

Tonttikohtainen täydennysrakentaminen ja sopimukset

Arto Korkeila
Heini Merikallio
Tontit yksikkö / maanhankinta

11.9.2024

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 → 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)

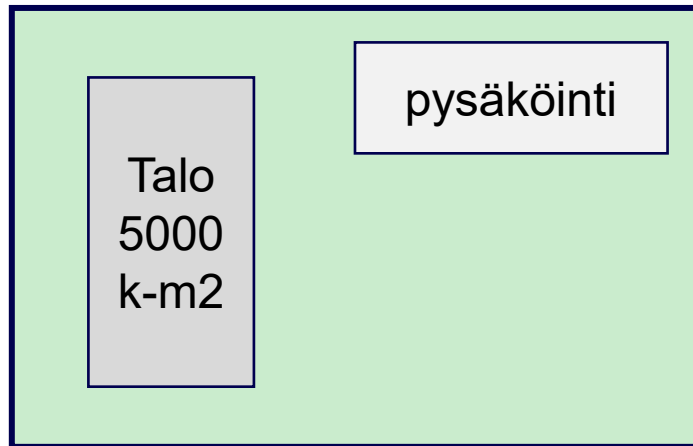
- 1 000 000 / 700 000 euroon asti (korvauskynnys) ei rahakorvausta
- Korvauskynnyksen ylittävältä osalta 65 % maanomistajalle ja 35 % kaupungille

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

Laskentaesimerkki maankäyttökorvaukseen

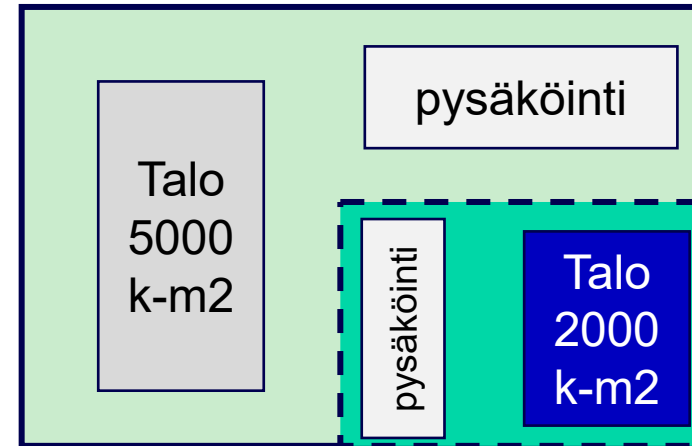
Nykyinen tontti 5000 k-m²



Vanha arvo:

$$5000 \text{ k-m}^2 * 700 \text{ €/k-m}^2 = 3\,500\,000 \text{ €}$$

Kaavamuutos - uusi tontti 2000 k-m²



Uusi arvo:

$$5000 \text{ k-m}^2 * 700 \text{ €/k-m}^2 + 2000 \text{ k-m}^2 * 700 \text{ €/k-m}^2 = 4\,900\,000 \text{ €}$$

$$4\,900\,000 \text{ € (uusi arvo)} - 3\,500\,000 \text{ € (vanha arvo)} = \mathbf{1\,400\,000 \text{ €}}$$
 (arvonnousu, josta voidaan vähentää mahdollisia purkukustannuksia)

