

Stadsfullmäktige
Stadsfullmäktige

§ 2
§ 51

03.02.2020
16.11.2020

Utredning om alternativen för stadens framtida tomtöverlåtelse och deras ekonomiska verkningar

412/10.00.02/2019

STF 03.02.2020 § 2

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 050 382 9313
fastighetsingenjör Johanna Määttälä, tfn 050 411 1821
ekonomidirektör Mikael Boström, tfn 050 377 1228
ekonomiplanerare Tuija Vappula, tfn 050 567 5623
fornamn.efternamn@grankulla.fi

I budgeten 2019 ingår som uppdrag en separat utredning om olika alternativ för tomtöverlåtelse (försäljning/arrende) och deras ekonomiska konsekvenser. Då fullmäktige godkände budgeten 2020 beslutade de om följande formulering av åtgärden, som ingår under punkt 5.3 i strategin: "Utredningen om alternativen för överlåtelse av stadens tomter (försäljning/arrende) behandlas och godkänns i fullmäktige under våren 2020, och principerna i den ska i fortsättningen följas vid överlåtelsen av tomter."

Alternativ för överlåtelse av tomter

Tomter kan överlåtas genom försäljning eller utarrendering. Alternativen kan också kombineras så att en tomt arrenderas ut med ett villkor om möjlighet att köpa tomten under arrendetiden. Beslutet om hur en tomt ska överlåtas fattas i allmänhet skilt för varje tomt eller område, och då beaktas utöver målen med tomtöverlåtelsen också olika markpolitiska faktorer och det allmänna marknadsläget.

Ur markpolitisk synpunkt påverkas valet av överlåtelsealternativ särskilt av de framtida möjligheterna att utveckla tomten. Om tomten inte ger möjligheter att utveckla planläggningen, är det möjligt att sälja tomten. Om det finns förutsättningar att planlägga tomten t.ex. så att användningen effektivteras, användningsändamålet ändras och/eller byggrätten ökar, är det mer ändamålsenligt att arrendera ut tomten och behålla möjligheten att i framtiden utnyttja tomten med eventuell värdeökning. Genom att utarrendera tomter områdesvis kan staden bevara en mer enhetlig besittning av markom rådet och därmed förutsättningar för att utveckla markanvändningen.

Som överlåtelsesätt har försäljning och utarrendering delvis olika målgrupper. Därmed kan man genom valet av överlåtelsesätt påverka intresset för tomten och också vilken målgrupp tomten riktas till. Genom att överlåta en tomt på arrende i stället för att sälja den gör man det möjligt för fler intressenter att inleda ett byggprojekt, eftersom de inte är tvungna att binda ett större kapital i tomten. Intresset för de olika överlåtelsesätten påverkas också av det allmänna marknadsläget både på bostadsmarknaden och inom ekonomin som helhet, samt av t.ex. räntenivån och lånevillkoren.

Överlåtelse av stadens tomter

Stadens tomtreserv omfattar just nu drygt 10 småhustomter som kan överlåtas men inga tomter för flervåningshus. Staden har årligen överlåtit ca 1–4 tomter för fritt finansierad bostadsproduktion. Undantaget är 2017, ett rekordår då staden överlät hela 14 småhustomter på Bredaängsgränden. Då stadens tomtreserv är begränsad, har antalet överlåtna tomter kännbart påverkats av antalet planlagda tomter och deras beskaffenhet, särskilt då det gäller tomter för flervåningshus. Målet är att planlagda tomter ska överlåtas inom några år efter planläggningen, dock med beaktande av tomtreserven och behovet att säkra en kontinuitet i tomtöverlåtelserna.

Staden har i huvudsak överlåtit tomter avsedda för bostadsbygge genom försäljning. Här utgör dock de tomter som överlåtit för statsstödd bostadsproduktion (s.k. ARA-produktion) ett undantag. De har i huvudsak arrenderats till fastighetsaktiebolag som antingen helt eller delvis ägs av staden. Småhustomter hade senast överlåtit på arrende på 1970-talet innan arrende erbjöds som alternativ för överlåtelserna av tomterna på Bredaängsgränden 2017, ett alternativ som också nästan alla intressenterna valde. Överlåtelse på arrende erbjöds som alternativ för att öka intresset för tomterna på Bredaängsgränden efter att det visat sig att försäljningen inte tog fart.

