



Oulu Capital
of Northern
Scandinavia



Yksityisten omistamat rakentamattomat rakennuspaikat ja rakentamiskehoitus

20.9.2019

Rakentamiskehotus ja edellytykset

- Rakentamiskehotuksesta on säädetty MRL 97 §:ssä
- Asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta vuoden ennen kehotuksen antamista.
 - Käytännössä vuonna 2015 otettiin huomioon vain ennen 1.1.2013 voimaan tulleet kaavat
- Rakennuspaikan rakennusoikeudesta on käytetty alle puolet
- Rakennuspaikkaa ei sillä olevien rakennusten käyttötarkoitus, sijainti, rakentamistapa ja muut seikat huomioon ottaen ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti
- Ei saa antaa, jos enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen rakentamiseen tarkoitettulla rakennuspaikalla on jo käytössä oleva asuinrakennus



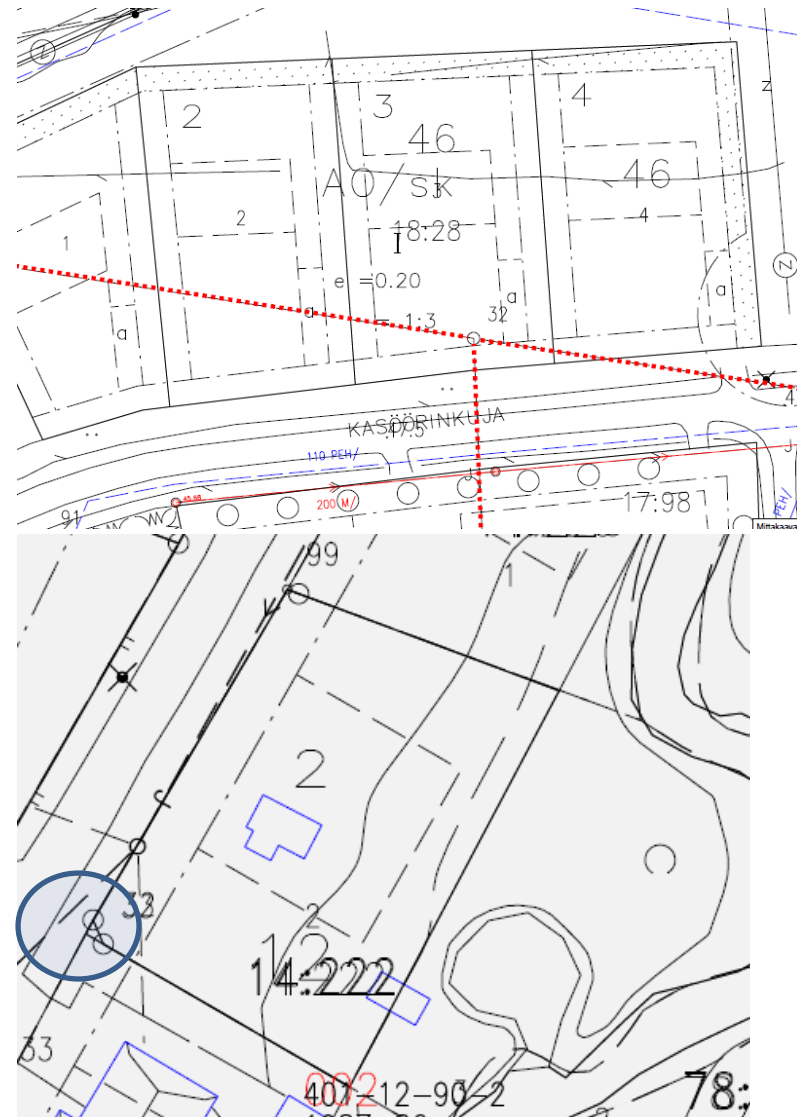
Rakentamaton rakennuspaikka

- Asemakaavan mukainen kiinteistörekisteriin merkitty tontti tai muu rakennuspaikka
- Asemakaavan mukainen sitovan tai ohjeellisen tonttijaon mukainen rakennuspaikka