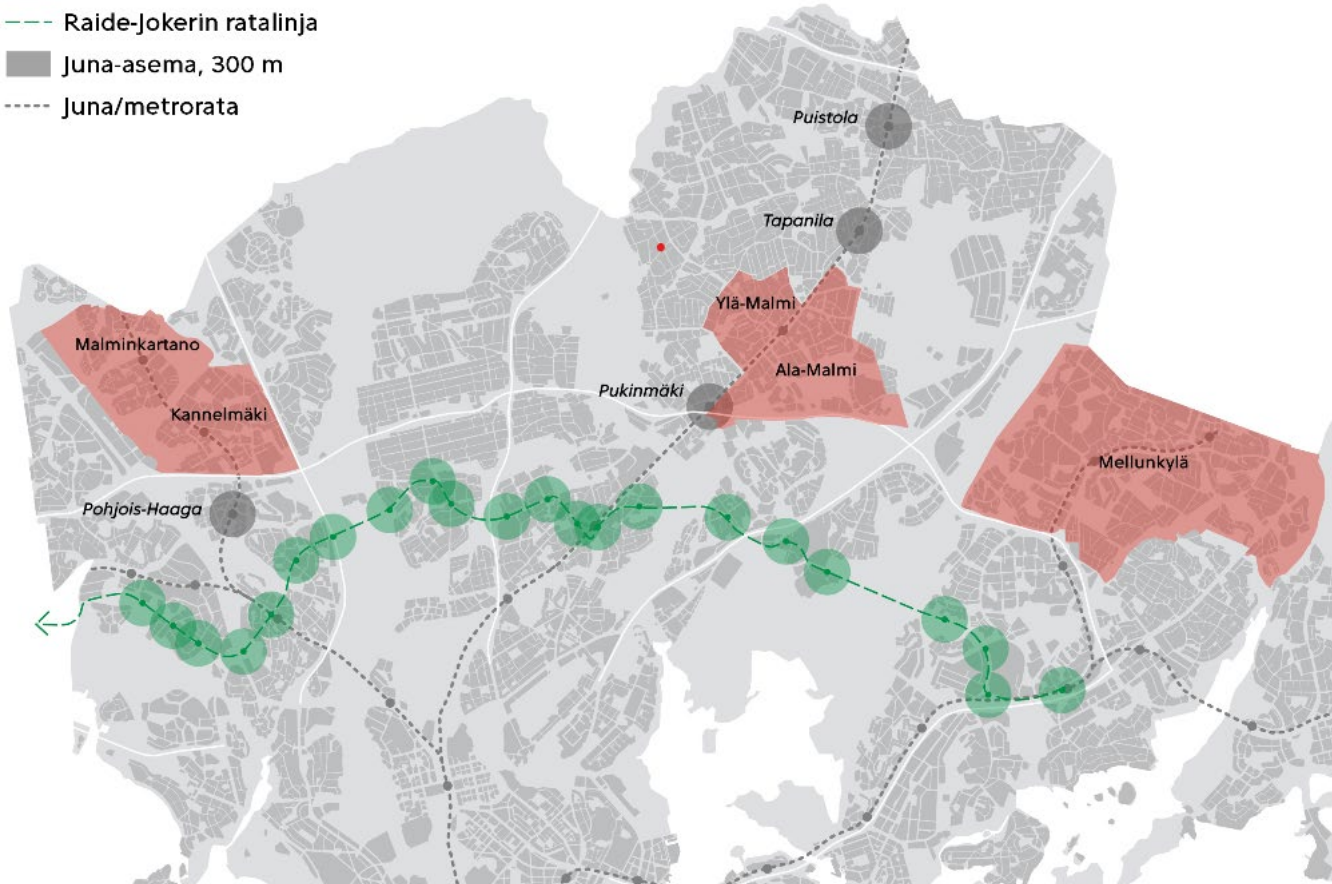
Korvauskynnys 1 000 000 euroa (AK), korvauskynnyksen ylittävä arvonnousu **400 000 euroa**.

$400\,000 \text{ €} * 35 \% = \mathbf{140\,000 \text{ euroa}}$ (maankäyttökorvauksen suuruus)

→ maksetaan kaupungille 4 kk:n kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta

Kannustekokeilualueet 2025

- Raide-Jokerin pysäkki, 300 m
- Raide-Jokerin ratalinja
- Juna-asema, 300 m
- Juna/metrorata



