

Selvitys kaupungin tulevien tontinluovutusten vaihtoehtoista ja niiden taloudellisista vaikutuksista

412/10.00.02/2019

KV 03.02.2020 § 2

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228
taloussuunnittelija Tuija Vappula, puh. 050 567 5623
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Talousarvioon 2019 sisältyy tehtäväksi erillinen selvitys, jossa tarkastellaan tulevien tontinluovutusten vaihtoehtoja (myynti/vuokraus) ja niiden taloudellisia vaikutuksia. Hyväksyessään vuoden 2020 talousarvion kaupunginvaltuusto päätti kaupunkistrategian kohtaan 5.3. liittyvän toimenpiteen muotoilusta seuraavasti: "Selvitys tonttien luovutusvaihtoehtoista (myynti/vuokraus) käsitellään ja hyväksytään valtuustossa keväällä 2020 ja siinä sovittujen periaatteiden mukaan toimitaan jatkossa tontteja luovutettaessa".

Tontin luovutustavat

Tontin luovutustavat ovat myynti ja vuokraus. Nämä on mahdollista myös yhdistää vuokraamalla tontti vuokralaisen ostomahdollisuudella vuokra-aikana. Tontin luovutustapa päätetään yleensä tontti- tai aluekohtaisesti huomioiden tontin luovutuksen tavoitteiden lisäksi maapoliittiset seikat ja yleinen markkinatilanne.

Maapoliittisesta näkökulmasta tontin luovutustavan valintaan vaikuttaa erityisesti mahdollisuudet tontin kehittämiseksi tulevaisuudessa. Mikäli tontin kohdalla ei ole edellytyksiä kaavalliseen jalostamiseen, on tontti mahdollista myydä. Mikäli tontin kaavoittamiselle esimerkiksi tontin käytön tehostamiseksi, käyttötarkoituksen muuttamiseksi ja/tai rakennusoikeuden lisäämiseksi on edellytyksiä, tontti on tarkoituksenmukaisempaa vuokrata ja säilyttää mahdollisuus tontin hyödyntämiseen ja arvonnousuun tulevaisuudessa. Aluekohtaisesti tonttien vuokraamisella on mahdollista säilyttää alueellisesti laajempi yhtenäinen maanomistus ja edellytykset maankäytön kehittämiseksi.

Luovutustapoina myynti ja vuokraus kohdistuvat osittain eri kohderyhmiin. Tontin luovutustavalla on näin mahdollista vaikuttaa kiinnostukseen tonttia kohtaan ja toisaalta myös kohderyhmään, jolle tontin luovutus suunnataan. Vuokraus myynnin vaihtoehtona tekee lähtökohtaisesti rakennushankkeen toteuttamisen useammalle mahdolliseksi, koska tonttiin ei tarvitse tällöin sitoa merkittävää pääomaa. Myös yleinen markkinatilanne niin asuntomarkkinoilla kuin taloudessa muutoinkin sekä esimerkiksi korkotasoa ja lainaehdot vaikuttavat osaltaan eri luovutustapojen kiinnostavuuteen.

Kaupungin tonttien luovutuksesta

Kaupungin tonttivarannossa on tällä hetkellä luovutettavaksi reilut 10 pientalotonttia, kerrostalotontteja ei ole. Kaupunki on luovuttanut vuosittain noin 1–4 tonttia vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen. Poikkeuksena tästä on vuosi 2017, jolloin Bredanniitynkujalta luovutettiin ennätykselliset 14 omakotitonttia. Kaupungin tonttivarannon ollessa niukka luovutettavien tonttien määrään on vaikuttanut merkittävästi kaavoitettujen tonttien määrä ja laatu, erityisesti kerrostalotonttien kohdalla. Kaavoitettavat tontit pyritään luovuttamaan muutaman vuoden kuluessa kaavoituksesta huomioiden kuitenkin tonttivaranto ja tontinluovutusten jatkuvuus vuodesta toiseen.

