

**Vuokrattujen ja rakennettujen rivi- ja kerrostalotonttien käyttämätön rakennusoikeus ja tonttien myyntihinnan määrittely**

292/62.622/2017

TL § 236

**Selostus:**

Tekninen lautakunta käsitteli aiemmin tässä kokouksessa vuokratuista rivitalotonteista 740-10-42-5, Ilmarisenkatu 24, ja 740-10-42-6, Ilmarisenkatu 22, jätettyjä ostotarjouksia.

Käsittelyssä todettiin, että mikäli vuosikymmeniä sitten rakennettujen ja vuokrattujen rivi- ja kerrostalotonttien käyttämättä jäänyt huomattavan suuri rakennusoikeus katsotaan kohtuulliseksi ottaa huomioon myyntihintaan vaikuttavana tekijänä, siitä on tehtävä erillinen linjapäätös, joka tulee ottaa jatkossa osaksi kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoa.

Näyttää siltä, että joissakin tapauksissa vanhojen rivitalotonttien kaavan mukaista rakennusoikeutta on voinut jäädä – eri syistä johtuen – käyttämättä runsaastikin. Asunto-osakeyhtiöt, jotka ovat siirtyneet rakentajalta asukkaille, pitävät rakennusoikeuden käyttämistä vuosikymmeniä jälkikäteen lähinnä vain teoreettisena vaihtoehtona, ei realistisena. Luonnollista on, että asunto-osakeyhtiö eli asuntojen omistajat haluaisivat siitä syystä alennusta vuosikymmeniä sitten vuokratun ja rakennetun tontin hinnoitteluun.

Mikään ei juridisesti velvoita kaupunkia ottamaan vajaasti rakentamista huomioon hinnoitteluissa, eikä ole tiedossa, että tällaista olisi aiemmin vaadittu tai asiaa käsitelty. On ymmärrettävää, että rakennusoikeuteen perustuvilla nykyisillä hinnoitteluilla ja kiinteistöverojen aikakaudella huomattavan vajaasti rakennettujen tonttien omistajat tekevät vertailuja, eivätkä koe oikeudenmukaiseksi ”tyhjältä” maksamistaan.

Mikäli kaupunki päättää myöntää puheena olevissa tapauksissa jonkinlaisen alennuksen myyntihintaan, tulee ensinnä määritellä rakennusoikeudelle toleranssi, eli raja, joka mahdollistaisi alennuksen. Kohtuullinen raja voisi olla 80-prosenttisesti käytetty rakennusoikeus. Mikäli käytetty rakennusoikeus jää tätä piennemmäksi, voitaisiin myöntää ohjeiston mukaiseen tontin myyntihintaan erikseen määritelty alennus.

Lukumääräisesti tällaisia myyntihinnan alennukseen oikeutettuja tontteja ei liene kovin paljon, mutta yksittäistapauksissa kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on voinut jäädä käyttämättä jopa puolet. Nyt esillä olleiden Ilmarisenkadun rivitalotonttien osalta

rakennusoikeutta oli käytetty rakennusvalvonnasta saatujen tietojen mukaan vain 55 - 58 prosenttia.

Toinen parhaillaan esillä oleva tapaus koskee kahta rivitalotonttia, joissa käytetyt rakennusoikeudet ovat vain 47 ja 48 prosenttia kaavan sallimasta. Asia tuli esille, kun kaupunki ilmoitti nykyisen 50 vuoden vuokrasopimuksen olevan päättymässä. Nykyisten hinnoitteluperusteiden mukaan vuosivuokra tulee nousemaan uudessa sopimuksessa noin kolminkertaiseksi. Kyseinen yhtiö on sähköpostissaan vaatinut tarvittaessa jopa kaavamuutosta, jossa kaavan mukaista rakennusoikeutta laskettaisiin vaikka "joutomaa" (kalliot) tontista irrottamalla.

Voidaan nähdä perusteita sille, että huomattavan vajaasti toteutettu vuokratontin rakentaminen alentaa myöhemmässä kauppatilanteessa maapohjan käypänä pidettävää hintaa. Tilannehan ei ole tontin suunnittelu- ja käyttömahdollisuuksien osalta sama kuin rakentamatonta tonttia luovutettaessa.

Huomattavan vajaasti rakennettujen ja jo pitkään vuokralla olleiden rivi- ja kerrostalotonttien osalta tilannetta voitaisiin kohtuullistaa tontin omaksi ostamistilanteessa. Tontin ostaminen tarjoaisi näin kevennysmahdollisuuden kohtuuttomaksi koettuun tilanteeseen.

#### Menettely voisi olla seuraava:

1. Jos hinnoitteluvyöhykkeillä 2 - 4 sijaitsevan rivi- tai kerrostalotontin asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty alle 80 prosenttia, ja vuokralainen haluaa ostaa tontin omakseen, voidaan tontin ohjeiston mukaiseen vyöhykekohtaiseen hintaan antaa prosenttialennus, joka vastaa edellä mainitun prosenttiluvun ja käytetyn rakennusoikeuden prosenttiluvun erotusta. Alennus vyöhykekohtaisesta perushinnasta on kuitenkin aina enintään 25 prosenttia.

#### Esimerkkilaskelma:

- tontin rakennusoikeus 1.000 k-m<sup>2</sup>
- käytetty rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> (60 %)
- alennusprosentti laskennallisesta perushinnasta:  
(80 – 60 =) 20 prosenttia

2. Edellä mainittu koskee vain sijainniltaan tavanomaisia tontteja, jotka muutoin hinnoiteltaisiin vyöhykekohtaisten perushintojen mukaisesti. Erityiskohteet, kuten ranta-alueella sijaitsevat tontit, kaupunki hinnoittelee tapauskohtaisesti erikseen.

3. Tässä mainittu menettely koskee vain tontteja, jotka ovat olleet vuokralla vähintään 30 vuotta, ja jotka vuokralainen haluaa lunastaa omakseen. Tässä mainittu ei vaikuta vuokrauskäytäntöön.

4. Mikäli edellä tässä mainittu menettelytapa on ristiriidassa voimassa olevaan vuokrasopimukseen kirjattujen myyntiehtojen kanssa, noudatetaan vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.

5. Edellä mainittua käytäntöä sovelletaan 1.1.2018 jälkeen tehdyissä edellytetyt ehdot täyttävissä kaupoissa.

valmistelu: kiinteistöinsinööri Timo Nokelainen, 044 417 4640

**Teknisen johtajan esitys:**

Lautakunta päättää, että Savonlinnan kaupunki ottaa selostusosan mukaisen menettelyn käytäntöön hinnoitellessaan vähintään 30 vuotta vuokrattuina olleiden ja vajaasti rakennettujen rivi- tai kerrostalotonttien myyntihintoja. Menettely ei koske 1-vyöhykkeen tontteja. Tämä menettely kirjataan kaupungin kiinteän omaisuuden hankinta- ja luovutusohjeistoon ja sitä sovelletaan 1.1.2018 jälkeen tapahtuvissa kaupoissa.

**Päätös:** Esitys hyväksyttiin.

**Toimenpiteet:** Maankäyttö

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Savonlinnassa