Asuinkerrostalorakentamiseen
– 25 % alennus
maankäyttökorvaukseen

Ensimmäisen kerroksen
liiketilaja ei oteta mukaan
arvonnousuun

Kaavamuuotos 31.12.2025
mennessä

Maankäyttösopimus
31.12.2029 mennessä

Vuokratontin täydennysrakentaminen

- Yhteinen asemakaavamuutoshakemus* kaupungin kanssa
 - Sovitaan mm. hallintamuodot ja asuntojakauma
 - Kaavoitus alkaa OAS:lla (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)
- Kaavaehdotuksen valmistuttua toteuttamissopimus*
 - Toteuttamissopimuksessa päätetään toteutustapa:
 - Myynti kaupungille (kaupunki maksaa 40 % rakennusoikeuden markkina-arvosta)
 - Myynti rakennusliikkeelle (ns. kumppani)
 - Toteutus itse
 - Määritetään uuden rakennusoikeuden tuleva maanvuokra
 - Määritetään mahdollinen kauppahinta, jos vuokraoikeus myydään kaupungille

Vuokratontin täydennysrakentaminen

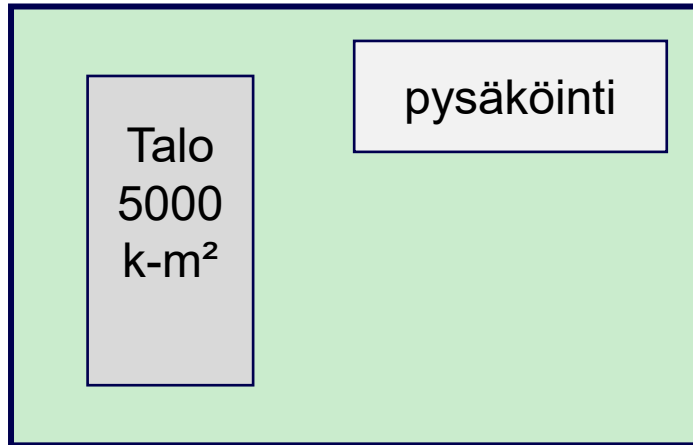
- Kaavamuutos etenee lopullisen päätöksentekoon esim.
kaupunginhallitus → kaupunginvaltuusto

➤ Kaavan lainvoimaistuminen

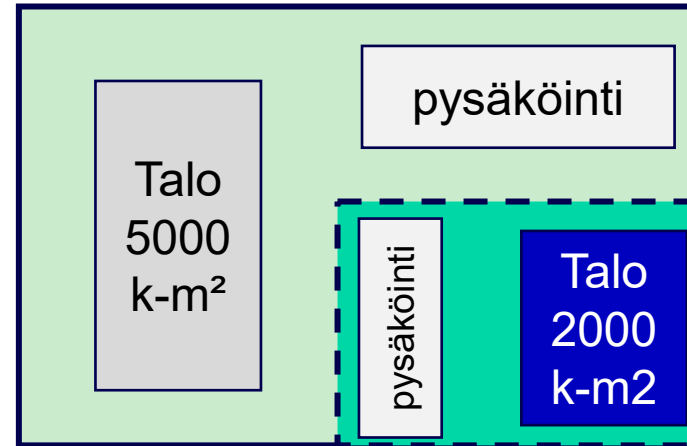
- Kauppa kaupungin kanssa tai rakennusluvan hakeminen toteuttamissopimuksen perusteella
- Kauppa kaupungin kanssa 4 kk kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta
- Maanvuokra alkaa juosta 18 kk kuluttua kaavan lainvoimaistumisesta
- Maanvuokrasopimuksen muutos ja uusi maanvuokrasopimus

Kuvitteellinen laskentaesimerkki kaupungin maksamasta kauppahinnasta (MAPO2)