Stadens markförsäljningsinkomster varierar mycket från år till år beroende på storleken och kvaliteten på de markområden som har sålts. Som exempel kan nämnas att markförsäljningsinkomsterna uppgick till ca 1,5 milj. euro år 2018, då en tomt för ett flervåningshus (ARA) på adressen Bredaporten 8 och en småhustomt på Klostrets gränd såldes, till drygt 1,1 milj. euro år 2017, då en småhustomt på Björkgårdsvägen såldes, och år 2016 uppgick inkomsterna till mer än 9 milj. euro efter försäljningen av tomterna för flervåningshus på Bredaporten 5 och Brandkärsgränden 4, en småhustomt på Bredaängsgränden samt Villa Skogshyddan.

Staden har i nuläget 39 utarrenderade tomter, av vilka 37 har överlåtit för bostadsbruk och två för andra ändamål (idrottshallen och vattentornet). Arrendeinkomsterna för tomterna uppgick 2019 till sammanlagt drygt 400 000 euro.

Tomtöverlåtelsernas ekonomiska verkningar

Ur ekonomisk synpunkt är utarrendering en rätt stabil och förutsägbar inkomstkälla för staden. Arrendeinkomsterna ger ett regelbundet kassainflöde, som dock på sin nuvarande nivå är litet (1,1 % i budgeten 2020) i proportion till utgifterna i stadens driftsekonomi. På den nuvarande nivån ger arrendeinkomsterna ingen större ekonomisk nytta på årsnivå. Utarrenderingen ger också upphov till en del administrativt arbete i form av fakturering och avtalshantering i allmänhet.

Staden får inga fastighetsskatteinkomster för markgrunden på sina utarrenderade tomter, vilket kan ha en inverkan under långa arrendetider, om markens värde avsevärt ökar eller om fastighetsskatten höjs. Å andra sidan kvarstår staden som ägare till den mark som utarrenderas, vilket innebär att staden kan inkomstföra en eventuell framtida värdeökning i ett senare skede.

Vid tomtförsäljning utgör försäljningsinkomsten en engångspost som omedelbart kan användas för stadens verksamhet. Inkomsten för försäljning av enstaka småhustomter har ingen särskild inverkan på stadens ekonomi, medan försäljningsinkomsten för tomter för flervåningshus kan täcka en ansevärd del av de totala utgifterna i stadens driftsekonomi. För sålda tomter får staden in fastighetsskatteintäkter även för tomtmarken.

Avsevärda försäljningsinkomster från tomtförsäljning kan överföras till en investeringsreservering eller också fonderas inom det egna kapitalet för ett specifikt ändamål. En investeringsreservering ska bindas till ett projekt som ingår i investeringsplanen i budgeten, och medlen i reserveringen ska användas för att täcka anskaffningskostnader för projektet i fråga. En fond ska inrättas för ett specifikt ändamål och medlen i den får användas endast för det, t.ex. som skadefond som ersätter försäkringsersättningar. Vinster för bokslutsperioden kan överföras till reserveringen och fonden. Medel som överförs till fonden får inte användas för att täcka stadens allmänna verksamhetskostnader. Hittills har staden inte gjort några investeringsreserveringar, och den tidigare fonden inom det egna kapitalet har upplösts år 2017 och inkomstförts som oanvänd på vinst- och förlustkontot för tidigare räkenskapsperioder.

Investering av stadens medel styrs av anvisningarna om principerna för placeringsverksamhet, som har godkänts av fullmäktige, och anvisningarna om placering av medel som ingår i stadens finansieringstillgångar, som har godkänts av stadsstyrelsen. Investeringen av stadens tillgångar grundar sig på försiktighetsprincipen. I det rådande marknadsläget är avkastningsförväntningarna låga för investeringar och intäkterna från investeringsverksamheten kan därför antas bli små. Tomtförsäljningsinkomsternas stora växlingar från ett år till nästa försvårar en långsiktig och planmässig investering av inkomsterna.

I ekonomiplanen för 2020–2023 ingår överlåtelse av småhustomter på Djurbergsrån 4 och Jondalsvägen 16 under år 2020, en småhustomt på Norra Mossavägen 1 och byggplatser för småhus på Norra Heikelvägen 12 under år 2021 och tomter för flervåningshus på stadshusområdet under åren 2022–2023. Här följer som exempel en jämförelse av de ekonomiska verkningarna av överlåtelsen av de tomter och byggplatser som räknats upp ovan.

