

Taloyhtiöiden täydennysrakentamisen kannustimet

Täydennysrakentaminen on Oulun kaupunkistrategian ja uuden yleiskaavan mukainen tavoite. Suurin osa täydennysrakentamisesta Oulun keskustan läheisyydessä on viime vuosina kohdistunut aiemmin teollisuus- ja varastokäytössä olleille alueille. Näiden alueiden lisäksi olemassa olevilla asuinalueilla on huomattavasti potentiaalia. Taloyhtiöiden näkökulmasta täydennysrakentaminen niiden hallitsemisella tonteilla on kuitenkin haastavaa.

Kaupunki pyrkii edistämään taloyhtiöiden tonttien täydennysrakentamista neuvonnalla ja suunnittelulla, josta yksi esimerkki on Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvitys. Nyt on lisäksi hyväksytty taloyhtiöille tarjottavat sopimuskannustimet, jotka ovat käytössä vuosina 2018 – 2023 taloyhtiöiden hallitsemien tonttien täydennysrakentamishankkeissa. Kaupunginhallitus hyväksyi kannustimet kokouksessaan 3.9.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajalla on velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin ja maksaa maankäyttösopimuskorvausta, mikäli asemakaavan muutoksesta aiheutuu merkittävää hyötyä. Asemakaavan muutoksissa tyypillisesti käytettävissä oleva asuinrakentamisen kerrosala tonteilla moninkertaistuu. Oulun kaupungin perimä maankäyttösopimuskorvaus on yleensä kaavahankkeissa 40 % lisääntyvästä rakennusoikeuden arvosta. Jos siis entinen kaavan mukainen rakennusoikeus on ollut 1000 k-m² (kerrosneliömetriä) ja uuden kaavan mukainen rakennusoikeus esimerkiksi 3000 k-m², on sopimuskorvauksen lähtökohtana ollut 2000 k-m². Tämä lisääntyvän kerrosala määrä on kerrottu alueelle määritellyllä rakennusoikeuden hinnalla (e/k-m²).

Hyväksytyissä määräaikaisissa taloyhtiöiden sopimuskorvauskannustimissa Heinäpään ja muun keskustan maankäytön sopimuskorvaus on määritelty kiinteästi euromääräisenä, Heinäpäässä 150 e/k-m² ja keskustassa 200 e/k-m² asuinrakentamisen osalta. Kun euromääräinen sopimuskorvaus on selkeämmin tiedossa, toivotaan tämän helpottavan päätöksentekoa jo aivan hankkeiden alkuvaiheessa. Edellisten lisäksi täydennysrakentamishankkeissa pyritään helpottamaan paikallisten liike- ja palvelutilojen syntymistä sopimuskorvausalennuksin ja on määritetty esimerkiksi katualueiden käyttönoton korvausperusteet. Yhteenvetotaulukko taloyhtiöille tarjottavista täydennysrakentamisen kannustimista Heinäpäässä on alla.

TALOYHTIÖIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SOPIMUSKANNUSTIMET 2018 - 2023				
hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.9.2018 § 225				
	asumisen	liike-, toimisto- ja muun yritystilän		kauppahinta
Heinäpään pilottialue	infrakorvaus	infrakorvaus	ulokekorvaus	katualueesta
Rakennusten korottaminen ja kaupunkientalot (townhouse)	EI PERITÄ	EI PERITÄ	EI PERITÄ	60% hinnasta
Muu tonttien lisärakentaminen ja purkava täydennysrakentaminen	150 e/k-m ²	EI PERITÄ	40 %	60% hinnasta

lisätietoja:

asuntotoimen päällikkö Jukka Kokkinen, puh. 044 703 2360

tontti-insinööri Simo Tuppurainen, puh. 040 630 9515

sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@ouka.fi