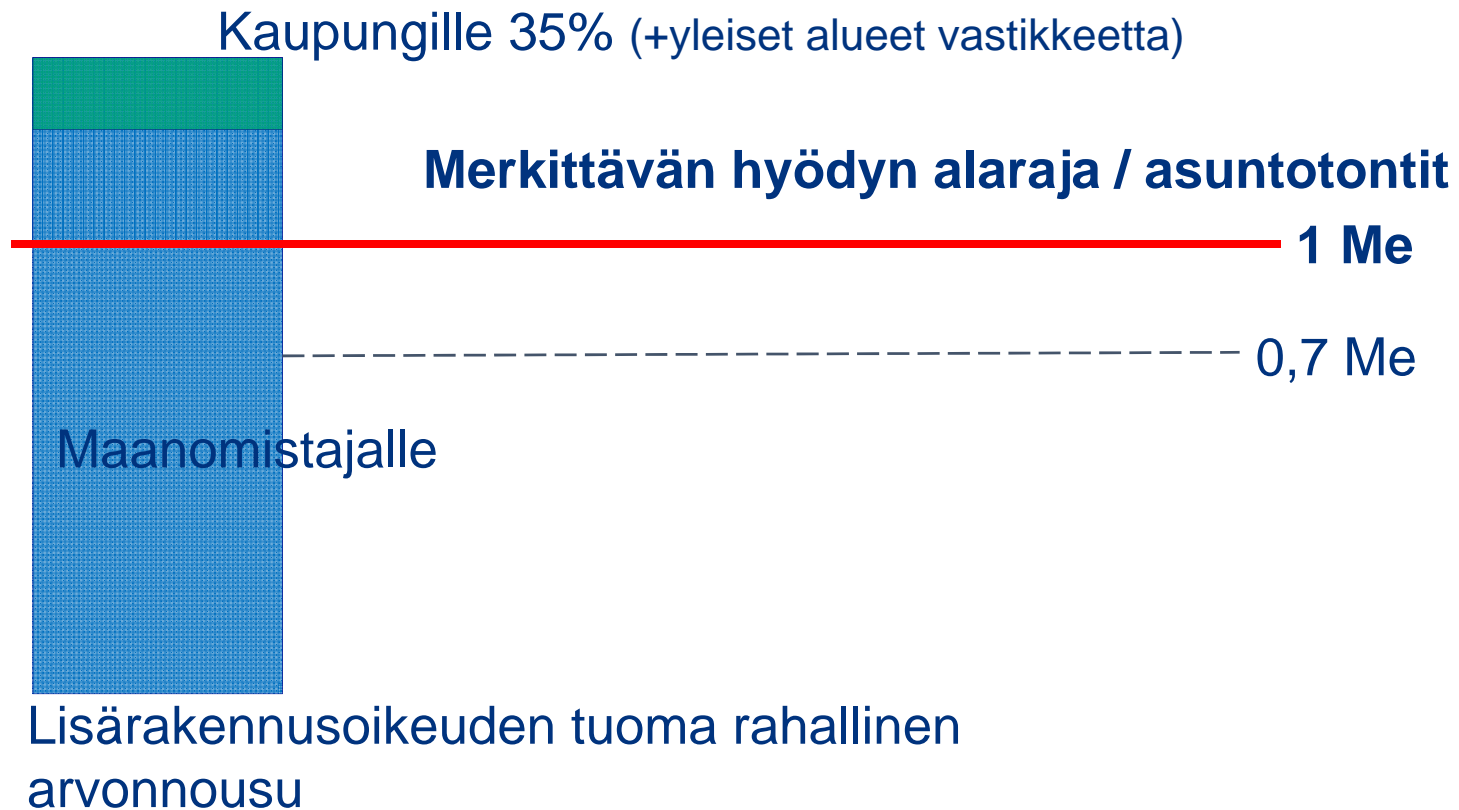
- **Maankäytösopimus ja -korvaus**
  - Kannusteena on lisärakennusoikeuden tuoma arvonnousu ja siitä saatava taloudellinen hyöty.
- Mikäli kaavoituksen tuoma arvonnousu on merkittävä, kaupunki neuvottelee maanomistajan kanssa **maankäytösopimuksen sekä sopii korvauksesta**, jonka maanomistaja maksaa kaupungille osallistuminen yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. (MRL 12 a-luku)

