

Helsinki

TONTINLUOVUTUSLINJAUSTEN SOVELTAMISOHJE PERUSTELUINEEN

29.1.2019

Sisällys

A. ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUS	3
1. Yleistä	3
2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet	4
2.1 Yleisen asuntotonttihaun keskeiset periaatteet	4
2.2 Omakotitalotonttien luovutuksen keskeiset periaatteet	8
2.3 Asuntotonttien hinta- ja laatukilpailujen keskeiset periaatteet	9
2.4 Asuntotonttien jatkuva haku	13
2.5 Asuntotonttien suoravaraukset	15
3. Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita	17
3.1 Asuntotonttien vuokraus	17
3.2 Asuntotonttien vuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen	17
3.3 Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet	20
B. YRITYSTONTTIEN LUOVUTUS	23
1. Yleistä	23
2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet	24
2.1 Yritystonttien jatkuva tonttihaku	24
2.2. Kilpailutettavat yritystontit	28
2.3 Yritystonttien suoravaraukset	30
3. Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita	32
3.1 Yritystonttien maanvuokrauksen keskeiset periaatteet	32
3.2 Yritystonttien maanvuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen – keskeiset periaatteet	32
3.3 Yritystonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet	34
C. TONTINLUOVUTUSTOIMINNAN KEHITTÄMINEN	38

A. Asuntotonttien luovutus

1. Yleistä

- a) Asuntotonttien luovutuksissa noudatetaan kaupungin tontinluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia sekä niissä asetettuja tavoitteita.

PERUSTELUT:

Ohje ilmaisee asuntotonttien luovutukselle asetetun yleisen tavoitteen. Kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi tontinluovutuksessa tulee noudattaa kaupunkistrategian ja AM-ohjelman mukaisia tavoitteita maapoliittisissa linjauksissa esitellyin tavoin. Näin ollen tontinluovutuksessa tulee huomioida mm. asuntotuotannon määrä, segregaatien ehkäiseminen, asuntotuotannon ja tuotantotapojen monipuolisuus sekä asuntorakentamisen laadulliset tavoitteet. Tontinluovutuksen pitkäjänteisen luonteen vuoksi on tärkeää, että toimijat voivat luottaa linjattuihin periaatteisiin.

- b) Kaupunki luovuttaa asuntotontteja monipuolisesti erilaisilla avoimilla menettelyillä, joita ovat mm.:

- Yleinen asuntotonttihaku
- Yleinen omakotitalotonttihaku
- Hintakilpailut
- Laatu kilpailut
- Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt
- Jatkuva tonttihaku

PERUSTELUT:

Kaupungin on tarkoituksenmukaista käyttää tontinluovutuksessa monipuolisia tontinluovutustapoja siten, että kulloinkin luovutettavalle kohteelle valittava luovutusmenettely vastaa parhaalla mahdollisella tavalla tontin toteuttamiselle asetettuja tavoitteita. Soveltamisohjeen mukaiset luovutusmenettelyt ovat vakiintuneesti käytössä tontinluovutustoiminnassa jo nykyisellään, ja saatujen kokemusten perusteella niiden käyttöä on perusteltua jatkaa myös vastaisuudessa.

Valmisteltaessa tontinluovutuskilpailua on syytä tarkastella erilaisia keinoja kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Tiettyissä tilanteissa on perusteltua käyttää sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavan tontin kilpailumuotona perinteistä hintakilpailua, jolloin ratkaisuperusteena on korkein kilpailun kohteesta tarjottava hinta tai vuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava lisävuokra/ns. kynnysraha.

Erilaisten kilpailujen määrä ja suhde vaihtelevat vuosittain sen mukaan, millaisia tontteja kunakin vuonna tulee luovutettavaksi. Hintakilpailujen määrää on tontinluovutuslinjausten mukaisesti tarkoitettu lisätä nykyisestä, millä pyritään osaltaan edistämään tontinluovutustoiminnan avoimuutta, toimijoiden tasapuolista kohtelua sekä tonttihinnoittelun reagoitukykyä ja maaomaisuuden tehokasta käyttöä. Laatukilpailun avulla kyetään jo varhaisessa vaiheessa vaikuttamaan kilpailussa saataviin ehdotuksiin siten, että lopputulokset vastaavat kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kyseiselle sijainnille asetettuja tavoitteita. Laatukilpailun ratkaisuperusteena on yleensä esitetyn suunnitelman laatu ja sitä onkin erityisen perusteltua käyttää paikoissa, jotka sijaitsevat erityisen näkyvillä paikoilla sekä kohteissa, joissa kaupunkikuvallisilla arvoilla on erityisen korostunut merkitys. Kaavoituskumppanin valintaan tähtäävissä menettelyissä tavanomaista laatukilpailua vuorovaikutteisemmat ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt ovat usein toimivia. Laatukilpailuista poiketen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyihin sisältyy neuvotteluvaihe, jonka aikana parhaaksi arvioitu alustava suunnitelma kehitetään lopulliseksi suunnitelmaksi ja tutkitaan mm. kilpailuehdotuksen toteutettavuutta tarkemmin maankäytöllisistä ja muista lähtökohdista.

Tontinluovutusmenettelytapaa valittaessa arvioidaan aina myös käytössä olevien henkilö- ja muiden resurssien tarkoituksenmukainen käyttö ja esimerkiksi tontin toteuttamiselle asetettu aikataulu. Laatuperusteisesti ratkaistavien kilpailujen vaatima aika on usein esimerkiksi hintakilpailuja huomattavasti pidempi.

2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet

2.1 Yleisen asuntotonttihaun keskeiset periaatteet

- a) Yleinen asuntotonttihaku pyritään järjestämään vähintään kerran vuodessa. Valmistelussa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:
- Tavoitteena on tehdä varausesitys, joka parhaalla mahdollisella tavalla vastaa kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin niin kaupunki- kuin aluetasolla.
 - Tontit kuulutetaan julkisesti haettavaksi.
 - Tontit varataan pääsääntöisesti säänneltyyn asuntotuotantoon.
 - Tontteja varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon vain, jos tontin suora-varauksen edellytykset (jäljempänä kohta 2.5) täytyvät tai se on muutoin erityisen perusteltua.
 - Yleisen asuntotonttihaun yhteydessä esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit erilaisia kilpailuja varten tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

PERUSTELUT:

Kaupunki varaa valtaosan asuntotonteista yleisten asuntotonttihakujen kautta. Tällä menettelyllä varataan karkeasti noin 50-60 prosenttia tonteista. Yleinen asuntotonttihaku on kaikille avoin hakumenettely, josta tiedotetaan laajalti eri viestintävälineissä ja näin ollen se on myös hyvin tiedossa rakennusalan toimijoilla. Menettelyllä kyetään edistämään toimijoiden yhdenvertaista kohtelua ja erilaisten toimijoiden mahdollisuuksia osallistua ja saada tontti hakumenettelyn kautta. Yleinen asuntotonttihaku pyritään järjestämään vähintään kerran vuodessa. Tällä varmistetaan asemakaavoituksen mahdollistamien alueiden rakentumisen käynnistyminen oikea-aikaisesti. Viimeisen viiden vuoden aikana yleisen asuntotonttihaun kautta varatut tontit ovat enenevässä määrin olleet tontteja, jotka ovat vielä olleet kaavoitusvaiheessa.

Yleisen asuntotonttihaun käyttäminen varausmenettelynä mahdollistaa suuren tonttimäärän käsittelyn yhdellä kertaa, mikä on osoittautunut kaupungin kannalta käytännössä tehokkaaksi ja tarkoituksenmukaiseksi tavaksi käsitellä suurta tonttimäärää. Menettelyllä kyetään tarkastelemaan asuntojen tuotanto- ja hallintamuotojen AM-ohjelman mukaista toteutumista ja saadaan kattava kokonaisnäkemys siitä, miten asuntotonttien varaukset vastaavat kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin. Yleisen asuntotonttihaun etuina voidaan pitää myös menettelyn vuorovaikutteisuutta ja joustavuutta siten, että kullekin varattavalle tontille löydetään mahdollisimman oikeanlainen toteuttaja, joka kykenee täyttämään tontille asetetut tavoitteet.

Pääsääntöisesti yleisen tonttihaun kautta varataan tontteja säänneltyyn asuntotuotantoon, sillä näiden kilpailuttaminen hinta- tai laatukriteerein olisi vaikeaa tai mahdotonta. Säännellyn asuntotuotannon kohdalla toiminnallisten ja laadullisten tavoitteiden toteutuminen tulee pyrkiä tarvittaessa ratkaisemaan esimerkiksi hankkeen suunnittelua ohjaavin varausehdoin.

Tonttien varaaminen sääntelemättömään asuntotuotantoon on mahdollista lähikohtaisesti ainoastaan tilanteissa, joissa on kyse suoravarauksen edellytykset täyttävästä tilanteesta (käsitelty jäljempänä) tai mikäli varaaminen olisi muusta erityisestä syystä perusteltua. Yleisen asuntotonttihaun yhteydessä on lisäksi tarkoituksenmukaista esittää tonttien varaamista luovutettavaksi sääntelemättömänä asuntotuotantona erilaisiin kilpailuihin. Tämä osaltaan edistää kaupungin asuntotonttien varaustilanteen kokonaiskuvan hahmottamista, mikä helpottaa AM-ohjelman toteutumisen seurantaa.

- b) Tonttien varaajien valinta perustuu kokonaisarviontiin, jossa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:
- Tontteja pyritään varaamaan siten, että mahdollisimman moni tontin varaajalle asetetut edellytykset täyttävä hakija saa tontin. Hakijalle voidaan tarjota myös tonttia, johon hakemus ei ole kohdistunut.

- Etusijalle asetetaan hakemukset, joissa haetaan tonttia säänneltyyn asunto-tuotantoon.
- Etusijalle asetetaan sellaisten hakijoiden hakemukset, jotka eivät ole saaneet kaupungilta aiemmin tonttia (ns. uudet toimijat).
- Etusijalle asetetaan hankkeet, jotka sisältävät erityisiä asuntorakentamisen kehittämiseen tähtäviä tavoitteita tai jotka toteuttavat tavanomaista paremmin kyseisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä määritellyjä maankäytöllisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita tai joille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto.
- Etusijalle asetetaan rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen erityinen peruste voi olla olemassa esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
 - Kyseessä on edellä mainittu ns. uusi toimija.
 - Varattavaksi esitettyyn tonttiin ei ole kohdistunut muita hyväksyttäviä hakemuksia.
 - Kyseessä on kehittämishanke ja sille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puolto.
 - Suoravarauksen perusteet ovat olemassa (kohta 2.5).
- Varausesityksen valmistelussa ja varaajien valinnassa kiinnitetään lisäksi huomiota hankkeen toteutusvarmuuteen, hakijoiden olemassa oleviin tontinvarauksiin sekä onnistumiseen aiemmissa hankkeissa.
- Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, eikä tontin varaajaa pystytä edellä mainituin periaattein ratkaisemaan, voidaan varaajan valinta suorittaa näille hakijoille kohdennetulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.
- Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

PERUSTELUT:

Yleisessä asuntotonttihaussa noudatettava menettely varausneuvotteluista ja varausesityksen valmistelusta on ajan myötä kehittynyt toimivaksi ja tehokkaaksi toimintatavaksi asuntotonttien luovutuksissa. Mainitusta johtuen noudatettua menettelytapaa on tarkoituksenmukaista jatkaa ja kehittää siten, että se palvelee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita jatkossa entistä paremmin, tehokkaalla ja asiakaslähtöisellä tavalla.

Hakijoiden runsaan määrän vuoksi tontteja pyritään luovuttamaan tarkoituksenmukaisina kokonaisuuksina siten, että mahdollisimman moni hakija saa varauksen. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi on tarkoituksenmukaista asettaa hakumenettelyssä etusijalle toimijat, jotka eivät ole aiemmin saaneet tontteja kaupungilta. Uusien toimijoiden houkuttelemisen Helsinkiin onkin ensiarvoisen tärkeää kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamisen kannalta. Toteuttaessaan hankkeen kaupungin tontille uusi toimija voi luoda yhteistyö- ja hankintaverkostoja eri toimijoihin, mikä edesauttaa tätä jatkossa toimimaan Helsingin alueella. Samalla uusi toimija pystyy tutustumaan kaupungin rakentamiskäytäntöihin, mikä puolestaan alentaa kynnystä osallistua jatkossa esimerkiksi kaupungin järjestämiin tontinluovutuskilpailuihin ja esimerkiksi ATT:n järjestämiin urakkakilpailuihin.

Kaupungin asuntokannasta lähes 90 % sijoittuu kerrostaloihin eikä tilanne tule muuttumaan näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa. Kaupungin tuleekin pysyä huolehtimaan erityisesti kerrostaloasumisen houkuttelevuudesta ja kehittämisestä. Tätä varten kaupungin on tarkoituksenmukaista edistää kerrostalorakentamisen kehittämishankkeita tontinvaraustoiminnassaan. Tästä syystä tontinvarauksia valmisteltaessa etusijalle tuleekin asettaa hankkeet, jotka sisältävät erityisiä asuntorakentamisen kehittämiseen tähtääviä tavoitteita tai, jotka toteuttavat tavanomaista paremmin kyseisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä määritellyjä maankäytöllisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita tai, joille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto.

Tontinluovutuslinjausten mukaisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan pääsääntöisesti hintakilpailulla, jolloin näiden tonttien osuus yleisessä tonttihaussa varattavista tonteista tulee edelleen vähenemään.