Kaupunki on luovuttanut asuinrakentamiseen tarkoitetut tontit pääsääntöisesti myymällä. Poikkeuksena tähän ovat valtion tukemaan asuntotuotantoon (ns. ARA-tuotanto) luovutetut tontit, jotka on pääsääntöisesti vuokrattu kaupungin joko kokonaan tai osittain omistamille kiinteistöasakeyhtiöille. Edelliset pientalotontit on ensi kertaa luovutettu vuokraamalla 1970-luvulla, kunnes vuonna 2017 Bredanniitynkujan tonttien luovutuksessa vaihtoehtona oli myös vuokraus, jonka lähes kaikki tontinsaajat valitsivat. Bredanniitynkujan tonttien kohdalla vuokrausvaihtoehtoon päädyttiin kiinnostuksen lisäämiseksi tontteja kohtaan sen jälkeen, kun tonttien luovutus myymällä ei edennyt.

Kaupungin maanmyyntitulot vaihtelevat vuosittain riippuen paljolti myydyn maaomaisuuden määrästä ja laadusta. Esimerkiksi vuonna 2018, jolloin myytiin AK-tontti (ARA)osoitteessa Bredanportti 8 ja AP-tontti Klostretinkujalta, maanmyyntitulot olivat noin 1,5 milj.euroa, vuonna 2017 myytäessä AP-tontti Koivuhovintieltä, olivat tulot reilut 1,1 milj.euroa ja vuonna 2016, kun myytiin AK-tontit osoitteissa Bredanportti 5 ja Palokunnankuja 4, AO-tontti Bredanniitynkujalta sekä Villa Skogshyddan, olivat maanmyyntitulot yli 9,0 milj.euroa.

Kaupungilla on tällä hetkellä 39 vuokratonttia, joista 37 tonttia on luovutettu käytettäväksi asuntotarkoitukseen ja kaksi tonttia muuhun tarkoitukseen (urheiluhalli, vesitorni). Maanvuokratulot tonteista ovat vuonna 2019 yhteensä reilut 400 000 euroa.

Tonttien luovutusten taloudellisista vaikutuksista

Taloudellisesta näkökulmasta tontin vuokraus on kaupungille verrattain vakaa ja ennustettava tulonlähde. Vuokratulojen kassavirta on säännöllinen, mutta nykytasolla varsin pieni (1,1% / TA2020) suhteessa kaupungin käytötalouden menoihin. Vuokratulojen nykytasolla ei synny vuositasolla merkittävää taloudellista hyötyä. Vuokraukseen sisältyy myös vuosittaista hallinnollista työtä laskutuksesta ja muusta sopimushallinnasta.

Kaupunki ei saa vuokrattujen tonttien maapohjasta kiinteistöverotuloja, mikä on vaikutuksensa vuokra-ajan ollessa pitkä tilanteessa, jossa maan arvo nousee merkittävästi tai kiinteistöverotukseen tehdään verotusta kiristäviä muutoksia. Tontin vuokrauksessa omistusoikeus säilyy kuitenkin kaupungilla ja kaupunki voi tulouttaa tulevaisuuden mahdollisen arvonnousun myöhemmässä vaiheessa.

Tontin myynnissä myyntitulo on kertaluonteinen tulo, joka on välittömästi

käytettävissä kaupungin toimintaan. Yksittäisten pientalotonttien myyntituloilla ei ole erityistä taloudellista merkitystä kaupungin taloudelle, kun taas kerrostalotonttien kohdalla myyntitulo saattaa kattaa mainittavan osuuden kaupungin käyttötalouden kokonaismenoista. Myydyistä tonteista kaupunki saa myös maapohjan osalta kiinteistöverotulot.

Tonttien merkittävistä myyntituloista on mahdollista tehdä euromääräinen investointivaraus tai rahastoida ne yksilöityä käyttötarkoitusta varten omaan pääomaan. Investointivaruksen tulee kohdistua talousarvion investointisuunnitelmassa olevaan hankkeeseen ja investointivaruksen varat tulee käyttää tämän hankkeen hankintamenojen kattamiseen. Rahasto tulee perustaa ja sen varoja käyttää vain rahaston yksilöityyn käyttötarkoitukseen, esimerkiksi vahinkorahastona vakuutuskorvausten sijaan. Varauksen ja rahastoon voidaan siirtää tilikauden tuloksen voittovaroja. Rahastoitujen varojen käyttäminen kaupungin yleisten toimintamenojen kattamiseen ei ole sallittua. Toistaiseksi investointivaroja ei ole tehty ja aiempi oman pääoman rahastointi on purettu ja tuloutettu käyttämättömänä edellisten tilikausien yli- ja alijäämätilille vuonna 2017.