Rakennuspaikan omistus

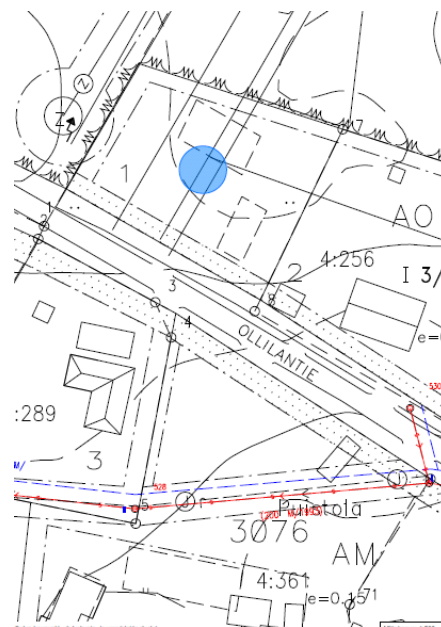
- Rakennuspaikan on oltava saman omistajan omistuksessa
 - määräosainen yhteisomistus
- Jos rakennuspaikan eri alueilla on eri omistajat, rakentamiskehotusta ei voida määrätä





Kunnallistekniikan huomioiminen

- Kunnallistekniikan ei tarvitse olla valmiina kehotuksen antamishetkellä
- Käytännössä:
 - Rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen
 - Rakennuspaikka on liitettävissä yleiseen vesijohtoon ja viemäriin



Rakentamiskehotusmenettely, yleistä

- Rakentamiskehotuksilla kaupunki voi ohjata rakentamista sekä alueellisesti että ajallisesti
- Rakentamiskehotusmenettelyllä voidaan edistää monipuolista tonttitarjontaa kaupunkien tarjoamien myynti- ja vuokratonttien lisäksi
 - erilaisia tontteja eripuolilla kaupunkia
- Kaupunki määrittelee sen kenelle rakentamiskehotus annetaan
- Rakentamiskehotusta annettaessa on sitouduttava myös tekemään rakentamattoman tontin lunastuspäätös
- Rakentamiskehotusten antamisessa on oltava suunnitelmallisuutta -> Oulu laatii vuosittain suunnitelman seuraavalle kolmelle vuodelle

Rakentamiskehotusmenettely

(esimerkki 2015 rakentamiskehotusmenettelystä)

- Selvitys rakentamattomista rakennuspaikoista (Yhdyskuntalautakunta 25.11.2014)
- Suunnitelma rakentamiskehotuksista (Yhdyskuntalautakunta 31.3.2015)
- Päätös kuulemisesta rakentamiskehotuksen antamisesta varten (Yhdyskuntalautakunta 26.5.2015)
 - päätetään kuulla niiden rakennuspaikkojen omistajia, joiden omistamien rakennuspaikkojen osalta esitetään rakentamiskehotuksen antamista vuonna 2015
- Maanomistajien kuuleminen (kesto n. 4-5 kk)
- Kuulemisen jälkeen lopullinen päätös rakentamiskehotuksen antamisesta (Yhdyskuntalautakunta, 24.11.2015 – 23.2.2016, annettiin 28 kpl)
- Päätöksestä erityistiedoksianto omistajalle
 - valitusoikeus (ei valituksia vuoden 2015 rakentamiskehotuksista, viimeisen osalta valitusaika päättyi 1.5.2016)
- Rakentamisaika 3 vuotta
 - rakentamisen määräaika alkaa viimeisestä tiedoksisaantipäivästä

Rakentamiskehotukset Oulun kaupungissa

- 1967: 12 tonttia
- 1974: 27 tonttia
- 1975: 25 tonttia
- 1979: 96 tonttia
- 1980: 45 tonttia
- 1982: 151 tonttia
- 1987: 159 tonttia
- 1989: 72 tonttia
- 1990: 116 tonttia
- 1992: 43 tonttia
- 2015: 28 tonttia
- 2019: 16 tonttia
- Kehotuksia annettu yhteensä 790:lle tontin omistajalle
- AO 737 kpl, AR 52 ja 1 teollisuustontti

Selvitystyö

- Paikkatietoanalyysilla ja karttatarkastelulla selvitettiin asemakaavassa asuntotarkoitukseen osoitetut rakentamattomat kiinteistöt
 - omakotitalo- ja paritalotontit
- Selvitetiin todetuista rakentamattomista rakennuspaikoista ne, jotka täyttävät edellytykset rakentamiskehotuksen antamiseen
- Mukana ei ole kaupungin omistusoikeudella luovuttamia rakennuspaikkoja/tontteja (luovutuskirjoissa omat sanktiot rakentamiselle)
 - kaupungin myymät tontit



Rakennuspaikkojen luokittelu – tämä on ihan Oulun oma luokitus!