Yleisen asuntotonttihaun tavoitteena on muodostaa varausesitys, joka vastaa parhaalla mahdollisella tavalla kaupungin asuntopoliittisin ja kaavoituksen yhteydessä asetettuihin maankäytöllisiin tavoitteisiin sekä alueellisella että koko kaupungin tasolla. Tästä syystä hakijalle tulee voida esittää varattavaksi myös sellainen tontti, johon tämän hakemus ei ole varsinaisesti kohdistunut. Tämä joustavoittaa valmistelua. Näin voidaan varmistaa myös varauksensaajan löytäminen mahdollisimman monelle haettavana olleelle tontille.

Yleisen asuntotonttihaun kautta tontteja on varattu pääsääntöisesti vain rakennuttajaorganisaatioille. Tällöin kohteiden toteutuskustannukset perustuvat pääsääntöisesti urakkakilpailuihin, jolloin hankkeen todelliset kustannukset ovat säännellyssä omakustannusperusteisessa asuntotuotannossa avoimemmin nähtävissä asuntohinnoittelun pohjana. Kaupungin asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden, rakennusalan kilpailun sekä kehittämishankkeiden edistämisen edellyttää kuitenkin, että tontteja voidaan poikkeustapauksissa varata yleisen asuntotonttihaun perusteella myös rakennusliikkeille.

2.2 Omakotitalotonttien luovutuksen keskeiset periaatteet

- a) Kaupunki luovuttaa omakotitalotontit pääsääntöisesti yleisillä omakotitalotonttihauilla tai hintakilpailuilla.

PERUSTELUT:

Omakotitalotonttien luovutuksessa ensisijainen tontinluovutuskeino on yleinen omakotitalotonttihaku. Menettelyn lisäksi omakotitalotontteja on luovutettu myös avoimilla hintakilpailuilla sekä erityistapauksissa myös erillisellä hakumenettelyllä esimerkiksi ryhmärakennuttamiseen.

Yleinen omakotitalotonttihaku on järjestetty pääsääntöisesti joka toinen vuosi. Haettavana olevien tonttien määrä on vaihdellut noin 50-100 tontin välillä. Hakijoiden määrä on viimeisen kymmenen vuoden aikana kuitenkin vähentynyt merkittävästi, johtuen osittain kerrostaloasumisen suosion kasvusta. Myös hakuun tulevien tonttien sijainti vaikuttaa merkittävästi hakijamääriin.

Kaupungin kannalta on perusteltua, että se voi tarjota asumisen mahdollisuuksia monipuolisesti myös niille, jotka haluavat rakentaa omistustonteille. Tavanomaisesti tarjolla olevista omakotitalotonteista selvästi houkuttelevammat tontit luovutetaan arvonnalla sijaan myymällä avoimella hintakilpailulla, jota voidaan pitää yleisesti hyväksyttävänä tapana valittaessa parhaiden tonttien saajia. Tällaisten tonttien sisällyttäminen yleiseen omakotitalotonttihakuun myös lisäisi perusteettomasti yleisen asuntotonttihaun hakijamääriä, mikä hidastaa valmistelua.

- b) Omakotitalotonttien yleisessä haussa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteita:

- Hakijan tulee olla helsinkiläinen ja ruokakuntaan tulee kuulua vähintään yksi lapsi, joka hakuajan alkaessa on alle 16-vuotias.
- Tontinsaajat valitaan hakemusten perusteella arpomalla.
- Tontit luovutetaan vuokraamalla.
- Tontit, joille ei ole yleisessä haussa löytynyt varaajaa, siirretään jatkuvaan tonttihakuun. Näin menetellään myös niiden tonttien osalta, jotka on yleisen haun perusteella varattu, mutta varaaja on luopunut varauksesta.

PERUSTELUT:

Soveltamisohjeet vastaavat pääosin jo nykyisin olemassa olevaa käytäntöä. Kaupungin omakotitalotonttihakumenettelyllä pyritään ensinnäkin vastaamaan perheasuntokysyntään, mistä johtuen on tarkoituksenmukaista ja perusteltua edellyttää, että omakotitalotontit osoitetaan hakumenettelyssä vain helsinkiläisille

lapsiperheille. Menettelyn tarkoituksena on edistää lapsiperheiden mahdollisuuksia edetä asumisurallaan nykyisen asuinkuntansa alueella.

Tontinsaajien valinnassa on vakiintuneesti käytetty valintakeinona arvontaa, joka on yleisesti hyväksytty ja Suomen kunnissa laajasti käytetty menettely. Arvonta antaa monenlaisille lapsiperheille mahdollisuuden omakotitalotontin saamiseen.

Yleisen omakotitonttihaun kautta luovutettavien tonttien luovutustapana olisi nykyisin voimassa olevan käytännön mukaisesti vuokraaminen. Vuokraamalla luovutettaessa luovutuksensaajan ei tarvitse sitoa tonttiin merkittäviä pääomia, mikä osaltaan edistää laadukkaiden asumisratkaisujen syntymistä ja luo suuremmalle joukolle mahdollisuudet päästä toteuttamaan omakotihankkeita.

Nykykäytännön mukaisesti tontit, joille ei omakotitonttihaussa saada varauksensaajaa, siirretään seuraavalle omakotitonttihaun kierrokselle. Käytännössä tämä johtaa usein siihen, että tontin rakentaminen viivästyy merkittävästi. Menettelyä on tarkoitus muuttaa siten, että omakotitonttihaussa ilman varaajaa jääneet tontit, sekä tontit, joiden varaaja on luopunut varauksesta, siirretään jatkossa jatkuvaan tonttihakuun. Tontin varaamiselle ei tällöin asetettaisi enää kotipaikkakuntaan liittyviä vaatimuksia, mikä lisää potentiaalisten varaajien määrää. Jatkuvaan hakuun siirtyneiden tonttien osalta ei myöskään aseteta lapsiperhevaatimusta, mutta jatkuvassa tonttihaussa saatuja hakemuksia vertaillaessa lapsiperheet asetettaisiin etusijalle. Jos tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, varaajan valinta suoritettaisiin arpomalla. Jatkuvaan tonttihakuun siirtyvien tonttien osalta tontti voitaisiin vuokraamisen sijaan luovuttaa myös myymällä.

Edellä mainitut lievennykset jatkuvaan tonttihakuun siirtyvien tonttien osalta ovat perusteltuja, koska nämä tontit ovat usein markkinoitavuudeltaan vaikeita ja tonttien varaajalle asetettavien vaatimusten lieventäminen sekä ostomahdollisuus edistäisivät tonttien markkinointia ja siten niiden rakentumista.

2.3 Asuntotonttien hinta- ja laatukilpailujen keskeiset periaatteet

- a) Säätelämättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit varataan pääsääntöisesti hintakilpailuin luovutettaviksi. Erityisen vetovoimaisille paikoille sijoittuvat ja arvokkaimiksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä. Muiden alueiden osalta hintakilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tällöin kilpailun ratkaisuperusteena on pääsääntöisesti kilpailussa etukäteen tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus.

PERUSTELUT:

Asiaa on käsitelty kattavasti tontinluovutuslinjausten perusteluissa. Ohje muuttaa nykyisin olemassa olevaa käytäntöä. Muutoksella on mahdollista saada hyödyllistä markkinatietoa koskien tontinluovutusta vuokraamalla. Muutos parantaa hinnoittelun markkinaehtoisuutta, läpinäkyvyyttä ja edistää tontinluovutuksen tasapuolisuutta.

- b) Kaupunki huolehtii korkeatasoisen rakentamisen, kaupunkiympäristön viihtyvyyden sekä asuntorakentamisen kehittämisestä järjestämällä hintakilpailujen lisäksi riittävän määrän laatukilpailuja. Kaupunki järjestää laatukilpailuja erityisesti kaupunkikuvallisesti merkittäviksi arvioituilla tonteilla sekä aluerakentamisen aloitustonteilla.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa jo nykyisin olemassa olevaa käytäntöä. Käsitteenä laatukilpailulla tarkoitetaan kilpailumenettelyä, jossa varaajan valinta suoritetaan menettelyyn osallistuvien hakijoiden esittämien suunnitelmien perusteella. Laatukilpailussa painotetaan useimmiten suunnitelmien arkkitehtonista laatua, toiminnallisuutta ja soveltuvuutta ympäristöön sekä asuntosuunnittelun laatua.

Laatukilpailuun osallistuminen tarkoittaa useimmiten hakijalta merkittäviä taloudellisia panostuksia kilpailuehdotusten laadintaan ilman varmuutta varauksen saannista. Tästä johtuen laatukilpailut saattavat rajata ulkopuolelle pienempiä toimijoita ja esimerkiksi yleishyödyllisiä toimijoita. Laatukilpailuja onkin perusteltua käyttää kilpailumuotona vain harkitusti sellaisilla paikoilla, joilla voidaan katsoa olevan kaupungin kannalta paras mahdollinen hyöty laadullisten tavoitteiden toteutumiseksi.

Laatukilpailujen järjestäminen on perusteltua tonteilla, joiden katsotaan sijaitsevan kaupunkikuvallisesti merkittävillä paikoilla, jolloin niiltä tulee myös edellyttää tavanomaista korkeampaa laatutasoa. Lisäksi laatukilpailuja on tarkoituksenmukaista järjestää aluerakentamisen käynnistävillä aloitustonteilla, jotka osaltaan antavat suuntaa jatkossa toteutettavien tonttien laatutasolle alueella.

Asuntonttien varaamisesta laatukilpailuihin päättää aina kaupunginhallitus. Kilpailuohjelman hyväksyy puolestaan kaupunkiympäristölautakunta. Laatukilpailuilla luovutettavaksi esitettävät tontit valitaan, ja laatukilpailujen kilpailuohjelmat valmistellaan aina maankäytön suunnittelusta vastaavien palveluiden sekä kaupunginkanslian kanssa.

- c) Kaupunki voi myös huolehtia rakentamisen laadusta edellyttämällä hintakilpailussa arkkitehtuurikutsukilpailun järjestämistä tai muuta vastaavaa menettelyä.

PERUSTELUT:

Kaupungin asettamien kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden saavuttamiseksi kaikissa tapauksissa ei ole tarpeen eikä tarkoituksenmukaista käyttää runsaasti resursseja vaativaa laatukilpailumenettelyä: kaupungilla tulee olla käytössään monipuolisia vaihtoehtoisia keinoja tonttien korkeatasoisen toteutuksen varmistamiseksi.

Vaihtoehtoisia kilpailumenettelyitä laatukilpailulle tulee tarkastella yhdessä maankäytön suunnittelusta vastaavien palveluiden ja kaupunginkanslian kanssa siten, että valittavalla kilpailumuodolla kyetään varmistamaan kohteelle tavoiteltava arkkitehtoninen ja toiminnallinen laatu. Hintakilpailua käytettäessä luovutusmenettelynä, tontin luovutusehtoihin on mahdollista sisällyttää kilpailun voittajalle velvollisuus arkkitehtuurikilpailun järjestämiseen tai muuhun vastaavaan menettelyyn. Tällaisena menettelynä voi toimia esimerkiksi hankkeen toteuttajalle asetettu velvoite laatia ja hyväksyttää kaupungilla hankkeen kaupunkikuvallisia perusratkaisuja osoittava viitesuunnitelma ennen varsinaista rakennussuunnittelun aloittamista.

- d) Kaupunki järjestää tavanomaisten laatukilpailujen lisäksi myös kilpailuja, joissa kannustetaan asumisen innovaatioihin sekä erityisesti hiilineutraalisuutta ja ekologisuutta kehittäviin innovaatioihin.

PERUSTELUT:

Kaupunkistrategian ja AM-ohjelman tavoitteiden edistämiseksi kaupungin on perusteltua järjestää tavanomaisten, kaupunkikuvallista ja toiminnallisuutta korostavien laatukilpailujen lisäksi myös kilpailuja, joilla pyritään etsimään uudenlaisia innovaatioita asuntorakentamisen kehittämiseksi sekä hiilineutraalisuutta koskevien tavoitteiden edistämiseksi. Erilaisiin teemoihin painottuvat kilpailumuodot luovat mahdollisuuksia kaupunkirakentamisen kehittymiselle ja uudenlaisille innovaatioille.

Tontin varaamisesta kilpailuun päättää kaupunginhallitus ja kilpailuohjelman sekä arviointikriteerit hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

- e) Kumppanuuskaavoituksena kaavoitettavien alueiden varaajat/kumppanit valitaan laatu- ja innovaatioperustein ratkaistavilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Tarvittaessa voidaan käyttää myös hintakilpailua.

PERUSTELUT:

Ilmoitus- ja neuvottelumenettelyiden tavoitteena on löytää mahdollisimman laadukas ja toteutuskelpoinen ehdotus asemakaavoituksen pohjaksi ja alueen toteuttamiseksi. Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä käytetään siis pääasiassa kaavoituskumppaneiden valitsemiseksi alueille, joilla ei ole vielä voimassa olevaa asemakaavaa. Menettelyllä kyetään osallistamaan ja sitouttamaan kilpailuun osallistuvat tahot mahdollisimman varhaisessa vaiheessa suunnitteluun, jonka on tarkoitus edistää ja nopeuttaa rakentumisen käynnistymistä.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely poikkeaa edellisissä kohdissa esitellyistä kilpailumuodoista siten, että sen voidaan katsoa olevan huomattavasti vuorovaikutteisempi verrattuna hinta- ja laatukilpailuihin. Menettely käsittää neuvotteluvaiheen, jossa asemakaavaluonnoksen pohjalta kilpailijoiden ja kaupungin edustajat neuvottelevat maankäytön tarkemmista ratkaisuksista siten, että jatkosuunnittelussa kyetään löytämään laadultaan paras ja toteutuskelpoinen ratkaisu.

