



249 §

Taloyhtiöiden täydennysrakentamisen sopimuskannustinten voimassaoloaika

Dno

OUKA/7365/10.00.01.06/2018

Tiivistelmä

Taloyhtiöiden täydennysrakentamisen sopimuskannustinten päättymisaikaan tehdään muutos.

Päätösesitys

Taloyhtiöiden täydennysrakentamisen sopimuskannustimiin tehdään muutos, jonka mukaan kannustimia käytetään sellaisissa maankäyttösopimuksissa, joissa kannustimiin oikeutettu asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöyhtiö on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen kaavoitukselle käsiteltäväksi viimeistään 31.12.2023.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Kaupunginhallitus päätti taloyhtiöiden täydennysrakentamisen kannustimista 3.9.2018 § 225. Sopimuskannustimien kohdentamista täsmennettiin kaupunginhallituksessa 26.10.2020. Sopimuskannustimet ovat määräaikaiset ja voimassa 2018 – 2023.

Sopimuskannustinpäätös valmisteltiin vuonna 2018 taloyhtiöiden omistamien tonttien täydennysrakentamishankkeiden liikkeelle lähtemisen edistämiseksi. Valmistelun aikaan oli tehty Heinäpäässä toteuttamisselvitys, jolloin haluttiin tukea selvityksen mukaisen suunnittelun päätöksentekokykyä taloyhtiöissä. [Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvityksessä](#) tarkasteltiin muun muassa eri vaihtoehtoja ja muodostettiin suosituksia täydennysrakentamiselle eri korttelityypeissä.

Sopimuskannustimet kohdistuvat yhtiöihin, joiden omistus perustuu pääasiassa asumistarkoitukseen. Taloyhtiöiden sopimuskannustinpäätöksellä haluttiin tuoda ennustettavuutta maankäytön sopimuskorvauksiin asunto- ja kiinteistöyhtiöille, jotka eivät toimi markkinoilla liiketaloudellisessa tarkoituksessa. Maksettava sopimuskorvaus ei näissä tapauksissa riipu tapauskohtaisesti käyvästä rakennusoikeuden hintatasosta, vaan on kiinteä euromääräinen korvaus alueella rakennusoikeusneliömetriä kohti. Kannustinten myötä kaupungilla jää saamatta laskennallisia maankäytön sopimuskorvaustuloja verrattuna tilanteeseen, jossa sopimuskorvaus määrittyy kulloisenkin markkinahinnan mukaan. Toisaalta taloyhtiöiden sopimuskannustimet ovat voineet saada liikkeelle sellaisia asemakaavahankkeita, joita muussa tapauksessa ei olisi saatu edistettyä.

Muuta sopimuskäytäntöä edullisemmat kannustimet eivät ole tarkoitettu pysyviksi. Pitempiaikaisina kannustimet itsessään



alkaisivat ohjaamaan taloyhtiöiden omistusrakenteita, jolloin määräaikaisten kannustinten alkuperäinen tarkoitus alkaisi menettää merkitystään. Vuoden 2018 päätöksen mukaisesti taloyhtiöiden sopimuskannustimet kohdistuvat yhtiöihin, jotka ovat pääosin yhden asunto-osakkeen omistavien osakkaiden hallussa. Vuoden 2020 päätöksen yhteydessä kaupunginhallituksen laajensi tätä kannustinten piiriä käsittämään taloyhtiöt, joissa jopa puolet asunnoista voi olla yhden omistajan hallussa. Tällaisina sopimuskannustimilla on riski tulla tulkituksi niin sanotuksi kielletyksi valtiontueksi sopimuskäytännöissä.

Kaupunginhallituksen vuoden 2018 kannustinpäätöksen mukaan edullisemmat sopimuskorvaustasot voidaan myöntää, kun kaavahankkeeseen liittyvä maankäyttö sopimus allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2023. Nyt kaavahankkeiden yhteydessä on herännyt huoli siitä, että asemakaavojen muutoshankkeita ei saada edistettyä ajoissa niin, että hankkeisiin liittyvät maankäyttö sopimukset saataisiin allekirjoitettua ennen vuoden 2023 loppua. Ennustettavuuden vuoksi sopimuskannustinehtoa voidaan muuttaa niin, että kannustimiin oikeutetun asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön on tullut jättää asemakaavan muutoshakemus käsiteltäväksi kaavoitusyksikölle viimeistään 31.12.2023.

Päätöshistoria	- yhdyskuntalautakunta 23.8.2022 § 440 - kaupunginhallitus 26.10.2020 § 264 - kaupunginhallitus 3.9.2018 § 225
Liitteet	-
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Päivi Laajala
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen, puh. 044 703 2360, tontti-insinööri Simo Tuppurainen, puh. 040 630 9515
Täytäntöönpanotiedot	Ote: YYP/ Jukka Kokkinen, Veikko Lehtinen, Minna Kaunisvaara, Jukka Kangas, Kari Nykänen, Leena Kallioniemi, Virpi Rajala, Sisko Repola, Jere Klami, Panu-Petteri Kujala, Ville Honkonen, Antti Määttä Oikaisuvaatimusohje kaupunginhallitukselle.



OIKAISUVAATIMUSOHJE

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Oulun kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen Oulun kaupungin kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Oulun kaupunginhallitus. Kaupunginhallitukselle osoitettu oikaisuvaatimus toimitetaan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki		
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu		
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi		
Faksinumero:	(08) 557 2018	Puhelinnumero:	(08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirja on **8.9.2022** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu *asianosaiselle* tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -.

Päätös on annettu *asianosaiselle* tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **8.9.2022**.