Nykyinen tontti 5000 k-m²



Kaavamuutos + uusi tontti 2000 k-m²







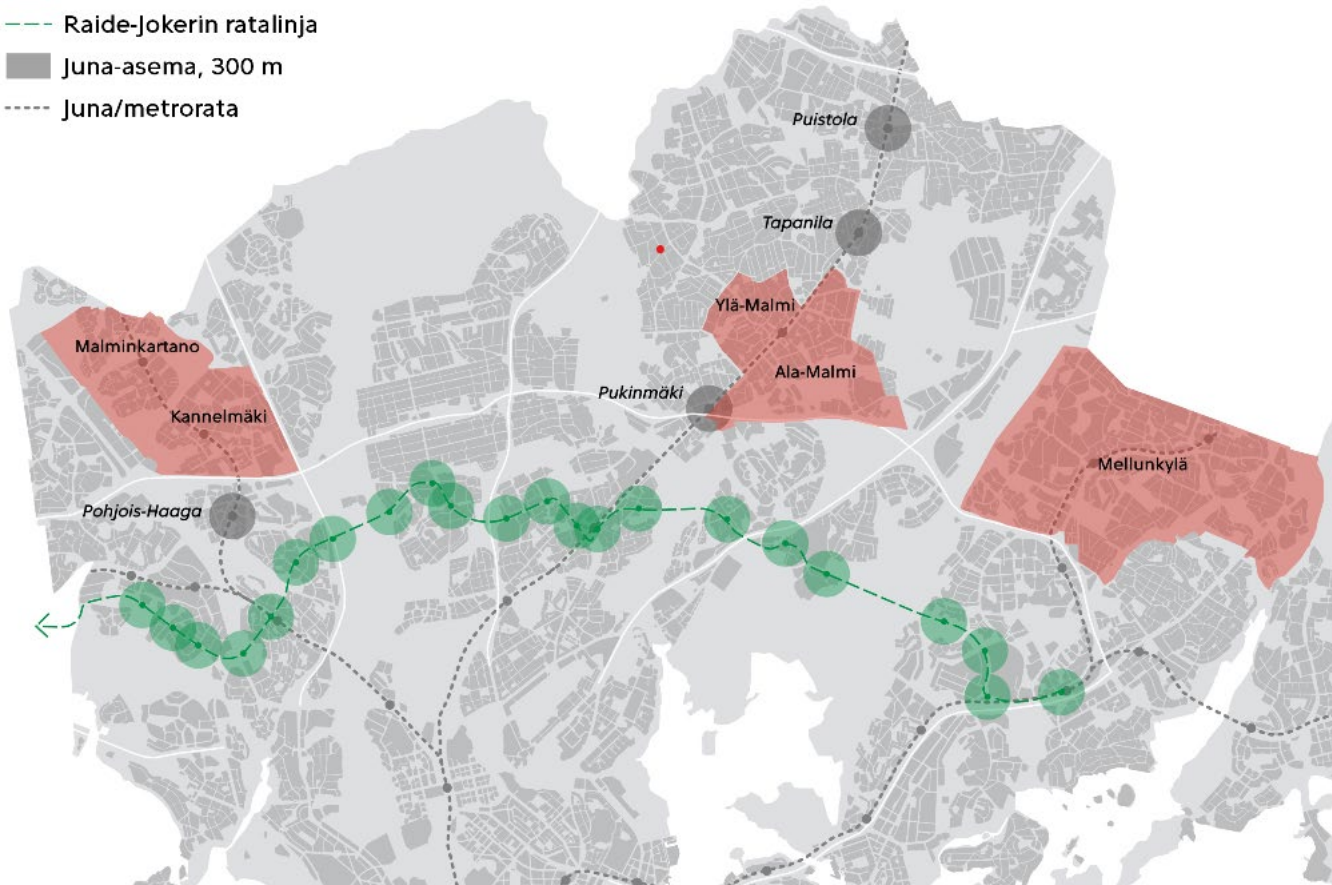
Uuden muodostettavan tontin markkina-arvo
 $2000 \text{ k-m}^2 * 700 \text{ €/k-m}^2 = 1\,400\,000 \text{ €}$

1 400 000 € (uuden tontin markkina-arvo) * 40 % (kaupunki maksaa 40 % vastaavan tontin markkina-arvosta (kannustekokeilualueilla 50 %))
= **560 000 €** (kaupungin maksama kauppahinta)