Försäljningspriset för småhustomten på Djurbergsrån 4 räknat enligt riktpri-set 2019 uppgår till 224 600 euro, och med utgångspunkt i det är arrendeinkomsten för 30 år drygt 300 000 euro. Enligt motsvarande riktpri-set blir försäljningspriset 280 750 euro för småhustomten på Norra Mossavägen 1, och med utgångspunkt i det är arrendeinkomsten för 30 år ca 390 000 euro. Som exempel på stadshusområdet blir försäljningspriset för en tomt för flervåningshus 4 000 000 euro, vilket ger en arrendeinkomst för 30 år på ca 5 500 000 euro. Arrendeinkomsten kan beräknas bli högre än försäljningsinkomsten också med beaktande av fastighetsskatteintäkterna för markgrunden. Grovt taget kan man konstatera att försäljningspriset för en tomt vid den tidpunkt då arrenderingen inleds motsvaras av ca 20 års arrendeinkomster. Om arrendetomten säljs till arrendetagaren under pågående arrendetid, uppnås en inkomst som motsvarar 30 års arrendeinkomster

om tomten har arrenderats i ca tio år innan den säljs (arrendeinkomsterna för arrendetiden + försäljningspriset). Beräkningarna beaktar inte förändringar i markens värde eller penningvärdet.

Som exempel kan man ge en tomt med ett hus på 200 m² vy som utarrenderats år 1991: arrendeinkomsterna för 30 år blir ca 150 000 euro (i genomsnitt 5 000 euro/år). Tomtens försäljningspris 1991 hade varit drygt 100 000 euro, jämfört med försäljningspriset enligt riktpriiset 2019, som uppgår till 224 600 euro. Markens värde har ökat markant sedan lågkonjunkturen i början av 1990-talet, men en liknande värdeökning står knappast att vänta inom den närmaste framtiden.

Sammanfattning

Staden har rätt få tomter som enligt planerna ska överlåtas, och tomterna avviker från varandra med avseende på både användningsändamål, storlek och läge. Det är därför motiverat att avgöra skilt för varje tomtöverlåtelse hur tomten ska överlåtas och vilka villkor som är lämpliga i varje enskilt fall. I budgeten, som godkänns av fullmäktige, fastställs vilka tomter som ska överlåtas under året, och en plan för de tomter som ska överlåtas under de följande åren ingår i ekonomiplanen. I fortsättningen kommer också ett förslag om hur tomterna ska överlåtas (försäljning/arrende) med motivering att ingå i budgeten.

Enligt förvaltningsstadgan har stadsstyrelsen rätt att besluta om försäljning och utarrendering eller annan överlåtelse av enskilda byggnadstomter inom detaljplanerat område. Överlåtelsen av tomterna bereds enligt budgeten, och överlåtelsevillkoren förs skilt till stadsstyrelsen för godkännande, om det anses att särskilda eller avvikande villkor ansluter till överlåtelsen, t.ex. om budgivarna ska lämna in planer i anslutning till anbudsprocessen eller om fast försäljningspris/arrende tillämpas. Vid tomtöverlåtelser som grundar sig uteslutande på prisanbud kan anbudet begäras in innan överlåtelsen förs till stadsstyrelsen.

Målet är att under kommande år flytta fokus i tomtöverlåtelsen från försäljning till arrende. Beslut om eventuella investeringsreserver och fonderingar ska fattas skilt för sig, och vid behov beaktas detta i samband med budgetbehandlingen då beslut om överlåtelsesättet för tomter fattas.

Eftersom staden har få tomter som enligt planerna ska överlåtas och tomterna avviker från varandra med avseende på både användningsändamål, storlek och läge, blir slutsatsen av den här utredningen att det inte är motiverat att fastställa principerna på förhand, utan det är bättre att avgöra skilt för varje tomtöverlåtelse hur tomten ska överlåtas och vilka villkor som ska tillämpas.

STS:

Fullmäktige beslutar att godkänna utredningen enligt beredningstexten.

.....

Ledamot Björk understödd av ledamot Nysten föreslog följande kläm till beslutet:

”Fullmäktige godkänner utredningen om alternativen för stadens framtida tomtöverlåtelser och deras ekonomiska verkningar men framhåller samtidigt att principerna för överlåtelse bör förtydligas så att staden börjar tillämpa den överflyttning av fokus till arrende som nämns i utredningen från och med början av 2021, och att fastigheter efter det primärt överläts på arrende. De kan säljas i undantagsfall om tillräckliga motiveringar finns för det specifika objektet.” Klämman motiverades med att utredningen inte ger någon klar riktlinje för stadens förhållningssätt till tomtöverlåtelse.