- Luokka 1:
 - Rakentamaton rakennuspaikka
 - rakennuspaikalla ei ole rakennusta tai
 - rakennuspaikalla on vähäinen (purkukelpoinen) rakennus
- Luokka 2:
 - Rakennuspaikka kuuluu samaan tilaan tai samalle omistajalle viereisen rakennetun rakennuspaikan kanssa
 - rakennuspaikalla on korkeintaan vähäinen (purkukelpoinen) rakennus



Rakennuspaikkojen luokittelu

- Luokka 3:
 - “pihapiiritontti”
 - rakennuspaikka muodostaa pihapiirin viereisen rakennetun rakennuspaikan kanssa

- Luokka 4:
 - Rakennuspaikka, jolla on hyväkuntoinen vapaa-ajan rakennus, tuotantorakennus tai muu erillinen rakennus



Yksityisten rakentamattomat rakennuspaikat

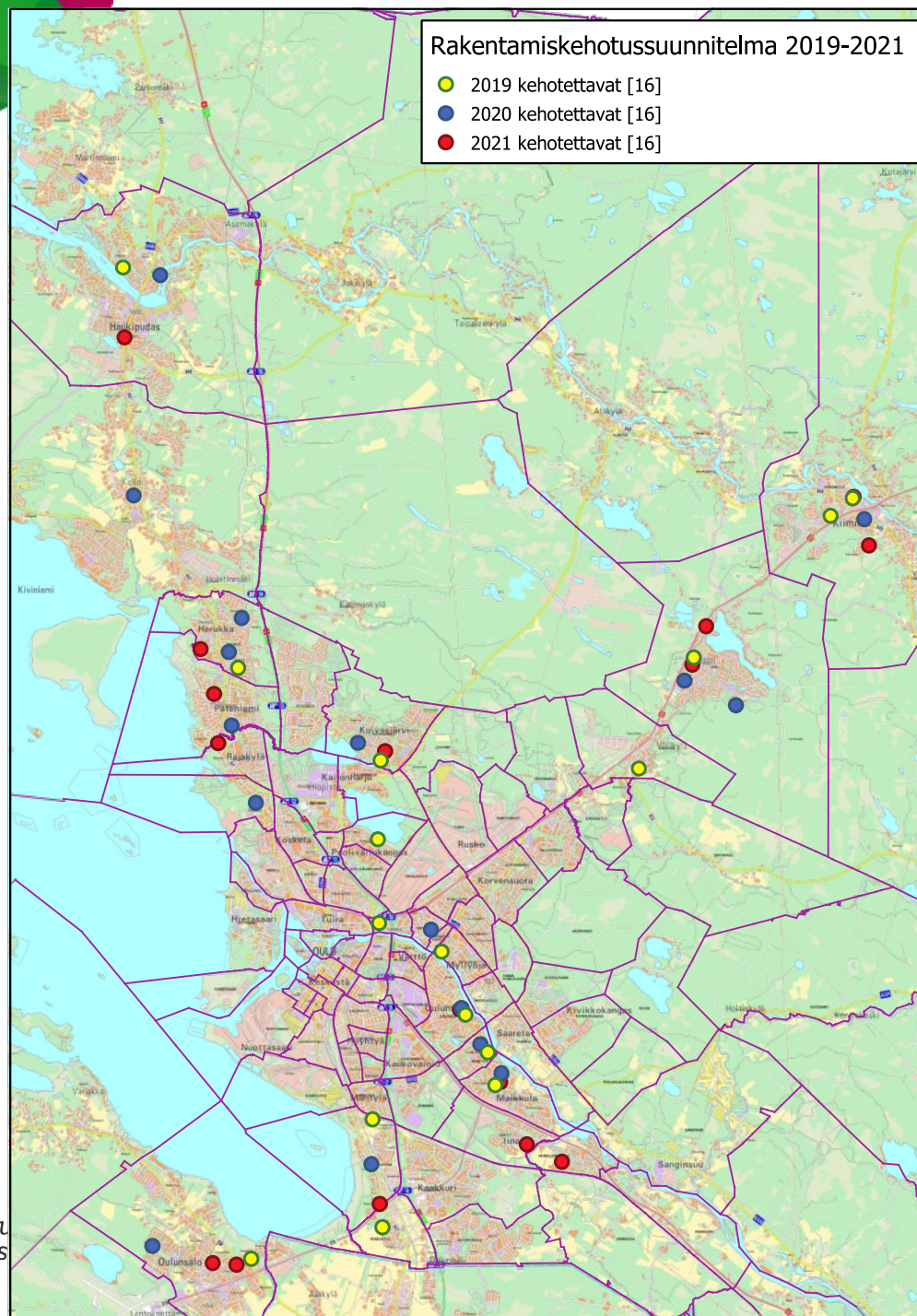
- 2015 rakentamattomia AO, AP tai AOR rakennuspaikkoja oli noin 560 kpl
- 2018 rakentamattomia AO, AP tai AOR rakennuspaikkoja on noin 490 kpl
- 2019 rakentamattomia AO, AP tai AOR rakennuspaikkoja on noin 483 kpl