- f) Laatuiperustein ratkaistavilla menettelyillä varattavat tontit voidaan luovuttaa kilpailun voittajan valinnan mukaan vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin, vaikka tontti tontinluovutuslinjausten perusteella luovutettaisiin pääsääntöisesti myymällä.

PERUSTELUT:

Nykyisen käytännön mukaisesti laatukilpailulla luovutettavat tontit varataan pääsääntöisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon, jossa tontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Nyt tähän käytäntöön tehtävä muutos mahdollistaa jatkossa sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavien tonttien luovutustavaksi myynnin lisäksi myös vuokraamisen sekä vuokraamisen osto-oikeuksin.

Laatuiperustein ratkaistavien kilpailujen tontit ovat usein sijainniltaan keskeisiä ja tontit voivatkin sijoittua usein paikoille, joilla asuntotontit luovutetaan uusien tontinluovutuslinjausten mukaisesti pääsääntöisesti myymällä. Ohjeen mukaan kilpailun voittajalla olisi kuitenkin myös tällaisilla tonteilla mahdollisuus valita tontin luovutustavaksi vuokraaminen tai vuokraaminen osto-oikeuksin. Luovutustapojen monipuolistaminen voi lisätä toimijoiden kiinnostusta, taloudellisesti varsin raskaaksi koettuja laatukilpailuja kohtaan. Muutos myös korostaa vuokrauksen merkitystä tontinluovutustapana. Monipuolisten mahdollisuuksien myötä luovutuksensaajan ei ole välttämätöntä sitoa merkittävää pääomaa tonttiin, mikä osaltaan saattaa parantaa mahdollisuuksia laadukkaiden ratkaisujen löytymisessä. Laatukilpailuissa tonttikohtainen hinta ilmoitetaan aina etukäteen kilpailuohjelmassa, jolloin kilpailijat kilpailevat yksinomaan laadullisilla periaatteilla.

- g) Yksityisille toimijoille suunnatut erityisryhmien asumiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen osoitettavat tontit varataan hinta- tai laatukilpailulla tai erikseen vireille kuulutettavalla ilmoittautumismenettelyllä.

PERUSTELUT:

Erityisryhmille sekä muuhun vastaavan tarkoitukseen soveltuvia tontteja on nykyisellään vain vähän tarjolla. Tontinluovutuslinjausten mukaisesti erityisryhmille varattavat tontit tulee ensisijaisesti osoittaa kaupungin omiin tarpeisiin siten, että kaupungin tarpeet tulevat tarkoituksenmukaisella tavalla täytetyksi. Kaupungilla tulee olla aina mahdollisuus toteuttaa erityisryhmien hanke myös omana tuotantona, mikä parantaa kaupungin neuvotteluasemaa esimerkiksi ostettaessa palveluita yksityisiltä toimijoilta.

Erityisryhmille suunnattuja tontteja on vuosittain hyvin niukasti tarjolla, kun taas niihin kohdistuva kysyntä on vuosi vuodelta yhä laajempaa. Vähäisen tarjonnan ja suuren kysynnän vuoksi on perusteltua järjestää kustakin yksityisille toimijoille osoitettavasta erityisryhmätontista kilpailu. Kilpailumuotona voidaan käyttää hinta- tai laatukilpailuja tapauskohtaisesti tarkoituksenmukaisella tavalla. Mahdolliset kilpailut tulee järjestää yhteistyössä maankäytön suunnittelusta vastaavien palveluiden, kaupunginkanslian sekä tarvittavilta osin myös sosi-aali- ja terveystoimialan kanssa.

2.4 Asuntotonttien jatkuva haku

- a) Asuntotontit, joille ei erikseen vireille kuulutetussa avoimessa haussa tai kilpailussa ole löytynyt varaajaa, siirretään pääsääntöisesti jatkuvaan hakuun. Jatkuvan haun tontit ovat yleisesti haettavana kaupungin internetsivuilla.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykyisin olemassa olevaa käytäntöä. Jatkuvaan tonttihakuun siirretyt tontit ovat vapaasti kaikkien toimijoiden haettavissa ja nähtävissä kaupungin internetsivuilla.

Jatkuvan tonttihaun merkitys tontinluovutusmenettelynä tulee todennäköisesti korostumaan kilpailujen lisäämisen myötä, sillä on hyvin todennäköistä, ettei kaikkiin tontteihin kilpailuissa kohdistu kiinnostusta, jolloin ne siirrettäisiin läh- tökohtaisesti jatkuvaan tonttihakuun. Tonttien siirtäminen tällöin jatkuvaan tont- tihakuun voidaan nähdä tarkoituksenmukaisena keinona saada rakentaminen käynnistymään mahdollisimman nopeasti ilman uuden kilpailun järjestämistä.

- b) Jatkuvan tonttihaun menettelyä voidaan hyödyntää myös tonteilla, joille avoimessa haussa tai kilpailussa on löytynyt varaaja, mutta tämä on luopunut hankkeesta.

PERUSTELUT:

Ohje on nykykäytännön mukainen. Varauksensaajan luopuessa kilpailun kautta varatusta tontista, tulee arvioitavaksi se, olisiko tarkoituksenmukaista järjestää tontista uusi kilpailu. Uuden kilpailun järjestämistä tulee harkita aina

tapauskohtaisesti yhdessä kaupungin eri toimijoiden kanssa siten, että valittavalla menettelyllä voidaan turvata kaupungin asettamat tavoitteet kyseisen tontin toteutukselle. Uuden kilpailun järjestäminen saattaisi olla tarkoituksenmukaista esimerkiksi laajoissa ja merkittävässä kohteissa, joiden kaupunkikuvalliset tai muut tavoitteet edellyttävät kohteelta erityistä suunnittelu- ja laatutasoa.

- c) Jatkuvassa tonttihaussa saatujen hakemusten arvioinnissa ja varausesityksen valmistelussa noudatetaan soveltuvin osin yleisen asuntotonttihaun periaatteita. Mikäli jatkuvaan hakuun siirtynyt tontti on ollut aiemmin kilpailussa, hakemusten arvioinnissa ja varausesityksen valmistelussa noudatetaan soveltuvin osin kyseisen kilpailun tavoitteita ja lähtökohtia siten, että kilpailun tavoitteet pyritään saavuttamaan.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa pääosin nykykäytäntöä. Ohjeessa korostetaan kuitenkin sitä, että jatkuvaan tonttihakuun siirtyvien tonttien varausten valmistelussa ja tonttien varaajia valittaessa pyritään toteuttamaan niitä tavoitteita, joita tontin rakentamiselle on mahdollisesti aiemmin järjestetyssä kilpailussa asetettu.

- d) Jatkuvassa haussa olevien omakotitalotonttien osalta priorisoidaan lapsiperheitä.

PERUSTELUT:

Omakotitonttien siirtomahdollisuus jatkuvaan tonttihakuun on merkittävä muutos nykyiseen käytäntöön nähden. Kaupungilta jäi vuonna 2017 suoritetussa omakotitonttihaussa varaamatta noin 30 tonttia, jotka siirretään seuraavalle omakotitonttihakukierrokselle. Jatkuvaan tonttihakuun siirtämisellä kyetään edistämään varaamatta jääneiden omakotitonttien rakentamista mahdollisimman nopeassa aikataulussa. Omakotitonttihaun kautta jatkuvaan tonttihakuun siirretyt tontit ovat pääsääntöisesti vaikeasti markkinoitavia tontteja, joiden luovutustapojen monipuolistamisen on perusteltua.

Omakotitontteja koskevassa jatkuvassa haussa lapsiperhevaatimus ei olisi enää välttämätön, mutta asuntopoliittisesti on perusteltua asettaa etusijalle lapsiperheet, jos tonttiin kohdistuu useampia hakemuksia. Mikäli hakemuksia saadaan useilta lapsiperheiltä tai mikäli hakemuksia saadaan ainoastaan perheettömiltä, suoritetaan varauksensaajan valinta arpomalla. Jatkuvaan hakuun siirrettävien omakotitonttien hakijoilta ei myöskään edellytetä helsinkiläisyyttä, sillä potentiaalisten hakijoiden määrää on tällä menettelyllä mahdollista kasvattaa, jolloin myös toteuttaja olisi helpommin löydettävissä.

2.5 Asuntotonttien suoravaraukset

a) Kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakua tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Suoravaruksen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti. Edellytykset voivat olla olemassa seuraavissa tilanteissa:

- Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.
- Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole muutoin kaupungista riippumattomasta syystä mahdollista tai varaamisella on erityinen kiire.
- Tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäytöllisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.
- Tontti varataan hakijan aloitteesta kehittämishanketta varten (esim. Kehittyvä kerrostalo -hanke), jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai avoimella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.
- Tontti luovutetaan osana maanhankintaa (esim. vaihto) tai se on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.
- Tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire.
- Tontti varataan kaupungin asuntotuotantopalvelulle.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa pääosin jo nykyisin olemassa olevaa käytäntöä. Ohjeen avulla onkin tarkoitus luoda selkeät periaatteet suoravarauksille, mikä osaltaan lisää tontinluovutustoiminnan avoimuutta. Soveltamisohjeeseen on pyritty kirjaamaan ne tilanteet, joissa tontinluovutuslinjauksissa esitetystä pääsäännöstä (kilpailutus tai julkinen haku) on kaupungin kannalta usein perusteltua poiketa. Ohjeiden listaus ei kuitenkaan ole tyhjentävä, sillä etukäteen on mahdotonta linjata tyhjentävästi kaikkia perusteita, joiden vallitessa suoravaraus olisi mahdollinen.

Suoravaruksen käyttäminen on perusteltua esimerkiksi tilanteessa, jossa kilpailuttaminen olisi käytännössä mahdotonta tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen

maanvuokrasopimuksen vuoksi. Kaupungilla ei ole mahdollisuutta yksipuolisesti ryhtyä tontinluovutustoimenpiteisiin, jos tontti ei ole kaupungin hallinnassa ja/tai sillä sijaitsee vuokralaisen omistama rakennus. Tällöin useimmiten nopein ja osapuolten kannalta paras toimintatapa on eteneminen yhteistyössä vuokralaisen kanssa siten, että vuokralainen joko kehittää itse tonttia tai hankkii kehittämistä varten kumppanin. Suoravarauksen mahdollisuus kannustaa tällaisessa tilanteessa vuokralaista hallinnoimansa tontin kehittämiseen tarkoituksenmukaisimmalla tavalla, joka osaltaan myös edistää kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita täydennysrakentamishankkeisiin liittyen.

Tiiviissä kaupunkirakentamisessa tulee yleistymään tilanteet, joissa kaupungin omistama tontti on rakennusteknisesti, toiminnallisesti tai muutoin osa suurempaa hankekokonaisuutta. Tällaisen hankkeen elinkelpoisuuden kannalta on tarkoituksenmukaista, että kaupunki voi luovuttaa omistamansa tontin hankekokonaisuudesta vastaavalle. Yksittäisen kaupungin omistaman tontin erottaminen tällaisesta kokonaisuudesta saattaa vaarantaa hankekokonaisuuden toteutusedellytykset siten, ettei hankkeessa voida saavuttaa parasta mahdollista lopputulosta.

Kaupunkiin rakennettavasta asuntorakentamisesta noin 90 % sijoittuu tällä hetkellä kerrostaloihin. Viime vuosina saatujen kokemusten perusteella kerrostaloasuminen on kasvattamassa suosiotaan entisestään mistä johtuen on olennaista, että kerrostaloasuminen kykenee tarjoamaan kaupunkilaisille houkuttelevia vaihtoehtoja. Kaupungin kilpailukyvyyn ja houkuttelevuuden kannalta onkin tärkeää kannustaa toimijoita kehittämään kerrostaloasumista innovatiivisin ja monipuolisin ratkaisuin. Kehittämishakkeet käsitellään poikkihallinnollisessa kehittyvä kerrostalo-työryhmässä, jonka puoltava lausunto on suoravarauksen edellytys. Tällä tavoin varmistetaan, että hankkeella on suoravarauksen edellyttämää aitoa uutuusarvoa ja hanke edistää kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Kehittyvään kerrostalotuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan käypään arvoon, joka varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan hintanäkemyksellä.

Suoravarauksen käyttömahdollisuus tulee olla myös säännellyssä asuntotuotannossa, jossa hankkeen toteuttamisella on kiire. Mikäli tontin rakentamatta jääminen saattaisi vaarantaa tontin myöhemmän toteuttamisen sen ympärillä tapahtuvan rakentamisen vuoksi, olisi perusteltua käyttää suoravarausta rakentamisedellytysten varmistamiseksi. Säännellyssä asuntotuotannossa toimijan kate on lainsäädäntöön tai sopimukseen perustuen rajoitettu eikä hankkeesta saatava taloudellinen hyöty ole useinkaan samalla tasolla kuin sääntelemättömässä asuntotuotannossa.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä kaupungin maanhankinta tulee yhä enenevässä määrin kohdistumaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä tekee maanhankinnasta haasteellista, työlästä ja kalliimpaa. Tulevaisuudessa onkin odotettavissa, että maanvaihdot ja sen eri muodot tulevat lisääntymään

maanhankinnan keinoina, mikä edellyttää myös tonttien suoravarausmahdollisuutta. Kaupungin kehittymisen kannalta tämä suoravarausmahdollisuus on olennainen tiivistyvän kaupunkirakenteen mahdollistamiseksi.