## Kaupungin vuokratontti

- **Täydennysrakentamiskorvaus**
- Helsingin kaupungin vuokraamille asuntotonteille luotu korvausmenettely, jossa kaupunki maksaa asuntotontin vuokralaiselle osan lisä-/täydennysrakentamisen tuomasta arvonnoususta. (kvsto ja klk)

# Omistustontit 1(2)

- Maankäyttökorvauksen määräytyminen



# Omistustontit 2(2)

Esimerkki  
Kontula

Arvonnousu 1,25 Me

Maankäyttösopimus /  
Kaupungille 88 000 e



1 Me

Yhtiölle  
1 162 000 e

# Kaupungin vuokratontit 1(3)

- **Täydennysrakentamiskorvaus, pääperiaatteet**

Korvaus on pääsääntöisesti 1/3 nettoarvon noususta tai enimmillään 2/3 (kallis autopaikkaratkaisu). Korvaus on mahdollista valita myös määräaikaisena vuokranalennuksena.

Korvaukset maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä.

Mikäli lisärakennusoikeus jää tontinvuokralaisen hyödynnettäväksi ja tästä aiheutuu vuokralaiselle merkittävää taloudellisesta hyötyä, korvausta ei lähtökohtaisesti makseta

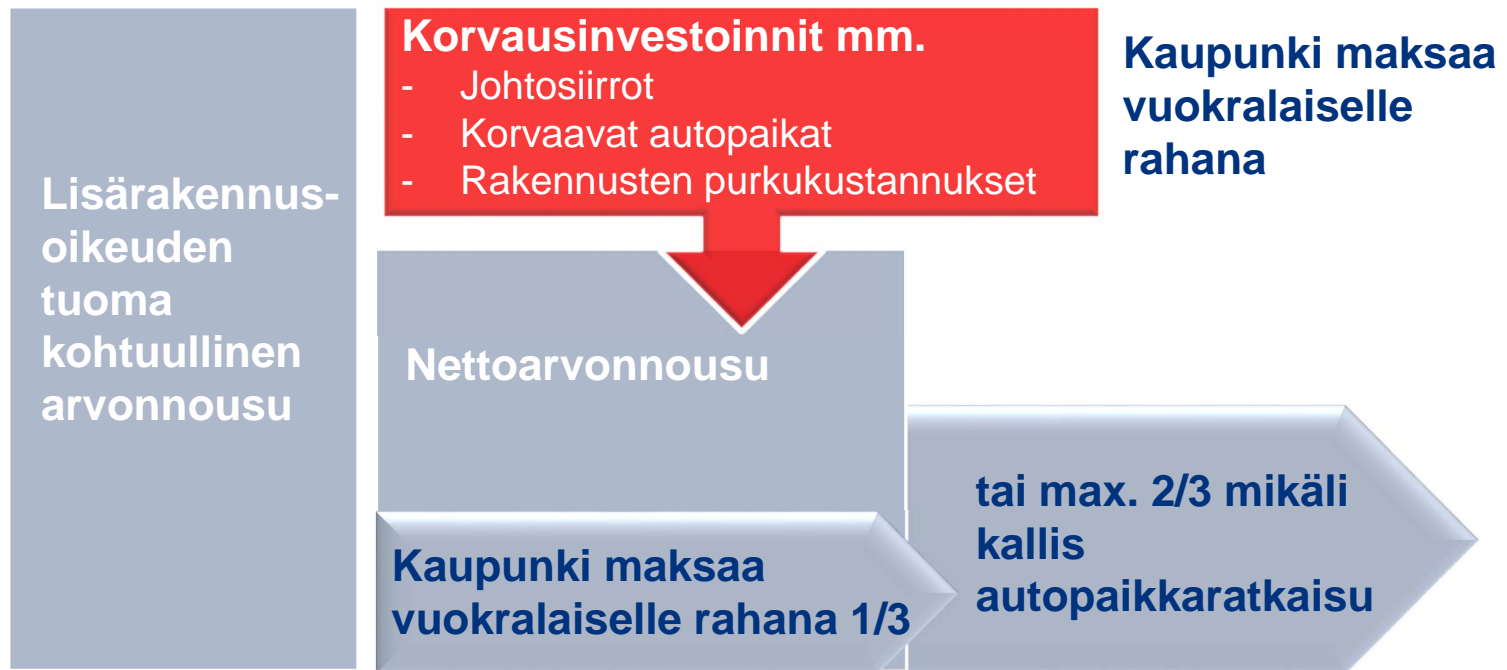
Kaupunki päättää uuden tontin hallintamuodon kaupungin asuntotoiminnan asuntoliittisten tavoitteiden mukaisesti