Kaupungin varojen sijoittamista ohjaavat kaupunginvaltuuston hyväksymät kaupungin sijoitustoiminnan perusteet ja kaupunginhallituksen hyväksymä ohje rahoitusomaisuuteen sisältyvien varojen sijoittamisesta. Kaupungin varojen sijoittaminen perustuu varovaisuusperiaatteelle. Nykyisessä markkinatilanteessa sijoitusten tuotto-odotus on alhainen ja sijoitustoiminnan tuottojen voidaan olettaa jäävän pieniksi. Tontinmyyntitulojen pitkäjänteistä ja suunnitelmallista sijoittamista vaikeuttaa tulojen merkittävä vaihtelu vuodesta toiseen.

Vuosien 2020–2023 taloussuunnitelmassa on vuonna 2020 suunniteltu luovutettavaksi pientalotontit osoitteissa Riistarinne 4 ja Jondalintie 16, vuonna 2021 pientalotontti osoitteessa Pohjoinen Suotie 1 ja pientalojen rakennuspaikat osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 sekä vuonna 2022–2023 kerrostalotontit kaupungintalon alueella. Seuraavassa on esimerkinomaisesti vertailtu edellä mainittujen tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusten taloudellisia vaikutuksia.

Pientalotontin osoitteessa Riistarinne 4 ohjehinnalla 2019 laskettu myyntihinta olisi 224 600 euroa ja tämän perusteella arvioitu vuokratulo 30 vuoden ajalta reilut 300 000 euroa. Vastaavasti pientalotontin osoitteessa Pohjoinen Suotie 1 myyntihinta olisi 280 750 euroa ja tämän perusteella arvioitu vuokratulo 30 vuoden ajalta noin 390 000 euroa. Kaupungintalon alueelta esimerkkinä kerrostalotontti, jonka myyntihinta olisi 4 000 000 euroa ja tämän perusteella määritetty vuokratulo 30 vuoden ajalta noin 5 500 000 euroa. Vuokratulon voidaan arvioida olevan suurempi kuin tontin myynnistä saatava tuotto maapohjan kiinteistöverokin huomioiden. Karkeasti voidaan todeta, että tontin vuokrausajankohdan mukainen myyntihinta saavutetaan reilun 20 vuoden vuokra-ajan vuokratulolla. Mikäli vuokratontti myytäisiin vuokra-aikana vuokralaiselle, 30 vuoden vuokratuloa vastaava tulo (vuokratuotto vuokra-ajalta + myyntihinta) saavutettaisiin, jos vuokra-aika olisi kymmenisen vuotta ennen myyntiä. Arvioissa ei ole huomioitu maan tai rahan arvon muutosta.

Esimerkkinä mainittakoon, että vuonna 1991 vuokratun tontin, jolla on 200

k-m²:n talo, vuokratulo on 30 vuoden ajalta noin 150 000 euroa (keskimäärin 5 000 €/vuosi). Tontin myyntihinta olisi ollut vuonna 1991 reilut 100 000 euroa ja nyt ohjehinnalla 2019 laskettuna 224 600 euroa. Maan arvo on 1990-luvun alun lamavuosista noussut merkittävästi eikä vastaavaa arvonnousua liene tulevaisuudessa odotettavissa.

Yhteenveto

Kaupungin luovutettavaksi suunniteltuja tontteja on lukumääräisesti vähän ja tontit poikkeavat toisistaan niin käyttötarkoituksensa ja kokonsa kuin sijaintinsa perusteella. Tonttien luovutusten osalta on siksi tarkoituksenmukaista arvioida tapauskohtaisesti, millainen luovutustapa ja muutoinkin millaiset luovutusehdot soveltuvat kuhunkin tonttiin parhaiten. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarviossa vahvistetaan kyseisenä vuonna luovutettavat tontit ja taloussuunnitelmassa esitetään suunnitelma seuraavien vuosien luovutettavista tonteista. Talousarvioon sisällytetään jatkossa perusteluineen esitys tonttien luovutustavasta (myynti / vuokraus).

Hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttien myyminen ja vuokraaminen ja muu luovuttaminen. Tonttien luovutukset valmistellaan talousarvion perusteella ja luovutusehdot viedään erikseen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi, mikäli luovutukseen katsotaan liittyvän erityisiä tai poikkeavia ehtoja, esimerkiksi suunnitelmien edellyttäminen osana tarjousprosessia tai kiinteät myyntihinnat / vuokrat. Mikäli tonttien luovutukset perustuvat yksinomaan hintatarjouksiin, voidaan tarjoukset pyytää ennen kuin tonttien luovutukset tuodaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Tulevaisuudessa tonttien luovutustavan painopistettä pyritään siirtämään vuokraukseen. Mahdollisista investointivaroista ja rahastoinneista päätetään erikseen ja tämä huomioidaan tarvittaessa talousarviokäsittelyn yhteydessä tonttien luovutustavan valinnassa.

Koska kaupungin luovutettavaksi suunniteltuja tontteja on lukumääräisesti vähän ja ne poikkeavat toisistaan niin käyttötarkoituksensa, kokonsa ja sijaintinsa perusteella, selvityksessä ei pidetä tarkoituksenmukaisena vahvistaa periaatteita etukäteen, vaan katsotaan paremmaksi arvioida luovutustapa ja muut luovutusehdot aina tapauskohtaisesti.

KH:

KV päättää hyväksyä valmistelutekstistä ilmenevän selvityksen.

.....

Valt. Björk ehdotti valt. Nystenin kannattamana seuraavan ponnen hyväksymistä:

”Hyväksyessään kaupungin tulevien tontinluovutusten vaihtoehtoista ja niiden taloudellisista vaikutuksista tehdyn selvityksen valtuusto katsoo, että siihen sisältyviä luovutusperiaatteita tulee selkeyttää, siten että mainittua painopisteen siirtoa vuokraukseen tulee ryhtyä toteuttamaan vuoden 2021 alusta, jolloin kiinteistöjä jatkossa pääsääntöisesti luovutetaan vuokraamalla. Poikkeustapauksissa niitä voidaan myydä, mikäli riittäviä kyseistä kohdetta koskevia perusteita löytyy.” Pontta perusteltiin sillä, että selvitys ei

selkeästi linjaa kaupungin tahtotilaa tontteja luovutettaessa.

Kaupunginjohtaja totesi, että hallintosäännön 91 §:n mukaan ponsi ei saa olla ristiriidassa valtuuston päätöksen kanssa eikä saa muuttaa tai laajentaa päätöstä.

Valt. Tuohioja ehdotti valt. Eväsojan ja Miettisen kannattamina selvityksen merkitsemistä tiedoksi.

Keskustelun kuluessa valt. Björk ehdotti valt. Sederholmin ym. kannattamina asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi asian linjaamiseksi selkeämmin ja veti samalla takaisin ponsiehdotuksensa.

Puheenjohtaja totesi tehdyn kannatetun palautusehdotuksen ja kehotti puhujia kohdistamaan puheenvuoronsa asian käsittelyn siirtämisehdotukseen.

Valt. Björkin ehdotuksesta puheenjohtaja hyväksyi 10 minuutin neuvottelutauon, jonka ajaksi kokous keskeytettiin (klo 19.37–19.46).

Neuvottelutauon jälkeen puheenjohtaja avasi keskustelun uudestaan ja totesi asiaa tiedusteltuaan, että valtuuston on äänestettävä valt. Björkin palautusehdotuksesta.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa asian palauttamista kannattavat äänestivät ”jaa” ja asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät ”ei”, palautusehdotus voitti äänin 20–15 (Ala-Reinikka, Eväsoja, Filppula, Herkama, Johansson, Korpela, Laakio, Miettinen, Mollgren, Pesonen, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Stolt, Tupamäki, Wahlstedt).

Puheenjohtaja totesi, ettei asian käsittelyä voida jatkaa.

Päätös:

Asia palautettiin yhdyskuntavaliokunnalle uudelleen valmisteltavaksi.