Kaupungin asuntotuotantopalvelulle asetetut tuotantotavoitteet edellyttävät, että se kykenee toteuttamaan vuosittain 1 500 asuntoa kaupungin omistamalle maalle. Tavoitteen toteutumisedellytysten edistämiseksi on olennaista varata ATT:lle vuosittain riittävä määrä tontteja oikea-aikaisesti tavoitteen mahdollistamiseksi. Mainitusta johtuen on perusteltua käyttää suoravarausmahdollisuutta luovutettaessa tontteja ATT:n hankkeita varten.

- b) Suoravaruksen perusteet tulee tuoda selkeästi ilmi varausesityksen perusteluissa.

PERUSTELUT:

Tontinluovutustoiminnan avoimuuden kannalta on tärkeää noudattaa suoravaruksissa soveltamisohjeessa esiteltyjä periaatteita. Tavanomaisista käytännöistä poikkeavissa tilanteissa poikkeaminen ja sen perusteet tulee tuoda selvästi ilmi päätöksen perusteluissa. Tämä osaltaan varmistaa, että tontinluovutustoiminnassa noudatetaan hyvän hallinnon periaatteita.

3 Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita

3.1 Asuntotonttien vuokraus

- a) Asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa noudatetaan kaupunginvaltuuston erikseen vahvistamia yleisperiaatteita ja kaupunkiympäristölautakunnan niihin mahdollisesti vahvistamia soveltamisohjeita.

PERUSTELUT:

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelussa on käynnissä valmistelu koskien asuntotonttien maanvuokran määrittelyperiaatteiden uudistamista. Esitys uusista määrittelyperiaatteista on tarkoitus saattaa kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi kevään 2019 aikana. Periaatteista päättää lopullisesti kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston vahvistamispäätöksen jälkeen, määrittelyperiaatteet tulevat ohjaamaan asuntotonttien maanvuokran määrittelyä sekä siihen liittyvää muuta toimintaa. Kaupunginvaltuuston vahvistamia määrittelyperiaatteita tarkennettaneen kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi tuotavilla soveltamisohjeilla.

3.2 Asuntotonttien vuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen

- b) Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokrakauden vain erityisin perustein.

PERUSTELUT:

Ohje noudattaa kaupungin olemassa olevaa käytäntöä. Maanluovutuksen resurssien tarkoituksenmukaisen käytön kannalta on perusteltua, että maanvuokrasopimuksia jatketaan kesken sopimuskauden ainoastaan, mikäli jatkamisen katsotaan olevan sopimuksen osapuolien kannalta erityisen tarpeellista. Vahvana pääsääntönä siis on, että maanvuokrasopimuksen uusiminen tulee lähtökohtaisesti käsiteltäväksi sopimuksen mukaisen vuokrauden päättyessä. Valmistelu aloitetaan yleensä noin 3 vuotta ennen sopimuskauden päättymistä.

Erityiset tilanteet, joissa sopimuksen vuokra-ajan jatkaminen on katsottu tarpeelliseksi, liittyvät useimmiten ARA-rahoitteisiin kohteisiin, joissa rakennuksen peruskorjauksen edellyttämän korkotukilainan saannin edellytyksenä on riittävän pitkä jäljellä oleva vuokra-aika. Käytännössä ARA on edellyttänyt, että vuokrasopimuksen mukaista vuokratusta on jäljellä noin 30 vuotta. Mikäli vuokra-aikaa jatketaan kesken vuokrauden, on samalla tarkoituksenmukaista tarkistaa sopimuksen vuokraehtoja vastaamaan tarkistushetkellä vakiintuneesti käytössä olevia periaatteita.

- c) Mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrauden, tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Aiemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään kuitenkin alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

PERUSTELUT:

Ohje noudattaa pitkälti jo nykyisellään käytössä olevia periaatteita. Maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaessa periaatteena on ollut, että vuokranantajalla on mahdollisuus tarkistaa vuokraa alkuperäisen vuokra-ajan päättymishetkellä sen hetken tasoon. Ohje muuttaa kuitenkin nykykäytäntöä siten, että tontin maanvuokraa tarkistettaisiin sopimuksen mukaisen vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä, mutta vuokraa perittäisiin alkuperäistä vuokraa vastaavasti alkuperäisen sopimuskauden päättymiseen saakka. Edellä mainittua periaatetta sovelletaan siihen rakennusoikeuteen, jonka mukaisesti tontilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokraa. Mikäli vuokralainen toteuttaa vuokra-alueelle lisärakentamista, peritään vuokraa uudisrakennuksen osalta muutoshetken käyvän arvon mukaisesti.

Muutoksen tavoitteena on yritys- ja asuntotonttien maanvuokrasopimuskäytännön yhtenäistäminen sekä vuokrasopimuskannan hallinnoinnin ja valvonnan yksinkertaistaminen pitkällä aika välillä.

- d) Vuokra-ajan päättymisen johdosta uudelleen vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimusten valmistelussa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteita:
- Uuden sopimuksen vuokra-aika on noin 50 vuotta.

- Maanvuokran määrittelyssä noudatetaan tontinluovutuslinjausten mukaista tuototavoitetta.
- Tontin laskennallisen arvon määrittely perustuu 31.12.2025 saakka rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on 60 % arvioitavissa olevasta kyseisen osa-alueen ja tonttityypin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.
- Aikavälillä 1.1.2026 - 31.12.2029 päättyvien maanvuokrasopimusten osalta vuokran perusteena on 70 % ja tämän jälkeen päättyvien maanvuokrasopimusten osalta 80 % arvioitavissa olevasta tontin markkina-arvosta.
- Maanvuokraa peritään tontin toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Käytetty rakennusoikeus määritetään rakennuslupapiirustuksista tai muista kaupungin hyväksymistä piirustuksista arviointitarkkuuden ollessa +/- 5 %.
- Maanvuokrasopimuksia uudistettaessa noudatetaan 10 vuoden siirtymäaikamennettelyä, jonka perusteella uudesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 50 %, seuraavana 55 %, sitä seuraavana 60 % jne. Uusi maanvuokra tulee voimaan täysimääräisesti 11. vuoden alusta.
- Tontin maanvuokra ei edellä mainittujen alennusten johdosta voi kuitenkaan olla alhaisempi kuin vanhan maanvuokrasopimuksen mukainen viimeisen vuoden maanvuokra.
- Vuokra-ajan jatkamista tai tontin uudelleen vuokraamista koskevan asian valmistelun yhteydessä varmistetaan aina jatkamisen/uudistamisen maankäyttölliset edellytykset sekä selvitetään tontin täydennysrakentamismahdollisuudet.
- Maanvuokrasopimuksissa noudatetaan uusimishetkellä käytössä olevia yleisiä maanvuokrauksen ehtoja ja mahdollisia tontikohtaisia ehtoja.
- Vuonna 2020 ja 2021 päättyvien ja uudistettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisesta päätetään erikseen.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa lähtökohtaisesti jo nykykäytäntöä. Olennaisena muutoksena nykyisin voimassa olevaan käytäntöön nähden on maanvuokrasopimusten uusimisen yhteydessä määriteltävän uuden vuokran asteittainen nostaminen vaiheittain lähemmäs markkinatasoista vuokraa, joka on kirjattu jo tontinluovutuslinjauksiin. Vuosien 2026-2035 välillä tulee uusittavaksi noin 380 asuntotontin maanvuokrasopimusta.

Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia periaatteita on käsitelty tarkemmin tontinluovutuslinjausten yleisissä perusteluissa.

3.3 Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet

- a) Tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Tällainen peruste voi olla olemassa ainakin seuraavissa tilanteissa:
- Kyseessä on tontti, joka on ollut kilpailussa tai erikseen vireille kuulutetussa haussa, mutta on vähäisen kysynnän vuoksi siirretty jatkuvaan tonttihakuun.
 - Tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.
 - Luovutettava tontti tai asuinrakennusoikeus on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa muu rakennusoikeus luovutetaan myymällä.
 - Tontin luovuttaminen myymällä on tarkoituksenmukaista vaikeasti markkinoitavan alueen toteutumisen edistämiseksi
 - Tontti luovutetaan myymällä osana maanhankintaa (vaihto) tai myynti on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä
 - Tontin luovuttaminen myymällä on muutoin kaupungin kannalta taloudellisesti erityisen perusteltua tai tontin myynti on muutoin tarkoituksenmukaista kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi.

PERUSTELUT:

Tontinluovutuslinjausten mukaisesti kaupunki luovuttaa asuntotontit pääsääntöisesti vuokraamalla parhaiksi arvioituja asuntotontteja lukuun ottamatta. Linjauksesta on kuitenkin voitava poiketa, jos poikkeamiselle on erityiset perusteet. Tontin luovutustapa ei saa muodostua asuntohankkeiden toteutusta hidastavaksi tekijäksi, koska se vaikeuttaisi kaupungin asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden toteutumista. Lisäksi linjausten perusteella vuokraamalla luovutettavaksi tarkoitettu tontti voi tietyissä tilanteissa olla kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista luovuttaa myymällä.

Soveltamisohje sisältää ne tunnistetut poikkeustilanteet, joissa linjausten mukaan vuokraamalla luovutettava tontti voidaan luovuttaa myös myymällä. Keskeiset poikkeukset liittyvät vaikeasti markkinoitaville (esikaupunki)alueille sijoituvien tonttien rakentamisen edistämiseen sekä täydennysrakentamisen edistämiseen. Näiden tonttien ja hankkeiden edistäminen voi vaatia joustoa linjauksissa esitetyistä pääsäännöistä ja joustot voivat lisätä tonttien rakentamisesta kiinnostuneiden toimijoiden määrää. Lisäksi täydennysrakentamisessa hankkeiden toteutuksen taloudelliset reunaehdot voivat olla tavanomaiseen uudisrakentamiseen nähden huomattavasti tiukemmat esimerkiksi, jos täydennysrakentaminen edellyttää olemassa olevien rakennusten purkuja tai pysäköinnin

merkittäviä uudelleen järjestelyjä. Tontin ostomahdollisuus voi muodostua merkittäväksi tekijäksi esimerkiksi ammattimaisten asuntosijoittajien harkitessa täydennysrakentamishankkeeseen ryhtymistä.

Kaupungin maaomaisuuden tarkoituksenmukaisen hallinnoinnin vuoksi on usein perusteltua, että laajemmissa hankekokonaisuuksissa kaikki siihen kuuluvat tontit luovutetaan samalla tavalla. Tällä voi olla merkitystä myös hankekokonaisuuden taloudellisen toteutuskelpoisuuden kannalta sekä esimerkiksi niihin liittyvissä vakuusjärjestelyissä.

Kaupungin maanhankinta tulee tulevaisuudessa tapahtumaan entistä enemmän olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, joka tekee siitä työläämpää ja kalliimpaa. Maanvaihto voi olla monessa tilanteessa tarkoituksenmukainen keino maanhankinnan toteuttamiseksi. Maanvaihdossa kaupunki luovuttaa vaihtoon sisältyvät tontit aina myymällä.

- a) Poikkeaminen kaupungin tavanomaisesti luovutusmenettelystä tulee perusteluineen tuoda selkeästi esiin luovutusesityksessä.

PERUSTELUT:

Kaupungin tavoitteena on lisätä tontinluovutuksen avoimuutta muun muassa hintakilpailujen määrää lisäämällä. Avoimuuden lisääminen on perusteltua myös muualla tontinluovutustoiminnassa, minkä vuoksi on ensiarvoisen tärkeää, että poikkeaminen tavanomaisesti tontinluovutusmenettelystä perustellaan asianmukaisesti ja selkeästi. Tätä edellyttää myös tontinluovutustoimintaa ohjaavat hyvän hallinnon periaatteet.

- b) Vuokrattaessa asuntotontteja osto-oikeuksin noudatetaan seuraavia periaatteita:
- Osto-oikeusmenettely on vaihtoehtoinen menettely tontin myynnille. Osto-oikeusmenettely koskee pääsääntöisesti vain sääntelemätöntä vuokra-asunto-tuotantoa.
 - Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta vuokra-ajan alkamisesta.
 - Tontin myyntihinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu myyntihetken markkina-arvoon. Tontin myyntihinnalle voidaan kuitenkin asettaa vuokrasopimuksessa vähimmäistaso.
 - Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan tontilla olevat asunnot tai määritelty osuus niistä tulee tontin ostosta huolimatta pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa pääosiltaan jo nykyisin olemassa olevaa käytäntöä. Osto-oikeusmenettelyn rajaaminen koskemaan ainoastaan sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa on perusteltua, sillä sääntelemättömiin omistusasuntohankkeisiin luovutettujen tonttien kohdalla yhtiö siirtyy yksityishenkilöiden hallintaan, jolloin tontin ostomahdollisuuden käyttäminen on hyvin epätodennäköistä. Osto-oikeusmahdollisuuden voidaankin katsoa olevan saatujen kokemusten perusteella tarpeeton omistusasuntotuotantohankkeissa.