Lisärakennusoikeudelle kaavoitetaan ja muodostetaan uusi tontti, joka vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan

Sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen (perustellusti myös muut tontit)

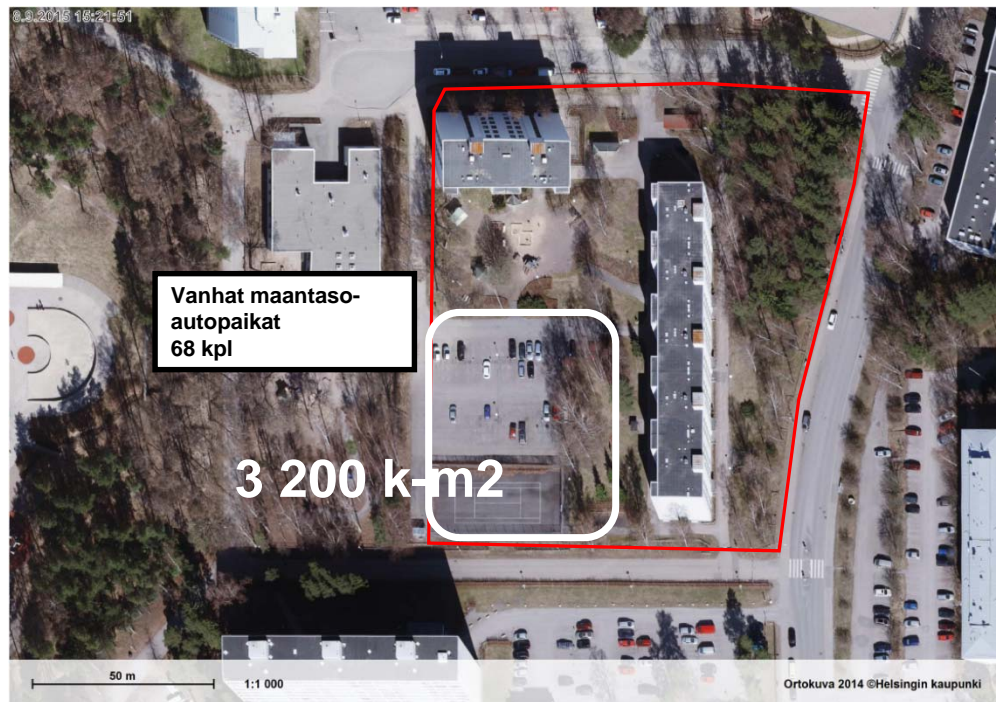
# Kaupungin vuokratontit 2(3)

- Täydennysrakentamiskorvauksen määräytyminen



# Kaupungin vuokratontit 3(3)

Esimerkki: Kontula



**Arvonousu:**

**1 526 000 euroa**  
(3 200 k-m<sup>2</sup> x 477 e)

**Korvausinvestoinnit:**  
(autopaikat)  
Yhteensä 309 000 e

**Nettoarvonousu**  
1 217 000 euroa

**Vuokralaiselle 1/3 rahana**  
n. 405 000 euroa  
(127 e/k-m<sup>2</sup>)

**Korvausinvestoinnit + rahakorvaus:**  
714 000 e ( 223 e/k-m<sup>2</sup>)

# Kiitos!

Kirsi Federley  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu  
Tontit-yksikkö  
Sörnäistenkatu 1

Helsinki