- Kauppasumma maksetaan 4 kk:n kuluttua asemakaavamuutoksen lainvoimaistumisesta

Kannustekokeilualueet 2025

-  Raide-Jokerin pysäkki, 300 m
-  Raide-Jokerin ratalinja
-  Juna-asema, 300 m
-  Juna/metrorata



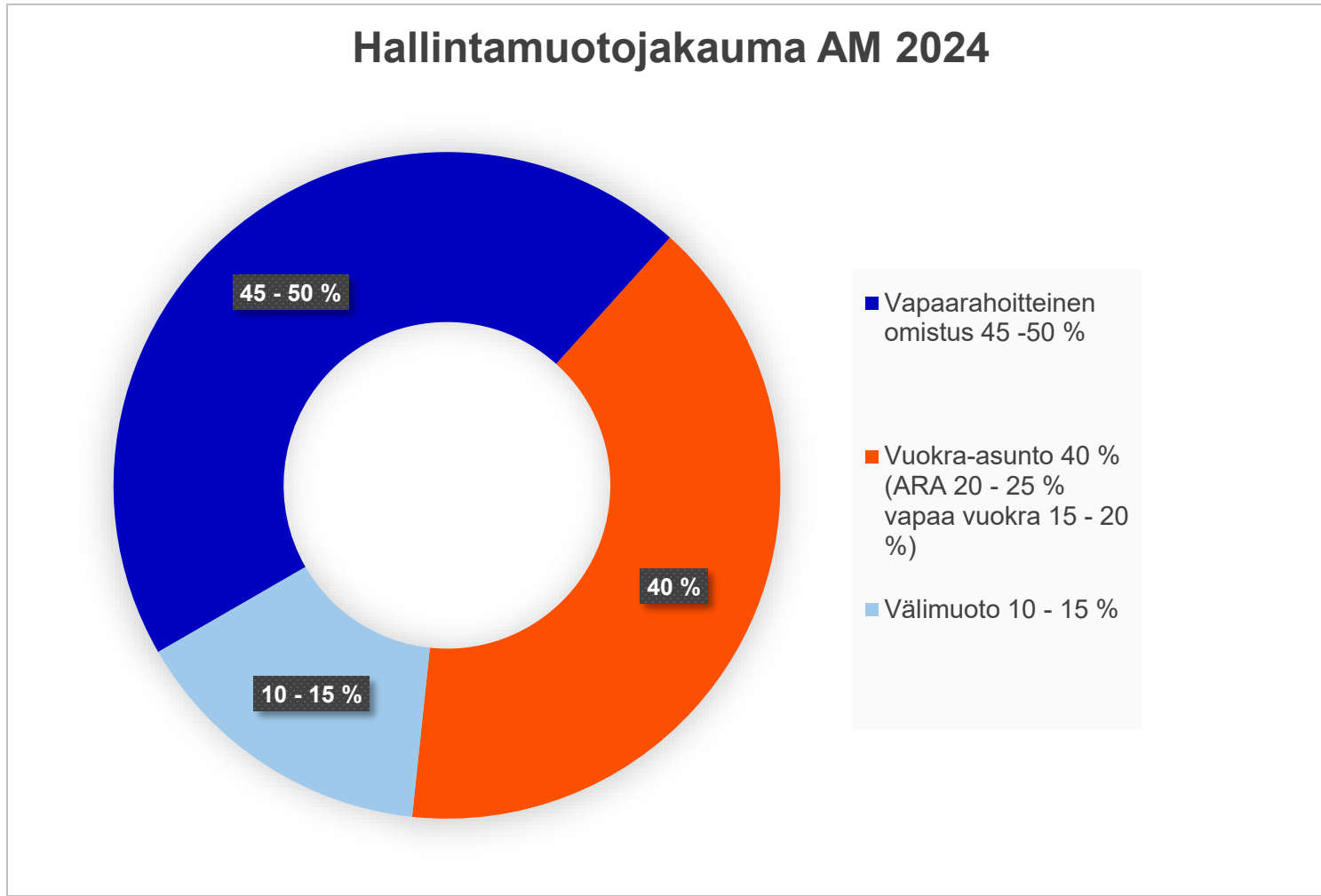
Kaupunki maksaa 50 %
vastaavan tontin markkina-
arvosta, mikäli rakennusoikeus
myydään kaupungille