KV 16.11.2020 § 51

Kaupungin tontinluovutuksista ja tonttivarannosta

Kaupunki on luovuttanut 2000-luvulla yhteensä 44 rakentamatonta tonttia, joista kahdeksan on ollut asuinkerrostalotontteja ja 36 pientalotontteja. Osa tonteista on sijainnut Espoon puolella. Myyntitulot ovat olleet yhteensä noin 32 milj. euroa. Kaikki asuinkerrostalotontit on luovutettu myymällä ja näistä on saatu myyntituloja noin 20 milj. euroa. Pientalotonteista on luovutettu vuokraamalla 14 tonttia ja myymällä 22 tonttia, joista on saatu myyntituloja noin 12 milj. euroa.

Kaupungilla on tarkistuksen jälkeen yhteensä 39 vuokratonttia, joista 36 tonttia on luovutettu käytettäväksi asuntotarkoitukseen ja kolme tonttia muuhun tarkoitukseen (urheiluhalli, vesitorni, päiväkot). Maanvuokratulot tonteista vuonna 2019 olivat yhteensä reilut 400 000 euroa.

Tonttivarannossa on asemakaavoitettuja rakentamattomia tontteja, joihin ei

kohdistu vireillä olevaa asemakaavoitusta tai kehittämistavoitteita ja jotka ovat välittömästi luovutettavissa. Kaupungin tonttivarannossa on tällä hetkellä 10 pientalotonttia eri puolilla kaupunkia. Tonttivarannon arvo on noin 3,9 milj. euroa vuoden 2020 ohjehinnalla (1248 €/k-m²) laskettuna.

Kaavoitus on vireillä muun muassa seuraavissa kaupungin omistamissa kohteissa: kaupungintalon alue ja Tammikummun alue sekä kaupungin osittain omistamassa kohteessa: osa korttelia 49 (Bredantie 15-17). Kaupungintalon alueelle on tämän hetken suunnittelutilanteen mukaisesti tulossa asuinrakennusoikeutta arviolta 14 000 k-m², jonka arvo on noin 11 milj. euroa. Osa korttelia 49 alueen kaavaehdotuksessa on kaupungin suoraan ja välillisesti omistamalle alueelle osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 4400 k-m², jonka arvo on noin 4 milj. euroa. Kaavahankkeiden tämänhetkisten suunnitelmien perusteella on kaavoituksen myötä muodostuvan varannon arvo arviolta 15 milj. euroa. Tammikummun alueen kaavoitus ei ole vielä edennyt kaavaluonnosvaiheeseen, joten tämän kaavoituksen myötä muodostuva varanto ja sen arvo ei ole vielä arvioitavissa. Kaavojen lopullinen sisältö ratkaistaan kaavaprosessissa ja todellinen varanto muodostuu kaavojen lainvoimaistumisen myötä.

Kaupungin omistuksen osuus kaupungin maapinta-alasta on vajaat 50 %, noin 2,7 km² sisältäen kadut ja muut yleiset alueet. Kaupungin alueen ollessa lähes 100 % asemakaavoitettua edellyttää tonttivarannon kasvattaminen nykyisen rakenteen uudelleenarviointia ja tiivistämistä kaavahankkeiden ollessa pienialaisia ja usein haasteellisia.

Tontinluovutuksiin liittyvistä periaatteista ja käytännöistä

Kaupunginvaltuusto on 15.12.1997 (§ 92) vahvistanut seuraavat *rakennustonttien luovuttamiseen liittyvät yleiset perusteet*:

- 1) kaupunginhallituksen tulee rakennustontteja luovuttaessaan huolehtia siitä, että myyntihinta on kaupungille mahdollisimman edullinen käypä hinta sekä
- 2) rakennustontit on myytävä julkisesti tapahtuvan ilmoittelun perusteella.

Perusteiden vahvistaminen liittyi tilanteeseen, jossa kaupunki ei useampaan vuoteen ollut käytännössä myynyt rakennusmaata, mutta taloudellisista syistä johtuen tonttien myyminen katsottiin vallinneessa tilanteessa perustelluksi.

Rakennustonttien luovuttamiseen liittyvät yleiset perusteet on huomioitu kaupungin myydessä rakentamattomia rakennustontteja.