Stadsdirektören konstaterade att enligt 91 § i förvaltningsstadgan får en kläm inte strida mot fullmäktiges beslut eller ändra eller utvidga beslutet.

Ledamot Tuohioja understödd av ledamot Eväsoja och Miettinen föreslog att utredningen skulle antecknas för kännedom.

Under diskussionen föreslog ledamot Björk understödd av ledamot Sederholm m.fl. att ärendet skulle remitteras för ny beredning och klarare riktlinjer, och tog samtidigt tillbaka sitt förslag till kläm.

Ordföranden konstaterade att ett förslag om remittering hade gjorts och understötts och uppmanade talarna att rikta sina inlägg till att gälla förslaget om remittering.

På förslag av ledamot Björk godkände ordföranden en 10 minuters paus för förhandlingar, under vilken sammanträdet avbröts (kl. 19.37–19.46).

Efter förhandlingspausen öppnade ordföranden diskussionen på nytt och konstaterade att fullmäktige skulle rösta om förslaget om remittering från ledamot Björk.

Vid omröstningen, där de som stödde remittering röstade ”ja” och de som stödde fortsatt behandling av ärendet röstade ”nej”, vann förslaget om remittering med rösterna 20–15 (Ala-Reinikka, Eväsoja, Filppula, Herkama, Johansson, Korpela, Laakio, Miettinen, Mollgren, Pesonen, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Stolt, Tupamäki, Wahlstedt).

Ordföranden konstaterade att behandlingen av ärendet inte kunde fortsätta.

Beslut:

Ärendet remitterades till samhällstekniska utskottet för ny beredning.

STF 16.11.2020 § 51

Stadens tomtöverlåtelser och tomtreserv

Under 2000-talet har staden överlåtit sammanlagt 44 obebyggda tomter, av vilka åtta var tomter för flervåningshus och 36 småhustomter. En del av tomterna låg på Esbos sida om gränsen. Försäljningsintäkterna uppgick till sammanlagt ca 32 miljoner euro. Alla tomterna för flervåningshus har överlåtit genom försäljning, vilket gav försäljningsintäkter på ca 20 miljoner euro. Av småhustomterna överläts 14 tomter på arrende och 22 tomter genom försäljning, vilket gav försäljningsintäkter på ca 12 miljoner euro.

Staden har efter precisering 39 utarrenderade tomter, av vilka 36 har överlåtits för bostadsbruk och tre för andra ändamål (idrottshallen, vattentornet och ett daghem). Arrendeinkomsterna för tomterna uppgick 2019 till sammanlagt drygt 400 000 euro.

I tomtreserven ingår detaljplanerade obebyggda tomter som inte är föremål för anhängiga detaljplaner eller utvecklingsmål och som kan överlåtas omedelbart. I nuläget ingår 10 småhustomter på olika håll i staden i tomtreserven. Tomtreservens värde är ca 3,9 miljoner euro räknat enligt riktpri-set 2020 (1248 euro/m² vy).

Planläggningsprocessen pågår för bl.a. följande tomter som staden äger: stadshusområdet och Ekkullaområdet. Planläggningsprocessen är också igång för ett område som staden delvis äger, dvs. en del av kvarter 49 (Bredavägen 15–17). Enligt det vi vet i nuläget om planläggningen ser det ut som om bostadsbyggrätt på uppskattningsvis 14 000 m² vy kommer att anvisas på stadshusområdet, till ett värde på ca 11 miljoner euro. I planförslaget för området där delen av kvarter 49 ingår har bostadsbyggrätt på sammanlagt 4 400 m² vy till ett värde på ca 4 miljoner euro anvisats för området som staden direkt och indirekt äger. Enligt de nuvarande planerna för planläggningsprojekt uppgår värdet på reserven som uppstår till uppskattningsvis 15 miljoner euro. Planläggningen av Ekkullaområdet har ännu inte nått planutkaststadiet, så reserven som uppkommer och dess värde kan ännu inte uppskattas. Planernas slutgiltiga innehåll avgörs inom planläggningsprocessen och den verkliga reserven uppkommer i och med att planerna vinner laga kraft.