Osto-oikeusmenettely aktualisoituu käytännössä tilanteissa, joissa tontin luovuttaminen myymällä olisi tontinluovutuslinjauksissa ja niiden soveltamisohjeissa esitettyjen poikkeustilanteiden valossa mahdollista. Osto-oikeusmenettely on tällaisissa tapauksissa vaihtoehtoinen tontinluovutustapa suhteessa myyntiin. Osto-oikeusmenettelyn mahdollistaminen saattaa tapauskohtaisesti edistää tietyn kohteen kiinnostavuutta ja rakentumisen käynnistymistä, jolloin se osaltaan vaikuttaa positiivisesti myös kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumiseen.

Osto-oikeusmenettelyllä luovutettavan tontin hinnan määrittelyä muutetaan nykyisin olemassa olevaan käytäntöön nähden. Nykyisin olemassa olevan käytännön mukaisesti tontin osto-oikeushinta määritetään jo etukäteisesti maanvuokrasopimuksen yhteydessä. Noudatetun menettelyn haasteena on ollut erityisesti nopeasti kehittyvillä projektialueilla maanarvon kohoamisesta johtunut tonttihintojen muutos vuokraushetken ja tontin myyntihetken välillä, johon elinkustannusindeksin pistelukujen tarkistukset eivät täysipainoisesti kykene vastaamaan. Edellä mainitusta johtuen käytäntöä on tarkoituksenmukaista muuttaa esitetyllä tavalla siten, että osto-oikeusmenettelyn mukainen myyntihinta määräytyisi tulevaisuudessa myyntihetken käyvän arvon mukaisesti. Tällöin vuokrasopimukseen sisällytettäisiin tarvittaessa vain vähimmäishinta, jota tarkistettaisiin esitetyn mukaisesti. Muutos edistää kaupungin maaomaisuuden tehokasta käyttöä.

Muutos osto-oikeusmenettelyn hinnanmäärittelyssä heikentää tonttihinnoittelun ennustettavuutta, mikä saattaa osaltaan vaikuttaa toimijoiden kiinnostukseen osto-oikeusmenettelyä kohtaan.

B. Yritystonttien luovutus

1. Yleistä

- a) Yritystonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin tontinluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia sekä niissä asetettuja tavoitteita.

PERUSTELUT:

Ohje ilmaisee yritystonttien luovutukselle asetetun yleisen tavoitteen. Yritystontteja koskevassa tontinluovutuksessa tulee edistää maapoliittisissa linjauksissa esitetyjä tavoitteita mm. kaupungin elinkeinoelämän ja kilpailukyvyyn kehittämistä sekä elinkeinopoliittisia linjauksia liittyen erityisesti työpaikkojen määrän kasvattamiseen, kestävään talouskasvuun ja palveluntarjonnan monipuolistamiseen. Tontinluovutuksen pitkäjänteisen luonteen vuoksi on tärkeää, että toimijat voivat luottaa linjattuihin periaatteisiin.

- b) Kaupunki luovuttaa yritystontteja monipuolisesti erilaisilla avoimilla menettelyillä, joita ovat mm.:

- Jatkuva tonttihaku
- Hintakilpailut
- Laatu kilpailut
- Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt

PERUSTELUT:

Monipuolisten tontinluovutustapojen käyttäminen yritystontteja luovutettaessa on perusteltua kulloinkin tavoiteltavien erilaisten tavoitteiden kannalta. Varauksensaajan ratkaisuperusteiden on mahdollista vaihdella tonttikohtaisten ominaisuuksien, kaupungin maankäyttöisten ja muiden tavoitteiden mukaan siten, että valittavalla luovutustavalla voidaan saavuttaa kaupungin edut huomioiden paras mahdollinen lopputulos.

Jatkuva haku on yritystonttien luovutustapana ollut yleisimmin käytetty luovutusmuoto ja se säilyy yleisimpänä luovutusmuotona myös tulevaisuudessa. Erilaisten kilpailujen järjestäminen on tarkoituksenmukaista ainoastaan erityisen hyvän sijainnin omaavilla toimitilatoiteilla, joihin voidaan arvioida kohdistuvan merkittävää kysyntää kilpailuttamisen kannalta. Kilpailujen järjestämisen voidaan lähtökohtaisesti katsoa olevan perusteltua myös tonteilla, joita on kysyntään nähden hyvin rajallinen määrä tarjolla tai joiden hinnoittelu on poikkeuksellisen sijaintiriippuvaista. Tällaisina tontteina voidaan pitää esimerkiksi päivästästavarakaupalle ja huoltoasematarkoituksiin osoitettuja tontteja.

Kulloinkin valittavan tontinluovutusmenettelytavan valinnassa on huomioitava tontinluovutusresurssien tehokas käyttö sekä tontin toteuttamiselle asetettu aikataulu-, laatu- ja muut tavoitteet. Kussakin tapauksessa tarkoituksenmukaisesti luovutustapaa valittaessa tulee pyrkiä kaupungin kannalta parhaaseen mahdolliseen lopputulokseen siten, että kaupunkikuvalliset, toiminnalliset ja elinkeinopoliittiset tavoitteet voidaan yhteen sovittamalla saavuttaa tarkoituksenmukaisella tavalla.

- c) Teollisuus- ja varastotontit sekä muut rakennusoikeudeltaan vähäisenä pidettävät tontit voidaan luovuttaa ilman erillistä varauspäätöstä. Tällöin tontin luovutuksensaajan valinnassa noudatetaan tontin varaajien valintaa koskevia periaatteita.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Olemassa olevan käytännön mukaisesti merkitykseltään vähäisien tonttien luovuttaminen kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen ilman erillistä varauspäätöstä on tarkoituksenmukaista ja perusteltua tontinluovutustoiminnan nopeuttamisen ja sujuvoittamisen näkökulmasta erityisesti pienyrityksille tarkoitetuilla tonteilla. Käytännössä kyseinen luovutusmenettelytapa koskee teollisuus- ja varastotontteja, jotka ovat olleet jatkuvassa tonttihaussa, ja joita on mahdollista vuokrata viranhaltijan tai kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä enintään 30 vuoden ajaksi. Menettely sujuvoittaa tontinluovutusprosessia pienyritystonttien osalta, joka parantaa kaupungin tontinluovutuksen asiakaslähtöisyyttä.

2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet

2.1 Yritystonttien jatkuva tonttihaku

- a) Jatkuvassa tonttihaussa olevat tontit ovat avoimesti haettavissa kaupungin internet-sivuilla.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Yritystonttien jatkuvassa haussa on vakiintuneesti noudatettu menettelytapaa, jossa vapaana olevista, kaikkien vapaasti haettavista tonteista ilmoitetaan kaupungin internetsivuilla. Menettelyn on koettu olevan käytännössä toimiva ja tarkoituksenmukainen, mistä johtuen sitä on syytä käyttää myös tulevaisuudessa.

- b) Kaupunki luovuttaa jatkuvan tonttihaun menettelyllä pääsääntöisesti seuraavat tontit:
- Teollisuus- ja varasto- sekä muut vastaavat tontit
 - Toimisto- ja muut vastaavat tontit

- Hotelli- ja muut majoitustoimintaan tarkoitetut tontit
- Tilaa vievän kaupan tontit
- Päiväkoti- ja muuhun vastaavaan toimintaan tarkoitetut tontit.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Pääosa yritystoimintaan luovutettavista tonteista on tarkoituksenmukaista luovuttaa jatkuvan tonttihaun menettelyllä, sillä tällöin kaikilla jatkuvan haun tonteista kiinnostuneilla on yhdenvertaiset mahdollisuudet saada tieto luovutettavana olevista kaupungin tonteista. Mikäli tiettyyn tonttiin kohdistuu kiinnostusta useamman hakijan toimesta, varaajan tulee valinnassa noudattaa myöhemmin kohdassa d) esitettyjä periaatteita. Jatkuva tonttihaku on menettelynä sujuva, jolloin se mahdollistaa nopean reagoinnin toimijoiden tiedusteluihin yritystonteista ja tältä osin parantaa yritystoiminnan toimintamahdollisuuksia Helsingissä.

- c) Jatkuvalla tonttihaulla voidaan luovuttaa myös tontteja, joille ei ole erikseen vireille kuulutetussa haussa tai kilpailussa löytynyt varaajaa tai tällaisessa menettelyssä on löytynyt tontille varaaja, mutta tämä on luopunut hankkeesta sekä tontteja, joiden luovuttamisella on erityinen kiire.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Lähtökohtaisesti tontin, jolle ei erikseen kuulutetussa haussa tai kilpailussa löydy varauksensaajaa tai mikäli varaaja on luopunut tällaisesta tontista, luovutus tulee olla mahdollista jatkuvan tonttihaun kautta. Tämä saattaa olla tietyissä tilanteissa ympäristön rakentumisen kannalta tarkoituksenmukaista, mutta kunkin tontin siirtäminen jatkuvaan hakuun tulee kuitenkin aina tarkastella tapauskohtaisesti.

Varauksensaajan luopuessa tontin varauksesta, kaupungin tulee tarkastella kyseisen tontin merkittävyyttä siten, että vaihtoehtoisista luovutusmuodoista valitaan kaupungin tavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaisin. Esimerkiksi laajoissa ja muutoin merkittävässä kohteissa saattaa olla perusteltua järjestää uusi kilpailu. Uuden kilpailun järjestämistä koskeva arviointi suoritetaan tapauskohtaisesti maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun toimesta ja yhteistyössä asianomaisten palveluiden kanssa.

Tontteja joiden luovuttamisella katsotaan olevan erityinen kiire olisi myös jatkossa mahdollista luovuttaa jatkuvan tonttihaun kautta. Erityinen kiire saattaa johtua esimerkiksi tonttia ympäröivän rakentumisen edistymisestä siten, että tontin toteutusedellytykset heikentyisivät ja/tai vaikeutuisivat tontinluovutuksen viivästyessä. Tällöin kaupungin kannalta on tarkoituksenmukaista valita menettelytapa, joka mahdollisimman hyvin edistää kaupungin kehittymisen tavoitteita luoden ehyttä kaupunkirakennetta. Luovutettaessa tontti erityisen kiireen

vuoksi, tulee samalla kuitenkin huolehtia riittävästä avoimuudesta noudatettavan menettelytavan suhteen siten, että kaikilla kiinnostuneilla on mahdollisuus hakea tonttia.

d) Tonttien varaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin, jossa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Arviointi siitä, kuinka hyvin hanke toteuttaa kaupungin asettamia elinkeinopoliittisia ja taloudellisia tavoitteita (esim. työpaikkojen määrä, hankkeen innovaatiot, kansainvälisyys, yrityksen liikevaihto ja kasvunäkymät).
- Toiminnan sopivuus alueelle, rakentamisen laajuus sekä arviointi siitä, kuinka hyvin hanke toteuttaa voimassa olevan asemakaavan tavoitteita.
- Esitetyn hankkeen toteutusvarmuus, hakijan muut tonttivaraukset, onnistuminen aikaisemmissa hankkeissa sekä muut vastaavat seikat.
- Mikäli tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, hakemusten arvioinnissa voidaan antaa etusija hakemukselle, jossa:
 - kyse on nykyisen vuokralaisen toiminnan laajentamisesta Helsingissä
 - vuokralainen on joutunut kaupungista johtuvista syistä luopumaan vuokraamastaan tontista
 - tontille rakennettavan rakennuksen loppukäyttäjä on hakijana.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa pitkälti jo nykyisin noudatettua käytäntöä. Menettelytapa on osoittautunut toimivaksi siitä saatujen kokemusten perusteella. Tontinvaraajan valintaa ohjaa voimakkaasti kaupungin elinkeinopoliittiset ja kokonaistaloudelliset tavoitteet. Kulloisellekin tontille tulee pyrkiä löytämään hanke, joka kykenee vastaamaan kaupungin asettamiin tavoitteisiin alueellisesti ja kaupunkitasoisesti parhaalla mahdollisella tavalla. Tapauskohtaisesti suoritettava arviointi tulee aina tarvittavilta osin tehdä yhdessä asemakaavoituspalvelun ja muiden asianomaisten kaupungin tahojen kanssa. Elinkeinopoliittisten tavoitteiden lisäksi hakemusten arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota myös toiminnan soveltuvuuteen haetulle tontille sekä siihen, kuinka hyvin esitetty hanke vastaa alueen rakentamiselle asemakaavassa asetettuja maankäytöllisiä tavoitteita.

Hakemusten priorisoinnissa on tarkoituksenmukaista turvata kaupungin olemassa olevien vuokralaisten kasvumahdollisuudet tontinluovutuksen keinoin. Tämä osaltaan parantaa kaupungin yritysmyönteisyyttä ja kilpailukykyä yrityksistä. Lisäksi on kohtuullista ja tarkoituksenmukaista tarjota korvaavaa tonttia

niille vuokralaisille, jotka ovat joutuneet luopumaan tontistaan kaupungista joutuvasta syystä. Korvaavaa tonttia tarjottaessa on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan huomioimaan vuokralaisen toiminnan asettamat edellytykset. Korvaavan tontin tarjoamisella voidaan katsoa olevan olennainen merkitys yritysten pysymiselle Helsingissä.

Lisäksi varaajan valinnassa on tarkoituksenmukaista antaa merkitystä toteutettavan kohteen loppukäyttäjälle. Hankkeet, joissa loppukäyttäjä vuokralaisena tai omistajana on mukana jo varausvaiheessa, ovat toteutusvarmuudeltaan tavanomaista korkeammalla tasolla verrattuna hankkeisiin joissa on varausvaiheessa mukana ainoastaan sijoittaja/toteuttaja. Mikäli sijoittajalla/toteuttajalla ei ole vielä varausvaiheessa tiedossa olevaa loppukäyttäjää saattaa tämä olennaisesti vaikuttaa kohteen rakentamisaikatauluun, sillä tavanomaisesti kohteen aloituspäätös tehdään vasta silloin, kun vuokrausaste on riittävällä tasolla.