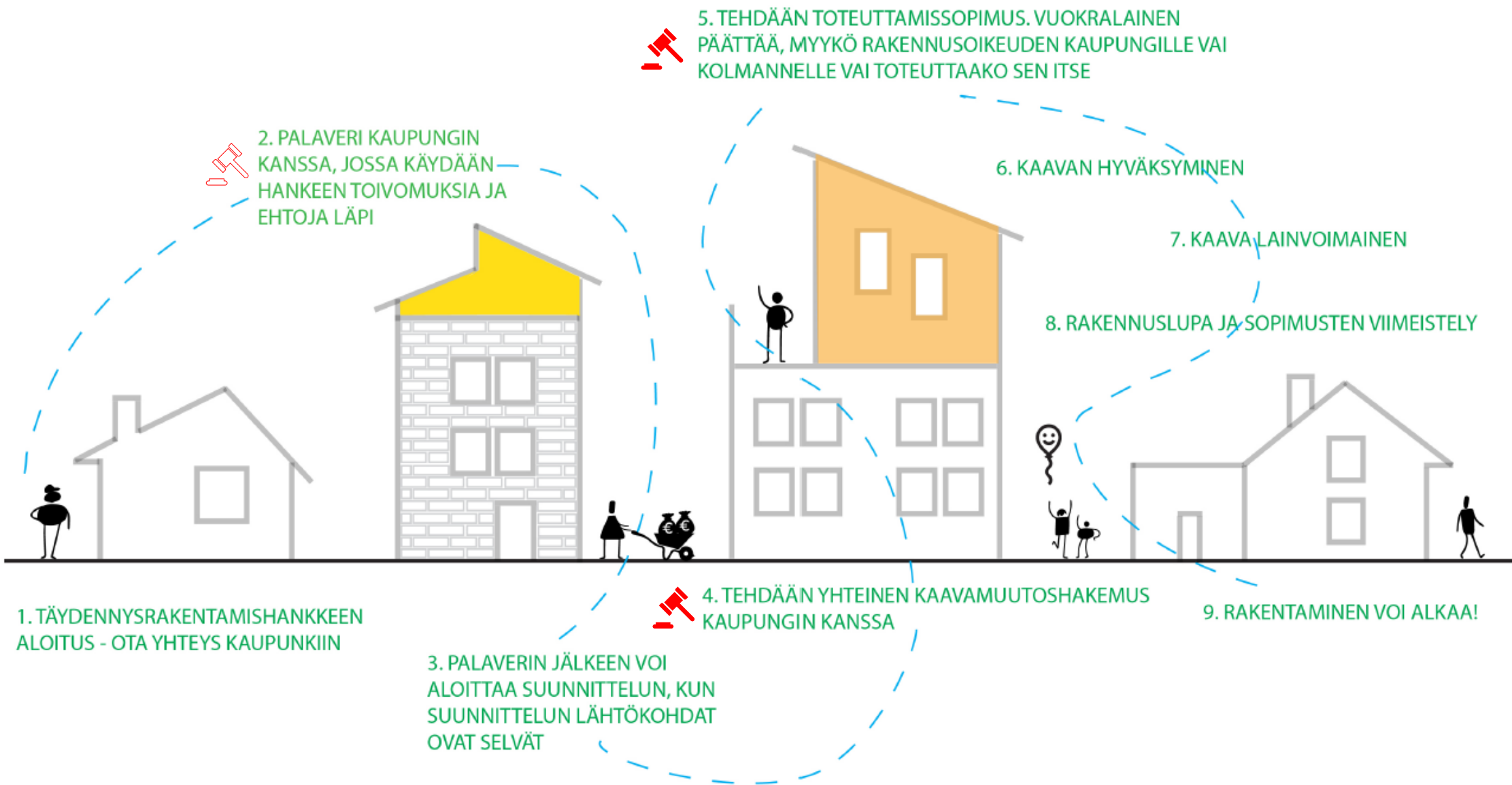
Kaavamuutos 31.12.2025
mennessä

Toteuttamissopimus 31.12.2029
mennessä

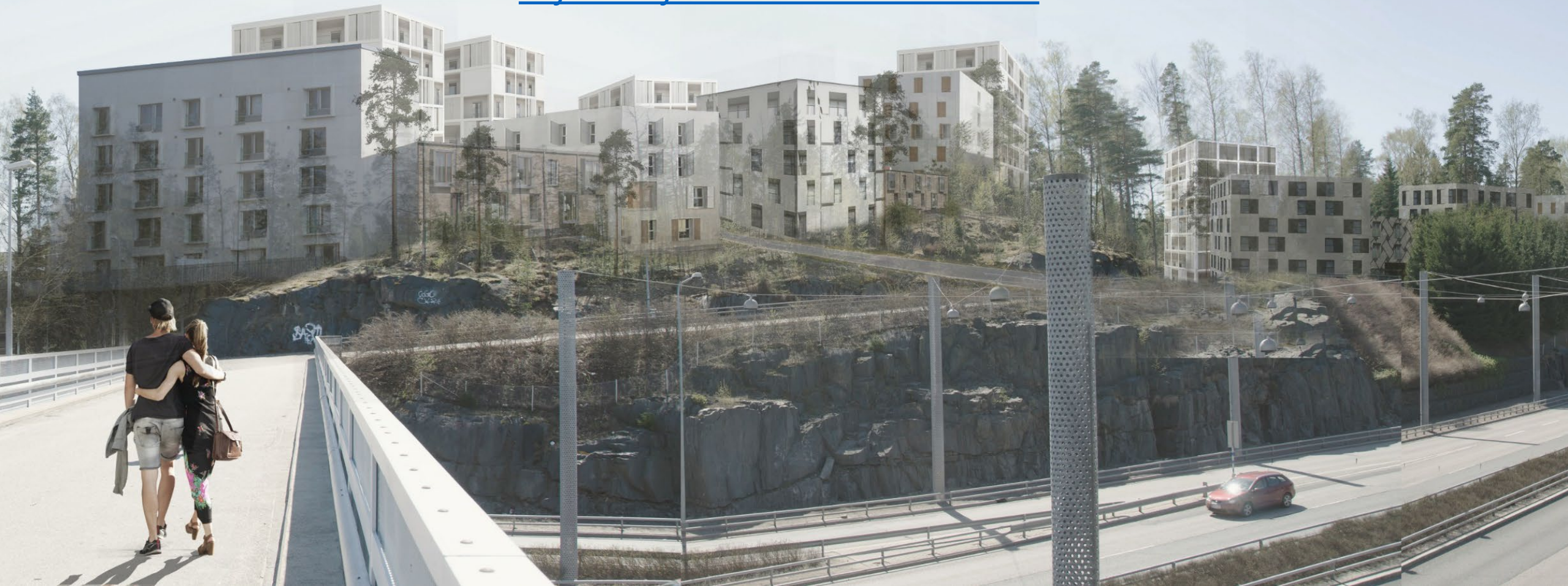
Tontin hallintamuotojakauman tavoitteet: AM-ohjelma 2024

Täydennysrakentamisessa pyritään oikaisemaan alueellisesti vinoutunutta hallintamuotojakaumaa. Erityishuomio kaupunki uudistusalueilla (KU)





Kiitos!
tadennysrakentaminen.hel.fi/



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