Kaupunginvaltuusto on 16.5.2011 (§ 33) hyväksynyt seuraavat *vuokratonttien luovutusperiaatteet noudatettavaksi kaupungin omistamien vuokratonttien vuokrasopimusten päättyessä*:

- 1) kaupunki antaa vuokramiehelle mahdollisuuden käypään hintaan lunastaa se osa nykyisestä vuokratontista, jolla vuokramiehen talo sijaitsee,

- 2) vaihtoehtoisesti tarjotaan vuokramiehelle mahdollisuus edelleen vuokrata se osa nykyisestä vuokratontista, jolla vuokramiehen talo sijaitsee, 30 vuodeksi perusvuokran ollessa 3 % neljänä ensimmäisenä vuotena ja sen jälkeen 4 % siitä ohjehinnasta, jonka kaupunginhallitus vahvistaa vuokrasopimuksen solmimisvuotta edeltävien kiinteistökauppojen käyvän hinnan perusteella. Vuokra määräytyy käytössä olevan rakennusoikeuden mukaan,
- 3) vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusvuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain,
- 4) vuokramiehellä on vuokra-aikana oikeus lunastaa tontti kaupunginhallituksen vahvistamaan hintaan ja
- 5) muilta osin noudatetaan maanvuokralain säännöksiä, Kuntaliiton suosituksia ja kaupungin asuntotonttien vuokrauksessa aikaisemmin noudattamaa käytäntöä.

Vuokratonttien luovutusperiaatteita on soveltuvin osin noudatettu myös ensi kertaa vuokrattavien rakentamattomien omakotitonttien luovutusperiaatteina erityisesti vuokra-ajan, perusvuokran (tuottotavoitteen) ja perusvuokran korottamisen osalta.

Kaupungin maanvuokrasopimuksia päättyy kuluva ja tuleva vuodelle yhteensä viisi kappaletta. Näiden jälkeen seuraava maanvuokrasopimus päättyy vuonna 2027 ja tästä seuraavat 2030-luvulla. Vuokratonttien luovutusperiaatteiden päivittämistä ei ole katsottu tässä vaiheessa tarkoituksenmukaiseksi, koska periaatteet soveltuvat edelleen noudatettavaksi ja uusittavia vuokrasopimuksia on lukumääräisesti vähän.

Kaupunkia voidaan pitää maltillisena ja luotettavana vuokranantajana. Kaupungin maanvuokrasopimuksissa vuokrankorotukset ovat kohtuullisia ja sopimusehdot selkeitä. Vuokrasopimusten päättyessä sekä kaupungilla että vuokralaisella on mahdollisuus harkita alueen vuokraamisen jatkamista. Mikäli vuokrasopimus päättyy, on huomiotava, että kaupungille saattaa syntyä lunastusvelvollisuus vuokralaisen omistamiin rakennuksiin. Tällöin lunastamisesta suoritettava lunastushinta voi olla merkittävä, erityisesti asuinkerrostalojen ja vastaavien rakennusten osalta.

Muiden kaupunkien periaatteista ja linjauksista

Kauniainen on sekä pinta-alaltaan että rakenteeltaan poikkeava kunta kuntien joukossa eikä sopivaa vertailukohtaa maapolitiikan osalta ole löydettävissä. Seuraavassa on tutustumista varten lyhyt yhteenveto rajanaapuri Espoon asuintonttien luovutuksen keskeisistä periaatteista sekä internet-linkki Espoon lisäksi pääkaupunki Helsingin tontinluovutustoimintaa ohjaaviin linjauksiin ja linjauksia tarkentavaan soveltamisohjeeseen. Espoon kaupunki omistaa noin kolmanneksen kaupungin pinta-alasta ja hintataso Espoon keskeisillä alueilla on verrattavissa Kauniaisten hintatasoon.