- e) Mikäli tonttiin kohdistuu useita hakemuksia, varaajan valinta voidaan kaupungin harkinnan mukaan suorittaa myös näille hakijoille kohdennetulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Menettelyä on kuitenkin sovellettu hyvin harvoin, sillä ratkaisu on kyetty löytämään neuvotteluiden avulla tarjoamalla toteuttajille vaihtoehtoisia tontteja. Hinta- tai laatukilpailu tulisi todennäköisesti kyseeseen ainoastaan tavanomaista kiinnostavampien toimitilatonttien kohdalla. Arpomisen voidaan katsoa olevan yleisesti hyväksytty ja tasapuolinen menettelytapa.

- f) Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

PERUSTELUT:

Ohjeen mukaisesti kaupungilla tulee säilyttää mahdollisuus pidättäytyä tontin varaamisesta, mikäli varauksen kohteena olevalle tontille ei löydy sille soveltuvaa hanketta. Tällaisesta saattaa olla kysymys esimerkiksi tilanteessa, jossa pienyrityskäyttöön ensisijaisesti tarkoitettuja tontteja haetaan varastotarkoituksiin. Kaupungin elinkeinopoliittisen edun kannalta on suotavaa löytää tällaisille paikoille hankkeita, jotka luovat varastokäyttöä enemmän työpaikkoja, jolloin on perusteltua pidättäytyä tontinluovuttamisesta. Kutakin tilannetta tulee tarkastella tapauskohtaisesti erikseen ottaen huomioon tonttikohdaiset olosuhteet ja todelliset mahdollisuudet työpaikkoja luovaan yrityskäyttöön. Toisinaan esimerkiksi varastokäyttö saattaa olla ainoa realistinen vaihtoehto tietyt ominaisuudet omaavalle tontille.

2.2. Kilpailutettavat yritystontit

a) Kaupunki varaa ja luovuttaa seuraavat tontit pääsääntöisesti hinta- ja/tai laatukilpailulla:

- Päivittäistavarakaupan tontit
- Huoltoasematontit
- Ravintolatontit, kioskipaikat (pysyvät kioskit) ja vastaavat
- Erikseen päätettävät hotelli- ja toimistotontit

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Kilpailun perusteella luovutettavina tontteina kysymykseen tulevat lähinnä päivittäistavarakaupalle osoitetut tontit, huoltoasematontit sekä ravintoloiden ja kioskien tontit, joita on vain vähän tarjolla ja joiden arvoon sijaintitekijät vaikuttavat poikkeuksellisen merkittävästi. Mainittujen tonttien osalta sijainnilla on erityisen merkittävä vaikutus kunkin tontin kiinnostavuuteen ja arvoon, mikä tekee myös tontin hinnoittelusta haasteellista. Tästä johtuen on perusteltua kilpailuttaa mainitut tontit avoimesti siten, että eri toimijoilla on tasapuoliset mahdollisuudet esittää tarjous tontista. Mikäli suoritetun kilpailutuksen perusteella tontille ei saada toteuttajaa, tulee tontti lähtökohtaisesti siirtää jatkuvaan hakuun.

Kaupungin aloitteesta kaavoitettujen hotelli- ja toimistokäyttöön osoitettujen tonttien kohdalla kilpailuttaminen voi olla perusteltua tonteilla, joiden arvioidaan herättävän erityisen laajaa kysyntää hyvän sijaintinsa vuoksi. Lisäksi tontin luovuttaminen laatu- ja järjestettävien kilpailuin voi olla perusteltua kaupunkikuvallisesti merkittävillä paikoilla. Kaupungin elinkeinopoliittisen liikkumavaran säilyttämiseksi kaikkia erityisen hyvälle paikalle sijoitettavia tontteja ei kuitenkaan ole perusteltua kilpailuttaa. Kaupungilla tulisikin aina olla riittävästi tonttivarantoa esimerkiksi pääkonttoritasoisille toimitilahankkeille, mikä mahdollistaa nopean reagoinnin hankkeiden ilmaantuessa.

b) Hintakilpailulla varattavat tontit voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla. Hotelli- ja toimistotontit luovutetaan kuitenkin pääsääntöisesti myymällä.

PERUSTELUT:

Tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontin myynnin edellytyksenä on, että myytävä tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näkyvässä ole kaavamuutosmahdollisuuden tuomaa potentiaalista maanarvon nousua. Lisäksi myynti ei pitkällä aika välillä tarkasteltuna saa vaikeuttaa kaupungin kehittymismahdollisuuksia eikä myynti saa johtaa kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen lopputulokseen. Linjausten edellyttämällä tavalla kaupunki siten luovuttaa myymällä ainoastaan edellä mainitulla tavalla loppuun jalostetut tontit.

Päivittäistavarakaupan tonttien, huoltoasematonttien, ravintolatonttien ja muiden vastaavien tonttien ei katsota olevan kaavallisesti loppuun jalostettuja, mistä johtuen niiden luovuttaminen tapahtuu vuokraamalla. Kyseisten tonttien laajan kysynnän vuoksi on niistä tarkoituksenmukaista järjestää hintakilpailu, jonka ratkaisuperusteena on tontista tarjottu korkein vuokrahinta.

Hotelli- ja toimistotonttien tontinluovutuksessa ensisijainen luovutusmuoto on myynti. Kyseisten tonttien luovutuksensaajina toimivat yleensä institutionaaliset sijoittajat, joiden harjoittama maapolitiikka edellyttää usein tontin ostomahdollisuutta. Näin ollen luovutustapana myynti edesauttaa ko. hankkeiden toteuttamista.

- c) Kaupunki järjestää laatukilpailuja erityisesti kaupunkikuvallisesti merkittäviksi arvioituilla tonteilla.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykyistä käytäntöä. Nykykäytännön mukaisesti kaupunki järjestää laatukilpailuja tonteilla, jotka sijaitsevat kaupunkikuvallisesti erityisen merkityksellisillä paikoilla. Menettelyssä varaajan valinta suoritetaan kilpailijoiden esittämien suunnitelmien laadun perusteella. Laatukilpailussa painotetaan suunnitelmien arkkitehtonista laatua, toiminnallisuutta ja soveltuvuutta ympäristöön.

Kilpailuun osallistuminen tarkoittaa yleisesti hakijalta merkittäviä taloudellisia panostuksia ilman varmuutta varauksen saannista. Tästä johtuen laatukilpailut saattavat rajata ulkopuolelle toimijoita, joilla ei ole mahdollisuutta sitoa merkittäviä resursseja ilman varmuutta varauksesta. Mainitusta johtuen laatukilpailuja on perusteltua käyttää kilpailumuotona vain harkitusti sellaisilla paikoilla, joilla laatuperustein ratkaistavalla kilpailulla voidaan saavuttaa kaupungin kannalta erityistä hyötyä.

Laatukilpailujen tarpeista keskustellaan aina asemakaavoituspalvelun ja muiden asianomaisten palveluiden kanssa siten, että kaikkien osapuolten näkemykset otetaan tarkoituksenmukaisella tavalla huomioon kilpailumuodon valintaan tehtäessä.

Yritystonttien varaamisesta laatukilpailuihin päättää aina kaupunginhallituksen elinkeinojaosto, kun taas kilpailuohjelma on puolestaan tarkoituksenmukaista esittää kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi. Kumppanuuskaavoituksena kaavoitettavien alueiden varaajat valitaan laatu- innovaatioperustein ratkaistavilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä.

- d) Laatukilpailuin varattavat tontit luovutetaan kilpailun voittajan valinnan mukaan myymällä, vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin, ellei kilpailuohjelmassa ole perustellusta syystä toisin määritetty.

PERUSTELUT:

Ohje poikkeaa nykykäytännöstä. Nykyisen käytännön mukaisesti laatukilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan myymällä. Linjaus muuttaa siten aiempaa käytäntöä mahdollistaen jatkossa laatukilpailun perusteella varattavien tonttien luovuttamisen myynnin lisäksi myös vuokraamalla sekä vuokraamalla osto-oikeuksin.

Luovutustapojen monipuolistamisella pyritään ensinnäkin edistämään hankkeiden toteutumisedellytyksiä. Lisäksi luovutustapojen monipuolistamisen voidaan nähdä lisäävän kilpailuun osallistuvien tahojen kiinnostusta taloudellisesti varsin raskaaksi koettuihin laatukilpailuihin ja korostavan vuokrauksen merkitystä tontinluovutustapana. Monipuolisten mahdollisuuksien myötä luovutuksensaajan ei tarvitse sitoa merkittävää pääomaa tonttiin, joka osaltaan saattaa parantaa mahdollisuuksia laadukkaiden ratkaisujen löytymisessä. Laatukilpailuissa tonttikohtainen hinta ilmoitetaan etukäteen, jolloin kilpailijat kilpailevat yksinomaan laadullisilla periaatteilla.

Esitetyn mallin mukaisesti kaupunki ilmoittaisi jatkossa kilpailuohjelmassa tontin myyntihinnan lisäksi myös vuokraushinnan ja osto-oikeuden vähimmäishinnan, jolloin kilpailijat kykenevät jo mahdollisimman varhaisessa vaiheessa tarkastelemaan eri vaihtoehtojen tarjoamia mahdollisuuksia.

2.3 Yritystonttien suoravaraukset

- a) Kaupunki voi erityisin perustein varata ja luovuttaa tontteja yritystoimintaa varten ilman julkista hakua. Suoravaruksen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti ja voivat olla olemassa seuraavissa tilanteissa:
- Painavat elinkeinopoliittiset perusteet puoltavat varaamista tai varaamisella on erityinen kiire.
 - Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista esim. tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai muun vastaavan syyn vuoksi.
 - Tontti tai yritystoimintaan tarkoitettu rakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida irrottaa tästä ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäyttöisten tai elinkeinopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.
 - Tontti tai alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle, jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.
 - Tontti luovutetaan osana maanhankintaa (vaihto) tai se on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa pääosin jo nykyisin olemassa olevaa käytäntöä, mutta ohjeiden avulla on tarkoitus luoda selkeät periaatteet suoravarauksille, mikä osaltaan lisää tontinluovutustoiminnan avoimuutta. Selkeillä periaatteilla kyetään luomaan tavanomaisimmat perustelut suoravarauksille, mutta kaupungilla tulee kaupungin elinkeinopoliittisen liikkumatilan varmistamiseksi olla mahdollisuus tonttien suoravaraamiseen myös muilla erityisillä perusteilla. Ohjeen sisältämä listaus ei siten ole tyhjentävä. Etukäteen on mahdotonta linjata tyhjentävästi kaikkia perusteita, jolloin suoravaus olisi kaupungin kannalta tarkoituksenmukaista.

Yritystonttien suoravarauksen mahdollisuuksia koskevat periaatteet vastaavat pitkälti edellä tässä soveltamisohjeessa esiteltyjä asuntotonttien suoravarauseriaa. Asuntotonttien tavoin yritystontin suoravaraaminen on monessa eri tapauksessa perusteltu ja kaupungin kannalta parhaaseen lopputulokseen pääsemiseksi tarkoituksenmukaisin vaihtoehto.

Yritystonteilla suoravarausten kannalta erityisen merkityksellisenä perusteena on elinkeinopoliittiset perusteet. Elinkeinopoliittisin perustein tehtävät suoravaraukset mahdollistavat nopean reagoinnin sellaisten hankkeiden osalta, joiden merkitys kaupungin elinkeinoelämälle ja elinkeinopoliittisille tavoitteille on erityisen positiivinen ja merkittävä. Käytännössä elinkeinopoliittisin perustein tehtävässä suoravarauksessa voi olla kyse esimerkiksi suuryritysten pääkonttorihankkeista, valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittävistä erilaisista toimintahankkeista sekä hankkeista, jotka parantavat kaupungin kilpailukykyä kaupunkistrategian mukaisilla painopistealueilla, kuten matkailu, start-up- ja innovaatiotoiminta.

- b) Suoravarausten perusteet tulee tuoda selkeästi esiin varausesityksen perusteissa.

PERUSTELUT:

Tontinluovutustoiminnan avoimuuden kannalta on tärkeää noudattaa suoravarauseria soveltamisohjeessa esiteltyjä periaatteita. Tavanomaisista käytännöistä poikkeavissa tilanteissa poikkeaminen ja sen perusteet tulee tuoda selvästi ilmi päätöksen perusteluissa. Tämä osaltaan varmistaa, että tontinluovutustoiminnassa noudatetaan hyvän hallinnon periaatteita.

3. Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita

3.1 Yritystonttien maanvuokrauksen keskeiset periaatteet

- a) Tontin vuotuinen maanvuokra on 5 % tontin markkina-arvosta.

PERUSTELUT:

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti muiden kuin asuintarkoitukseen osoitettujen tonttien vuokra on 5 % niiden markkina-arvosta. Perittävä tuottovaatimus on perusteltu ja kilpailukykyinen suhteessa muissa Suomen kunnissa käytettyihin tuottovaatimuksiin.