Staden äger ca 50 procent av stadens landarea, ca 2,7 km² inklusive gator och andra allmänna områden. I och med att det finns detaljplaner för nästan 100 procent av stadens område kan tomtreserven endast ökas genom att de nuvarande strukturerna omvärderas och förtätas, särskilt som planläggningsprojekten handlar om små områden och ofta medför utmaningar.

Principer och praxis för tomtöverlåtelse

Fullmäktige har 15.12.1997 (§ 92) fastställt följande *allmänna principer för överlåtande av byggnadsmark*:

- 1) vid överlåtande av byggnadstomter skall STS svara för att försäljningspriset är ett så fördelaktigt gängse pris för staden som möjligt, och
- 2) att byggnadstomterna säljs genom offentlig annonsering.

Principerna fastställdes i ett läge då staden inte i praktiken hade sålt mark för byggande på flera år, men av ekonomiska skäl ansågs tomtförsäljning befogad i den rådande situationen.

De allmänna principerna för överlåtande av byggnadsmark har beaktats då staden säljer obebyggda tomter för byggande.

Stadsfullmäktige beslutade 16.5.2011 (§ 33) att nedan nämnda *principer för överlåtelse av arrendetomter ska iakttas tills vidare när arrendeavtal för*

arrendetomter i stadens ägo går ut:

- 1) staden ger arrendatorn möjlighet att till gängse pris inlösa den del av den nuvarande arrendetomten där arrendatorns hus är beläget,
- 2) alternativt erbjuds arrendatorn möjlighet till fortsatt arrendering på 30 år av den del av tomten där arrendatorns hus är beläget mot en årlig grundavgift på 3 % under de första fyra åren och därefter 4 % av det riktpolis som stadsstyrelsen fastställer på basis av gängse pris vid de fastighetsförsäljningar som föregått det år då arrendekontraktet ingås. Arrendeavgiften bestäms enligt den utnyttjade byggnadsrätten.
- 3) arrendeavgiften binds till levnadskostnadsindex och grundavgiften höjs årligen enligt detta,
- 4) arrendatorn har möjlighet att under arrendetiden inlösa tomten till ett pris som stadsstyrelsen fastställt, och
- 5) i övrigt tillämpas stadgandena i jordlegolagen, Kommunförbundets rekommendationer och den praxis som staden tidigare tillämpat vid arrendering av bostadstomter.

Principerna för överlåtelse av arrendetomter har till tillämpliga delar tillämpats också som överlåtelseprinciper för obebyggda småhusomter som arrenderas ut för första gången, särskild med avseende på arrendetiden, grundarrendet (avkastningsmålet) och höjningar av grundarrendet.

Under innevarande och inkommande år upphör sammanlagt fem av stadens arrendeavtal. Efter dess upphör ett arrendeavtal följande gång 2027 och efter det på 2030-talet. Det har inte ansetts ändamålsenligt att i detta skede uppdatera principerna för överlåtelse av arrendetomter eftersom principerna fortfarande kan tillämpas och det finns få arrendeavtal som ska förnyas.

Staden kan anses vara en resonlig och tillförlitlig arrendegivare. I stadens arrendeavtal är arrendehöjningarna rimliga och avtalsvillkoren är tydliga. Då arrendeavtal löper ut har både staden och arrendetagaren möjlighet att överväga att fortsätta att arrendera området. Om arrendeavtalet upphör bör det beaktas att staden kan bli skyldig att lösa in byggnaderna som tillhör arrendetagaren. Priset som ska betalas för inlösen kan vara avsevärt, särskilt då det gäller flervåningshus för boende eller motsvarande slag av byggnader.

Principer och riktlinjer i andra städer

Grankulla avviker både till ytareal och struktur från andra kommuner och det går inte att hitta ett lämpligt jämförelseobjekt för markpolitiken. Här följer ett kort sammandrag av gränsgrannen Esbos huvudsakliga principer för överlåtelse av bostadstomter med webblänk, samt webblänkar till Helsingfors riktlinjer för överlåtelse av tomter och till anvisningen för tillämpning av riktlinjerna. Esbo stad äger omkring en tredjedel av stadens ytareal och prisnivån för de centrala delarna av Esbo kan jämföras med prisnivån i Grankulla.