Espoon kaupunginvaltuusto on 9.11.2015 hyväksynyt maanhankinnan ja -luovutusten sekä maankäytösopimusten periaatteet 2015. Keskeiset periaatteet asuintonttien luovutuksessa ovat seuraavat:

- Ammattimaiseen rakentamiseen asuntotontteja luovutetaan erikokoisille ja -tyyppisille toimijoille pääsääntöisesti julkisten hakumenettelyiden kautta ja tarvittaessa hinta- tai laatukilpailulla.
- Omatoimiseen rakentamiseen suunnatut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä.
- Tonttien luovutustapa on vuokraus tai myynti.
- Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon suunnatut tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella.
- Rakentamisvelvoite 70 % rakennusoikeudesta rakennettava 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta
- Lisäksi periaatteet vuokratonteilla:
 - Vuokra-aika 60 vuotta.
 - Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Uusiin vuokrasopimuksiin otetaan tarvittaessa ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokrakauden.
 - Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon.

Espoon maanluovutusten periaatteisiin voi tutustua tarkemmin: [linkki](#)

Helsingin kaupunginhallitus on 1.4.2019 hyväksynyt Helsingin tontinluovutustoimintaa ohjaavat linjaukset sekä linjauksia tarkentavan soveltamisohjeen,

linjaukset: [linkki](#),

soveltamisohje: [linkki](#).

Todettakoon, että Espoon kaupungin käyttämä vuokra-aika on 60 vuotta ja Helsingin kaupungilla vuokra-aika vaihtelee noin 50–65 vuoden välillä. Vuosivuokrana 4 % tontin arvosta on käytössä sekä Espoon ja Helsingin kaupungeilla että myös pääkaupunkiseudun valtion tukemassa asuntotuotannossa (ARA-tuotanto). Vuokran korottaminen elinkustannusindeksin perusteella on käytössä sekä Espoon ja Helsingin kaupungeilla että pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa.

Kuntalain säännöksestä

Kuntalain 130 §:ssä on säännös kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelystä. Säännöksen mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Edelleen säännöksessä todetaan, että kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman edellä tarkoitettua tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperuste-

nen vuokrataso.

Tontinluovutusten periaatteet

Kaupungin tontinluovutusten luovutustapa ja muut luovutusehdot on arvioitu tapauskohtaisesti, mikä on mahdollistanut lukumäärältään vähäisten sekä käyttötarkoituksensa, kokonsa ja sijaintinsa perusteella poikkeavien tonttien tarkoituksenmukaisen luovuttamisen huomioiden kuhunkin tilanteeseen liittyvät lähtökohdat ja tavoitteet. Tontinluovutuksissa on huomioitu vahvistetut perusteet ja hyväksytyt periaatteet sekä tontinluovutuksissa aikaisemmin noudatettu käytäntö pyrkien avoimeen ja tasapuoliseen luovutusmenettelyyn. Kaupungin edun mukaista on myös reagoida ketterästi sekä tonttimarkkinoiden vaihteluihin, että kaupungin kulloistenkin tarpeiden ja toiminnan painopisteiden muutoksiin. Jatkossakin kaikki tontinluovutukset tuodaan hallintosäännön mukaisesti kaupunginhallituksen päätettäväksi.

KV:n tekemän palautuspäätöksen jälkeen esitettiin yhdyskuntavaliokunnalle tietyt periaatteet noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja. Yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan 15.9.2020 (§ 91) äänestyksen jälkeen esittää KH:lle esityksestä hieman poikkeavat periaatteet.

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

KH:lle esitettiin rakentamisveloitteen osalta teknisluontoinen muutos valio-kunnan esittämään ehdotukseen. Perusteluna oli, että tällöin lisäys on yhdenmukainen muiden periaatteiden kanssa ja kohdistuu myytävien tonttien lisäksi myös vuokrattaviin tontteihin. Lisäksi todettiin, että vastaava ehto on jo sisältynyt pientalotonttien luovutuskirjoihin, jonka mukaan luovuttaja on velvollinen maksamaan sopimussakkoa, mikäli tontti luovutetaan rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta.

Pientalojen vuokra-ajan pidentämisen 30 vuodesta 50 vuoteen osalta todettiin, että tätä voidaan pitää perusteltuna painopisteenperusteltuna painopisteen siirtyessä tonttien luovutuksessa vuokraukseen. Todettakoon kuitenkin, että vuokra-ajan ollessa 30 vuotta tarjoutuisi luontevasti 30 vuoden välein mahdollisuus niin tontin vuokran kuin muidenkin vuokrausehtojen tarkistamiseen. Vuokra-aika 30 vuotta vastaa myös käytäntöä, jota kaupunki on pientalotonttien vuokrasopimuksissa tähän saakka noudattanut. Todettakoon, että muutos periaatteisiin ei vaikuttaisi kaupungin jo vuokraamien asuintonttien (36 kpl) vuokra-aikaan.