Rakentamattomien rakennuspaikkojen määrä muuttuu jatkuvasti:

- uusia muodostuu kaavoitusten yhteydessä
- osa rakentuu
- osa yhdistyy tonttijaon muutoksella ja poistuu joukosta sitä kautta
- muutaman rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttuu vuosittain kaavamuutoksien yhteydessä

Rakentamiskehotussuunnitelma 2019-2021

- 2019 kehotettavat [16]
- 2020 kehotettavat [16]
- 2021 kehotettavat [16]



Periaatteet kehotusten antamiselle

– nämä ovat kaikki Oulun kaupungin periaatteita!

1. Luokan 1 mukaiset tontit
2. Kunnallistekniikan valmius
 - Pääsääntönä se, että kunnallistekniikka on valmiina
3. Alueella pitää olla tonttikysyntää
 - kehotuksia ei anneta seuraavilla alueilla
 - Yli-li
 - Ylikiiminki
 - Martinniemi
4. Ei anneta sellaisilla alueilla, joissa kaupunki on huomattava tontinluovuttaja
 - Kellon Kiviniemi (Letonranta)
 - Haukiputaan keskusta (Niittyholman alue)
 - Niemenranta
 - Hakomäki/Honkimaa (Hakomäen laajennus)
 - Martinniemi
5. Maanomistajalla useampi kuin yksi tontti
 - kehotusta ei anneta peräkkäisinä kehotuskierroksilla

Rakentamiskehotus: rakentamissopimus, ostotarjous, lunastus

- Jos ei ole rakennettu määräajassa (3 vuotta), kunnalla on oikeus hakea rakennuspaikan lunastusta vuoden kuluessa siitä kun kehotusaika on päättynyt
- Ennen lunastuksen hakemista voidaan maanomistajan kanssa neuvotella rakentamissopimus. – *ei ole laissa säädelty, kaupungin käytäntö*
- Kaupunki voi neuvotella lunastustoimituksen alkukokoukseen saakka mahdollisesta kiinteistökaupasta (ostotarjouskirje) – *Oulun oma käytäntö*
- Maanmittauslaitos suorittaa lunastuksen
 - käyvän hinnan mukainen täysi korvaus maanomistajalle
- Rakennuspaikka kaupungille, jonka jälkeen kaupunki voi laittaa rakennuspaikan myytäväksi tai vuokrattavaksi.

Rakentamiskehotus

- kaupunki ylläpitää annetuista rakentamiskehotuksista laissa määrättyä rakentamiskehotusluetteloa (Oulussa kiinteistöinsinööri)
- rakentamiskehotuksesta tehdään kaupungin ilmoituksesta merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin (näkyvät kiinteistön rasiustodistuksella)
- ei estä rakennuspaikan myymistä ja rakentamista
- rakentamiskehotus kohdistuu tonttiin, omistajavaihdos ei vaikuta kehotukseen
- rakentamisen jälkeen kaupunki pyytää rakentamiskehotusmerkinnän poistoa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä

Rakentamiskehotus Oulussa

- Jos kehotuksen v. 2015 saaneista kohteista puolet lunastetaan
 - Lunastuksiin tarvitaan 700 000 – 1 milj. € vuodessa
 - Kustannukset saadaan takaisin myöhemmin myynti- tai vuokratuloina

- 2015 kehotusten tilanne syksyllä 2019 (28 kpl)
 - rakentunut 6
 - rakenteilla 2
 - rakentamissopimus 4 (kaikilla lupa)
 - 1 yhdistetty
 - 1 ostettu kaupungille
 - rakentamatta 14

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia



Oulu Capital
of Northern
Scandinavia



Kiitos!