- b) Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on pääsääntöisesti noin 60 vuotta. Seuraavat tontit vuokrataan kuitenkin pääsääntöisesti enintään 30 vuoden maanvuokrasopimuksin:

- Teollisuus- ja varastotontit
- Päivittäistavarakaupan tontit
- Tilaa vievän kaupan tontit
- Ravintola-, kioski-, ja muut vastaavat tontit
- Selkeästi vajaasti rakennetut tontit (rakennettuja tontteja vuokrattaessa), muut tontit, joita ei ole kaavallisesti loppuun jalostettu
- Väliaikaisille rakennuksille luovutettavat tontit sekä alueet

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Tontit, jotka voidaan katsoa kaavallisesti loppuun jalostetuiksi, vuokrataan pääsääntöisesti noin 60 vuoden vuokra-ajoin. Muun ohella kaupungin maapoliittisen liikkumavaran turvaamiseksi ja kaupungin pitkän tähtäimen kehityksen mahdollistamiseksi muut tontit on tarkoituksenmukaista vuokrata pääsääntöisesti noin 30 vuoden vuokra-ajoin. 30 vuoden vuokra-aika on osoittautunut riittäväksi mm. teollisuus- ja varastokäyttöön luovutettavilla tonteilla ja vuokra-aika mahdollistaa tarvittavat investoinnit.

3.2 Yritystonttien maanvuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen – keskeiset periaatteet

- a) Maanvuokra määritetään vuokra-ajan jatkamisen tai uudelleen vuokraamisen ajankohdan markkina-arvon mukaan.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Markkinaehtoinen vuokrataso sopimuksia uudistettaessa varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimin arviokirjoin tai vyöhykehinnoinnilla.

- b) Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan tai tontti vuokrataan uudelleen, kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Nykyisin noudatetun menettelytavan mukaisesti maanvuokrasopimuksen uusiminen tapahtuu sopimuskauden päättyessä. Tontinluovutustoiminnan resurssien tehokkaan käytön vuoksi maanvuokrasopimuksia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa kesken vuokratuokauden, ellei vuokraajan jatkamiselle ole erityisen painavia perusteita. Erityisen painavana perusteena voidaan pitää esimerkiksi vuokralaisen suorittamia merkittäviä investointeja, jotka edellyttävät rahoituksen järjestämiseksi vuokraajan jatkamista.

Vuokralaisen harjoittaman yritystoiminnan ja siihen liittyvien investointien kannalta on olennaista, että vuokralaiset saavat tiedon vuokrasopimuksen uusimisen mahdollisuudesta ja uusimisen ehdoista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tästä johtuen kaupungin on tulevaisuudessa tarpeellista laatia olemassa oleville yritysalueille alueelliset maanvuokrausperiaatteet. Menettelyllä kyetään edistämään aluekohtaisesti kunkin vuokralaisen mahdollisuutta tiedonsaantiin maanvuokrasopimuksen uusimisen mahdollisuuksista mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, joka osaltaan edistää yritystoiminnan jatkuvuuden turvaamista ja helpottaa investointien suunnittelua.

- c) Mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokratuokauden, tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokraajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Aiemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään kuitenkin alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokraajan päättymiseen saakka.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa pääosin nykykäytäntöä. Nykyisin olemassa olevan käytännön mukaisesti maanvuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettaessa vuokra tarkistetaan vastaamaan vuokraajan jatkamisen käypää hintatasoa. Menettelyä on tarkoituksella muutettu siten, että tulevaisuudessa vuokraajan jatkamisen yhteydessä vuokra tarkistettaisiin vastaamaan vuokraajan jatkamisen yhteydessä sen hetkistä käypää hintatasoa, mutta maanvuokrasta perittäisiin alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaista vuokraa aina alkuperäisen vuokraajan päättymiseen saakka.

Edellä mainittua periaatetta sovelletaan siihen rakennusoikeuteen, jonka mukaisesti tontilta peritään alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaisesti maanvuokraa. Mikäli vuokralainen tai sen kumppani toteuttaa vuokra-alueelle lisärakentamista, peritään vuokraa uudisrakennuksen osalta muutoshetken käyvän arvon mukaisesti.

Esitetyn muutoksen tavoitteena on yritys- ja asuntotonttien maanvuokrasopimuskäytännön yhtenäistäminen. Lisäksi muutos korostaa kaupungin yritysmuonnteisyyttä lieventämällä vuokra-aikojen jatkamiseen aiemmin liittynttä maanvuokran välitöntä korottamista.

- d) Vuokra-ajan jatkamista tai tontin uudelleen vuokraamista koskevan asian valmistelun yhteydessä varmistetaan aina jatkamisen/uudistamisen maankäytölliset edellytykset.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa nykykäytäntöä. Kaupungin tulee tontin uudelleen vuokraamisen yhteydessä sekä vuokra-aikoja jatkaessaan varmistua siitä, ettei tämä vaikeuta kaupungin maankäytön pitkän tähtäimen kehittämistä. Vuokrasopimuksia uudistettaessa ja vuokra-aikoja jatkettaessa tulee siis varmistua, että maankäytölliset edellytykset uudistamiselle tai jatkamiselle ovat olemassa. Tämä korostuu erityisesti teollisuus- ja varastotonteilla sekä muilla vastaavilla tonteilla, joiden ei voida katsoa olevan kaavallisesti loppuun jalostettuja.

3.3 Yritystonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet

- a) Tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Tällainen peruste voi olla olemassa ainakin seuraavissa tilanteissa:
- Luovutettava yrityskäyttöön tarkoitettu rakennusoikeus on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa muu rakennusoikeus luovutetaan myymällä.
 - Tontin luovuttaminen myymällä on tarkoituksenmukaista vaikeasti markkinoitavan alueen toteutumisen edistämiseksi.
 - Tontti luovutetaan osana maanhankintaa (vaihto) tai myynti on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.
 - Tontin luovuttaminen myymällä on muutoin kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti erityisen perusteltua tai tontin myynti on muutoin tarkoituksenmukaista kaupungin keskeisten elinkeinopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi.

PERUSTELUT

Ohje vastaa pitkälti nykykäytäntöä. Tontinluovutuslinjausten mukaisesti kaupunki luovuttaa yritystontit pääsääntöisesti vuokraamalla. Toimisto-, hotelli- ja liikekeskustontit luovutetaan linjausten mukaan kuitenkin myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin.

Tonttien luovutustapaa koskevasta linjauksesta on kuitenkin voitava poiketa, jos poikkeamiselle on erityiset perusteet. Tontinluovutustapaa koskevat linjaukset eivät saa vaikeuttaa kaupungin elinkeinopoliittisesti merkittävien hankkeiden toteutumista.

Kaupungin maaomaisuuden tarkoituksenmukaisen hallinnoinnin vuoksi on usein perusteltua, että laajemmissa hankekokonaisuuksissa kaikki siihen kuuluvat tontit luovutetaan samalla tavalla. Tällä voi olla merkitystä myös hankekokonaisuuden taloudellisen toteutuskelpoisuuden kannalta sekä esimerkiksi niihin liittyvien vakuusjärjestelyissä.

Kaupungin maanhankinta tulee tulevaisuudessa tapahtumaan entistä enemmän olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, joka tekee siitä työläämpää ja kalliimpaa. Maanvaihto voi olla monessa tilanteessa tarkoituksenmukainen keino maanhankinnan toteuttamiseksi. Maanvaihtoissa kaupunki luovuttaa vaihtoon sisältyvät tontit aina myymällä.

- b) Poikkeaminen kaupungin tavanomaisesti luovutusmenettelystä tulee perusteluineen tuoda selkeästi esiin luovutusesityksessä.

PERUSTELUT:

Tontinluovutustoiminnan avoimuuden kannalta on ensiarvoisen tärkeää perustella poikkeamiset kaupungin tavanomaisesta luovutusmenettelystä selkeästi luovutusta koskevan päätöksen perusteluissa. Poikkeamisten selkeä perustelu on tontinluovutustoimintaa ohjaavan hyvän hallinnon periaatteiden kannalta erityisen tärkeää.

- c) Yritystonttien kauppakirjan ehtoihin sisällytetään tarvittaessa lisäkauppahintaa koskeva ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu ja/tai rakennusoikeus kasvaa 10 vuoden kuluessa kaupasta. Lisäkauppahintaa peritään tällöin tontin kauppahinnan ja uuden käyttötarkoituksen ja/tai lisärakennusoikeuden mukaisen tontin markkina-arvon välistä erotusta vastaava määrä.

PERUSTELUT:

Yrityskäyttöön luovutettavien tonttien markkina-arvot ovat useilla kaupungin alueilla merkittävästi asuinkäyttöön luovutettavien tonttien markkina-arvoja al-

haisemmat. Tontin myyntiä harkittaessa tulee tarkastella muun muassa tontin jatkokehitysmahdollisuuksia siten, ettei kaupunki luovuta tontteja, joita ei ole kaavallisesti loppuun jalostettu. Kaupungin taloudellisen aseman turvaamiseksi voi olla perusteltua sisällyttää yritystonttien luovutusta koskeviin asiakirjoihin ehto, jonka mukaisesti kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu ja/tai rakennusoikeus kasvaa siten, että tontin arvon voidaan katsoa nousseen muutoksen johdosta.

Lisäkauppahintaa koskevan ehdon käyttäminen on erityisen perusteltua esimerkiksi myytessä toimitilatontteja, jotka on jo rakennettu ja joilla sijaitsee vanha mahdollisesti heikkokuntoinen toimitilarakennus. Näiden osalta alttius asemakaavan muutoksen hakemiseen on lähtökohtaisesti rakentamattomia tontteja korkeampi, mutta myös rakentamattomien tonttien osalta saattaa tietyissä tapauksissa olla tarkoituksenmukaista sisällyttää ehto luovutusasiakirjaan.

Ehdon tulee olla ajalliselta ulottuvuudeltaan tietyn kestoisen sen valvottavuuden ja kohtuullisuuden kannalta. Määräaikaaisuudella pyritään myös siihen, ettei ehto myöskään vaikeuta tai hidasta tontin kehittämistä kaupungin toivomaan suuntaan pitkällä tähtäimellä. Mikäli tontin kehittäminen tapahtuu määräajan jälkeen, kaupungilla on pääsääntöisesti mahdollisuus periä tontin arvonnousta maankäyttökorvausta.

d) Yritystonttien osto-oikeusmenettelyssä noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteita:

- Vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä.
- Osto-oikeusmenettely on sopimusehtojen toteutumisen varmistamisen vuoksi perusteltua.
- Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei ole erityistä perustetta pidemmälle voimassaoloajalle.
- Tontin kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu myyntihetken markkina-arvoon. Tontin myyntihinta voidaan kuitenkin määrittää jo maanvuokrasopimuksessa, mikäli osto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on enintään noin 2 vuotta eikä näköpiirissä ole merkittävää tonttien arvonnousua.

PERUSTELUT:

Ohje vastaa pitkälti nykykäytäntöä. Osto-oikeus vaihtoehtona tontin suoralle ostamiselle monipuolistaa tontin luovutustapojen mahdollisuuksia. Osto-oikeus

voidaan nähdä erityisesti hankekehittäjänä toimivien rakennusliikkeiden kannalta mielenkiintoisena vaihtoehtona, sillä tällöin tonttiin ei tarvitse sitoa merkittävää pääomaa. Rakennuksen tulevan omistajan kannalta osto-oikeus on kuitenkin hyvin merkittävä, mistä johtuen sen sisällyttäminen on perusteltua hankkeiden käynnistymisen ja markkinoinnin kannalta.

Tontin ostomahdollisuudella voidaan nähdä olevan positiivinen vaikutus tontin kiinnostukseen, mikä puolestaan edistää kilpailua tonteista sekä niiden mahdollisimman nopeaa toteutumista. Osto-oikeus onkin menettelytapana omiaan edistämään kaupungin elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Osto-oikeutta koskevaa hinnoittelumenettelyä kehitetään siten, että kaupunki voi nykyistä paremmin varmistua siitä, että osto-oikeutta käytettäessä saatava kauppahinta vastaa entistä paremmin luovutettavan kohteen myyntihetken käypää markkina-arvoa. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa osto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on pitkä (esim. 4-5 vuotta).

Yritystonttien osalta tontin kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä määriteltäisiin lähtökohtaisesti vastaavalla tavalla kuin asuntotonteilla, eli tonttihinta määräytyisi osto-oikeuden käyttämishetken markkina-arvon mukaan. Näin vuokrasopimuksen solmimisen ja tontin myynnin välillä mahdollisesti tapahtuva maanarvon nousu tuloutuu kaupungille. Yritystonttien osalta maanarvon nousu on kuitenkin yleensä asuntotontteja huomattavasti maltillisempaa. Näin ollen tilanteissa, joissa osto-oikeudelle varattu määräaika on lyhyt, voitaisiin tonttihinta määrittää jo etukäteen maanvuokrasopimuksessa. Tämä parantaa tonttihinnoittelun ennustettavuutta hankkeen toteuttajan kannalta, joka puolestaan lisää kaupungin tonttien kiinnostavuutta ja edistää siten niiden toteutusta.

C. Tontinluovutustoiminnan kehittäminen

Kaupunki kehittää aktiivisesti tontinluovutustoimintaansa mm. seuraavin toimenpitein:

- a) Kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäämiseksi kaupunki julkaisee 2019 alkaen internetsivuillaan tiedot kaupungin edellisenä vuonna myymistä tonteista, asuntotonttien varaustilanteesta varaajineen sekä edellisenä vuonna tehdyistä uusista tonttivarauksista.