Lisäksi KH:lle esitettiin, että periaate (kerrostalo- ja pientalotonttien) vuokrasopimuksiin otettavasta ehdosta, joka mahdollistaa markkina-arvon tarkistamisen kesken vuokratkauden, muutettaisiin muotoon: "Kerrostalotonttien ja pientalotonttien vuokrasopimuksiin selvitetään ehto, joka mahdollistaa vuokran tasotarkistuksen kesken vuokratkauden". Alkuperäisessäkin esityksessä mainittu markkina-arvo on muutettu vuokran tasotarkistukseksi, koska vuokran tarkistaminen markkina-arvoon voi johtaa myös vuokran alentamiseen. Vuokran tasotarkistuksen kesken vuokratkauden mahdollistava ehto edellyttää vielä tarkempaa selvitystä ehdon sisällöstä ja muotoilusta sekä vuokran tarkistuksen käytännön toteutuksesta ja vaikutuksista, jotta ehto voidaan sisällyttää uusiin vuokrasopimuksiin. Tämä vuoksi on

tarkoituksenmukaista odottaa Kuntaliiton ohjeistusta asiasta sekä naapurikuntien päätöksiä vastaavan ehdon käyttöönottamisesta.

Vuokra-ajan ollessa 50 vuotta elinkustannusindeksiin sidotun vuokran kehitys on jäänyt selvästi jälkeen maan arvon kehityksestä. Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista tehdä vuokrasopimuksia, joissa vuokra-aika on 50 vuotta, ellei sopimuksessa ole ehtoa vuokran tasotarkistuksesta. Mikäli kaupungilla ei ole vielä edellytyksiä sisällyttää uusiin vuokrasopimuksiin tällaista ehtoa, vuokra-ajaksi olisi kannattavampaa asettaa 30 vuotta.

Lopuksi todetaan, että nyt hyväksyttävät uudet periaatteet korvaavat kaupunginvaltuuston 15.12.1997 vahvistamat rakennustonttien luovuttamiseen liittyvät yleiset perusteet. Sen sijaan valtuuston päätös 16.5.2011 vuokratonttien luovutusperiaatteista kaupungin omistamien vuokratonttien vuokrasopimusten päättyessä jäisi edelleen voimaan lukuisten vuokrasopimusten ehtojen perustuessa näihin periaatteisiin.

KH:

KV päättää

- että seuraavat keskeiset periaatteet hyväksytään noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja:
 - Tonttien luovutustapa on vuokraus tai myynti. Vuokraus on ensisijainen vaihtoehto ellei perustelluista syistä muuta päätetä.
 - Tontit luovutetaan avoimella hinta- ja/tai laatukilpailulla taikka haku-menettelyllä.
 - Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan markkina-arvosta.
 - Tonttien luovutusehtoihin sisällytetään rakentamisvelvoite sekä ehto, jonka mukaan tonttia ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa rakentamattomana edelleen.
 - Vuokratonttien periaatteet:
 - Vuokra-aika on pientalotonteilla ja kerrostalotonteilla 50 vuotta.
 - Vuosivuokra on 4 % tontin markkina-arvosta, vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Kerrostalotonttien ja pientalotonttien vuokrasopimukseen selvitetään ehtoa, joka mahdollistaa vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden.
- että muiden rakentamattomien tonttien kuin asuntotonttien luovutustapa ja muut luovutusehdot arvioidaan tapauskohtaisesti jatkossakin,
- että periaatetta 50 vuoden vuokra-ajasta noudatetaan, kun vuokran tasotarkistuksen kesken vuokrakauden mahdollistava ehto voidaan sisällyttää vuokrasopimukseen. Siihen saakka vuokra-aika on 30 vuotta.
- sekä että nyt hyväksyttävät uudet periaatteet korvaavat kaupunginvaltuuston 15.12.1997 vahvistamat rakennustonttien luovuttamiseen liittyvät yleiset perusteet.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