Principerna för anskaffning och överlåtelse av markområden samt markanvändningsavtal 2015 godkändes av Esbo stadsfullmäktige 9.11.2015. De centrala principerna för överlåtelse av bostadstomter är följande:

- Bostadstomter överläts för yrkesmässigt byggande till olika stora aktörer av olika slag, främst via offentliga ansökningsförfaranden och vid behov med pris- eller kvalitetsbaserad konkurrensutsättning.
- Småhustomter för eget byggande överläts genom en ansökningsprocess med utlottning.
- Tomterna överläts genom försäljning eller arrendering.
- Tomter för fritt finansierad bostadsproduktion prissätts enligt principen om gängse värde.
- Byggnadsskyldigheten på 70 % av byggrätten ska uppfyllas inom 3 år efter att tomten har överlåtits.
- Utöver det gäller följande principer för arrendetomter:
 - Arrendetiden är 60 år.
 - Årsarrendet är 4 % av tomtens kapitalvärde, binds till levnadskostnadsindex.
 - Vid behov ingår i nya arrendeavtal ett villkor som ger möjlighet att justera kapitalvärdet under arrendetiden så det motsvarar gängse värde.
 - Efter arrendetidens slut justeras de arrendeavtal som förnyas till gängse värde.

Läs mer om principerna för marköverlåtelse i Esbo här: [länk](#) (på finska)

Stadsstyrelsen i Helsingfors har 1.4.2019 godkänt riktlinjer för överlåtelse av tomter i Helsingfors och närmare anvisningar för tillämpning av riktlinjerna,
riktlinjerna: [länk](#) (på finska)
anvisningarna: [länk](#) (på finska)

Här kan konstateras att arrendetiden i Esbo är 60 år medan arrendetiderna i Helsingfors varierar mellan ca 50–65 år. Årsarrendet på 4 % av tomtens värde tillämpas både av Esbo och Helsingfors stad, samt också inom den statsstödda bostadsproduktionen (ARA-bostäder) i huvudstadsregionen. Höjning av arrendet enligt levnadskostnadsindex tillämpas också både av Esbo och Helsingfors stad samt också inom ARA-bostadsproduktionen i huvudstadsregionen.

Bestämmelsen i kommunallagen

I 130 § i kommunallagen ingår bestämmelsen om fastställande av de marknadsmässiga villkoren för överlåtelsen av eller arrenderingsavtalet för en fastighet som ägs av kommunen. Enligt bestämmelsen får kommunen överlåta eller för minst tio år arrendera ut en av kommunen ägd fastighet till någon som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden ge-

nom ett anbudsförfarande för vilket det inte ställs några villkor. Anbudsförandet ska vara öppet och tillräcklig information ska ges om det. Enligt bestämmelsen ska dessutom en oberoende värderare bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå om kommunen överlåter eller för minst tio år arrenderar ut en av kommunen ägd fastighet utan något sådant anbudsförfarande som avses i 1 mom .

Principerna för överlåtelse av tomter

Stadens sätt att överlåta tomter och villkoren för överlåtelsen har bedömts från fall till fall, vilket har gjort det möjligt att på ett ändamålsenligt sätt överlåta det fåtaliga antalet berörda tomter, vilka dessutom avviker från varandra till bruksändamål, storlek och läge, med beaktande av utgångspunkterna och målsättningarna för varje enskild situation. Överlåtelsen av tomterna har beaktat de fastställda grunderna och de godkända principerna, samt tidigare praxis vid överlåtelsen av tomter. Strävan har varit att överlåtelseprocessen ska vara öppen och jämställd. Det ligger också i stadens intresse att reagera smidigt både på fluktuationer i tomtmarknaden och på stadens aktuella behov och ändringar i stadens egna fokusområden. Också i fortsättningen ska i enlighet med förvaltningsstadgan alla tomtöverlåtelser föras till stadsstyrelsen för beslut.

Efter att fullmäktige beslutade att remittera ärendet framfördes vissa principer för samhällstekniska utskottet, som ska tillämpas då staden överlåter obebyggda bostadstomter. Samhällstekniska utskottet beslutade vid sitt sammanträde 15.9.2020 (§ 91) efter omröstning att föra principer som till viss del avvek från förslaget till styrelsen för beslut.

<http://kauniainense.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20202985-4>

I anslutning till byggnadsskyldigheten föreslogs en teknisk justering i utskottets förslag till styrelsen. Motivering för det var att tillägget då är enhetligt med de övriga principerna och att det utöver tomter som säljs också gäller arrendetomter. Vidare konstaterades det att ett motsvarande villkor redan ingår i småhustomternas överlåtelsebrev, dvs. att överlåtaren är skyldig att betala avtalsvite om tomten obebyggd överläts vidare till tredje part utan stadens medgivande.

Angående förlängningen av småhustomternas arrendetid från 30 år till 50 ansågs det befogat då fokus för tomtöverlåtelse flyttas till utarrendering. Här kan dock konstateras att om arrendetiden är 30 år så uppstår med 30 års mellanrum en naturlig möjlighet att justera både arrendet och de övriga arrendevillkoren. En arrendetid på 30 år motsvarar också den praxis som staden hittills har tillämpat inom arrendeavtalen för småhustomter. Det kan ytterligare konstateras att ändringen i principerna inte kommer att påverka arrendetiden för de bostadstomter staden redan har arrenderat ut (36 stycken).

Vidare framfördes till styrelsen att principen för ett nytt villkor i arrendeavtalen (för tomter för flervåningshus och småhus) som skulle ge möjlighet att justera marknadsvärdet under arrendetiden bör ändras så att villkoret lyder: "Utredning pågår om att införa ett villkor i arrendeavtalen för tomter för flervåningshus och småhus som ger möjlighet att justera arrendenivån un-

der arrendetiden." Marknadsvärdet, som nämns redan i det ursprungliga förslaget, har ändrats till justering av arrendenivån, eftersom justering av arrendet enligt marknadsvärde också kan leda till en sänkning av arrendeavgiften. Innan man tar in ett villkor i arrendeavtalen som ger möjlighet att justera arrendenivån under arrendetiden krävs ännu noggrannare utredning av villkorets innehåll och utformning samt om hur justeringen av arrendet ska gå till i praktiken och vilken inverkan det kan ha. Därför är det ändamålsenligt att invänta Kommunförbundets anvisningar om saken och avvakta grannkommunernas beslut om att införa motsvarande villkor.

Då arrendetiden har varit 50 år har utveckling av arrende bundet till levnadskostnadsindex tydligt blivit efter i markområdets värdeutveckling. Det är inte ändamålsenligt för staden att ingå arrendeavtal med 50 års arrendetid om inte avtalen omfattar ett villkor om justering av arrendenivån. Om staden ännu inte har förutsättningar att införa ett sådant villkor i de nya arrendeavtalen är det mer lönsamt att hålla fast vid arrendetiden 30 år.

Avslutningsvis konstateras att de nya principer som nu godkänns ersätter de allmänna principer för överlåtande av byggnadsmark som fullmäktige fastställde 15.12.1997. Däremot ska fullmäktiges beslut från 16.5.2011 om principerna för överlåtelse av arrendetomter när arrendeavtal för arrendetomter i stadens ägo går ut fortsätta att gälla, eftersom villkoren för ett flertal arrendeavtal grundar sig på de principerna.

STS:

Fullmäktige beslutar

- att följande centrala principer godkänns och tillämpas då staden överlåter obebyggda tomter för boende:
 - Tomterna överlåts genom försäljning eller arrendering. Arrendering är det primära alternativet om inte annat beslutas med välgrundade orsaker.
 - Tomterna överlåts genom öppen pris- och/eller kvalitetskonkurrens eller genom ett ansökningsförfarande.
 - Tomter avsedda för fritt finansierad bostadsproduktion överlåts till marknadsvärde.
 - I överlåtelsevillkoren för tomterna ska ingå byggnadsskyldighet och ett villkor om att tomten inte utan stadens medgivande får överlåtas vidare utan att ha byggts ut.
 - Principerna för arrendetomter:
 - Arrendetiden för småhustomter och tomter för flervåningshus är 50 år.
 - Årsarrendet är 4 procent av tomtens marknadsvärde och arrendet binds till levnadskostnadsindex.
 - Möjligheterna ska utredas att införa ett villkor i arrendeavtalen för tomter för flervåningshus och småhus som ger möjlighet att justera arrendenivån under arrendetiden.
- att överlåtelsesättet och överlåtelsevillkoren för andra obebyggda tomter än bostadstomter bedöms från fall till fall också i fortsättningen,
- att principen om 50 års arrendetid tillämpas då ett villkor som ger möjlighet att justera arrendenivån under arrendetiden kan införas i arren-

deavtalen. Till dess är arrendetiden 30 år.

- samt att de nya principer som nu godkänns ersätter de allmänna principer för överlåtande av byggnadsmark som fullmäktige fastställde 15.12.1997.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.