PERUSTELUT:

Kaupungin on perusteltua lisätä tontinluovutustoiminnan avoimuutta entisestään siten, että kaupungin tontinluovutukseen liittyvät keskeiset tilastot ovat entistä paremmin kuntalaisten ja asiasta kiinnostuneiden nähtävillä. Avoimuuden lisäämisellä edistetään tontinluovutustoiminnan läpinäkyvyyttä, mikä osaltaan edistää myös toimijoiden yhdenvertaista kohtelua ja parantaa tontinluovutustoiminnan yleistä uskottavuutta.

- b) Kaupunki kehittää aktiivisesti uusia kilpailumuotoja ja hakumenettelyjä asunto- ja yritystonttien tontinluovutustoiminnan avoimuuden, resurssitehokkuuden sekä muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi. Tontinluovutustoiminnan asukasvuorovaikutusta kehitetään olemassa olevia vuorovaikutuskeinoja hyödyntäen sekä kehitetään tonttien markkinointia.

PERUSTELUT:

Monipuolisten kilpailumuotojen käyttäminen tontinluovutuksessa on kaupungin tavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaista, jotta erilaiset toimijat voivat osallistua kukin itselleen sopiviin kilpailuihin. Kaupungin tavoitteena oleva kilpailujen lisääminen edellyttää aktiivista tontinluovutustoiminnan kehittämistä siten, että kilpailutusprosessia tehostetaan. Ensivaiheessa tämä tarkoittaa käytännössä mm. erilaisille kilpailuille laadittavia nykyistä vakioidumpia kilpailumalleja.

Kaupungin tulee kehittää asukasvuorovaikutusta erityisesti asuntotonttien luovutuksessa. Kaupunkilaisten osallistumismahdollisuudet parantavat tontinluovutusmenettelyn avoimuutta ja parantaa mahdollisuuksia ottaa asukkaiden toiveita huomioon myös tontinluovutuksessa. Synergiaetujen saavuttamiseksi vuorovaikutuksen kehittämisessä on hyödynnettävä jo olemassa olevia vuorovaikutuskeinoja esimerkiksi yhteistyössä kaavoituksen kanssa.

- c) Tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäämiseksi, tonttien markkinoinnin parantamiseksi ja markkinainformaation lisäämiseksi kaupunki ottaa vuoden 2019 aikana käyttöön tontinluovutuksen vuosikellon, joka julkaistaan kaupungin internetsivuilla.

Vuosikello sisältää tiedon kyseisen vuoden aikana vireille tulevista hinta- ja laatukilpailuista sekä muista tiedossa olevista tonttihauista aikatauluarvioineen.

PERUSTELUT:

Rakennuttajien ja rakentajien toiminnan suunnittelun kannalta on tärkeää, että toimijat saavat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tietoa kaupungin tulevasta tonttitarjonnasta. Tämä lisää tontinluovutustoiminnan avoimuutta ja lisänee myös kilpailujen ja tonttihakujen houkuttelevuutta, kun toimijat voivat varautua niihin hyvissä ajoin ennen kilpailun aloittamista. Uusien toimijoiden houkuttelemisen kannalta on tärkeää, että toimijoilla on tietoa tulevasta tonttitarjonnasta.

- d) Yritystonttien maanvuokraustoiminnan ennustettavuuden ja vuokralaisten pitkäjänteyden toiminnan edellytysten parantamiseksi kullekin olemassa olevalle yritysalueelle laaditaan vuoden 2019 loppuun mennessä maanvuokrasopimusten uudistamisen keskeiset periaatteet. Periaatteet valmistellaan vuorovaikutuksessa alueen vuokralaisten kanssa alueiden erityispiirteet huomioiden.

PERUSTELUT:

Kaupungin tulee osaltaan pyrkiä edistämään yritystonttien vuokralaistensa toimintamahdollisuuksia tiedottamalla hyvissä ajoin ennen maanvuokrasopimuksen päättymistä sopimuksen uusimismahdollisuuksista ja siihen liittyvistä ehdoista. Kaupungin onkin tarpeellista laatia olemassa oleville vuokratonttivaltaisille yritysalueille alueelliset maanvuokrausperiaatteet, jotka parantavat maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvää ennustettavuutta. Tarkoituksena on, että vuokralainen saa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa tiedon sopimuksen uusimismahdollisuuksista. Näin vuokralaiset voivat paremmin suunnitella toimintansa kehittämistä ja pitkäntähtäimen investointeja.

Laadittavien alueellisten maanvuokrausperiaatteiden avulla yritystoimintaa harjoittava vuokralainen saa investointien suunnittelemiseksi kohtuullisen varmuuden mahdollisuuksista jatkaa maanvuokrasopimusta vuokrakauden läheisyydessä loppuaan.

- e) Kaupunki selvittää vuoden 2019 loppuun mennessä mahdollisuudet kehittää asunto-
tonttien maanvuokrauksessa noudatettavaa indeksointia siten, että maanvuokran taso säilyisi vuokrakauden aikana pelkästään elinkustannusindeksin perusteella tehtäviä tarkistuksia paremmin tonttien kulloistakin markkina-arvoa vastaavalla tasolla.

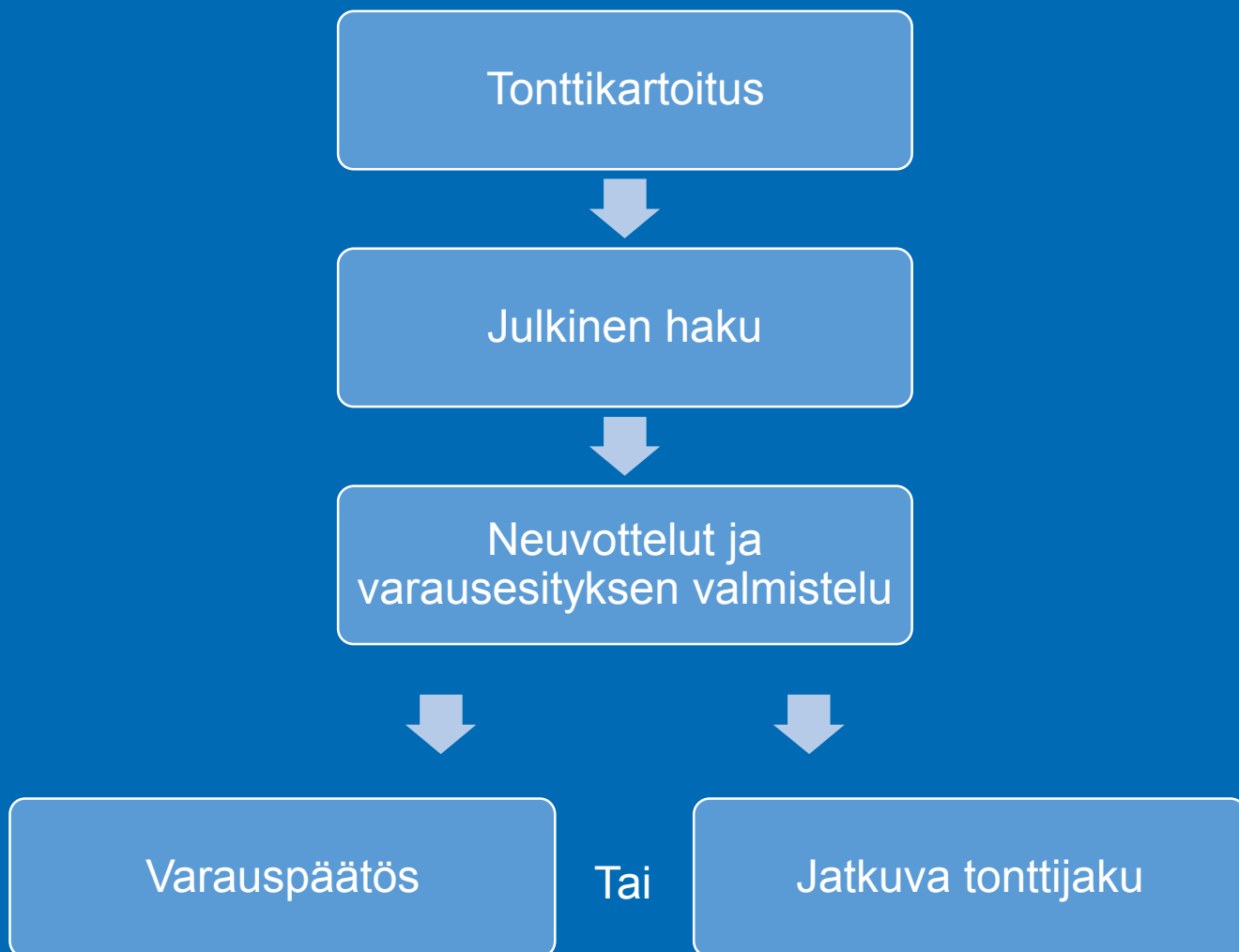
PERUSTELUT

*Asuntotonttien maanvuokrasopimuksista perittävät maanvuokrat jäävät pitkän sopimuskauden aikana merkittävästi jälkeen kulloisestakin markkinavuokrata-
sosta muun muassa maanarvon kohoamisen vuoksi. Tämä johtaa siihen, että*

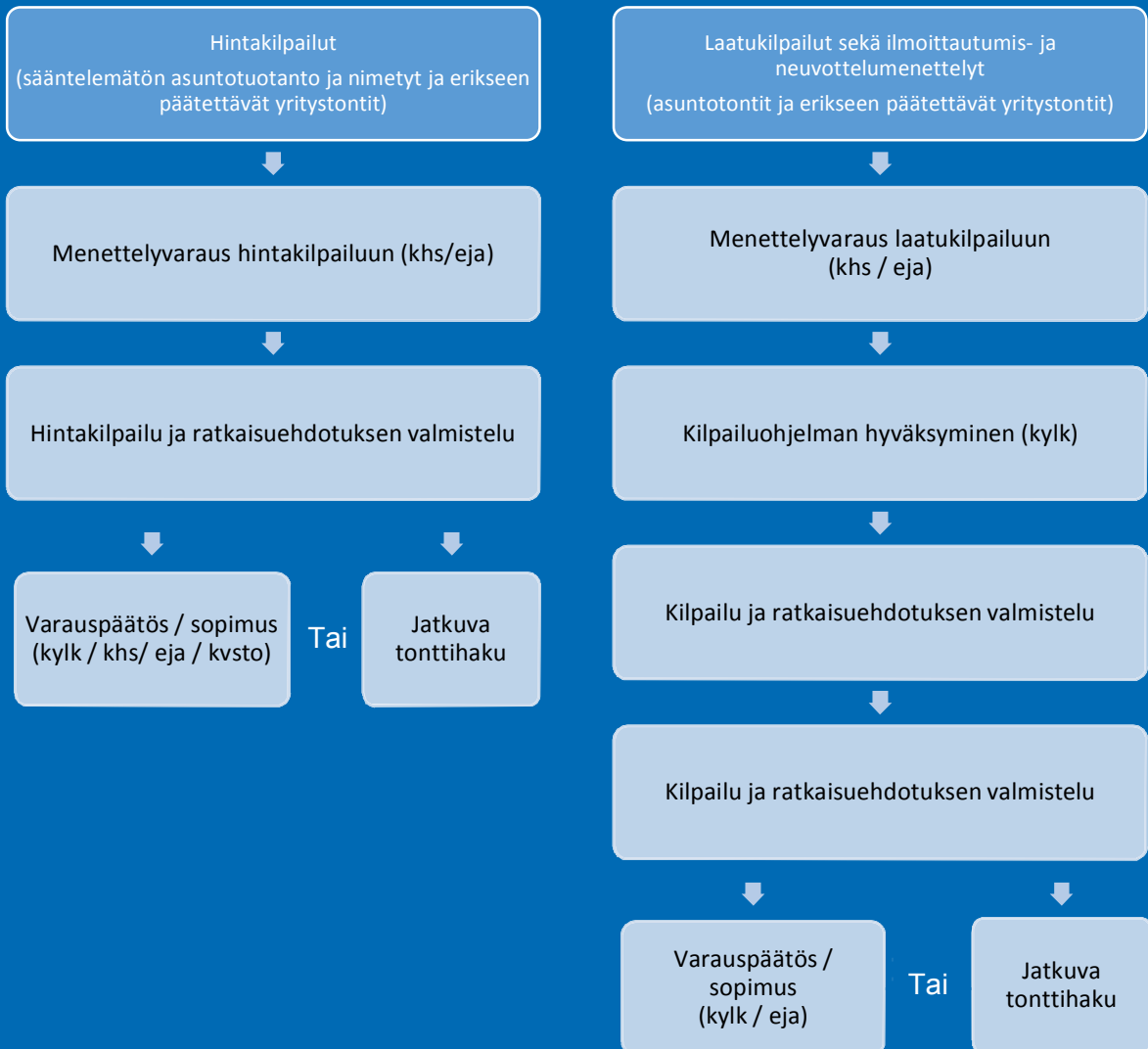
vuokrasopimukseen kohdistuu sopimuksen uudistamisen yhteydessä merkittäviä korostuspaineita. Mainitusta johtuen kaupungin tavoitteena on selvittää mahdollisuuksia maanvuokran määrittelyyn siten, että maanvuokrataso vastaisi kulloinkin käyvän arvon mukaista markkinatasoa. Tämä edistää myös kaupungin maaomaisuuden tehokasta käyttöä.

Helsinki

Yleinen asuntonttihakukäytäntö (säännelty asuntotuotanto)

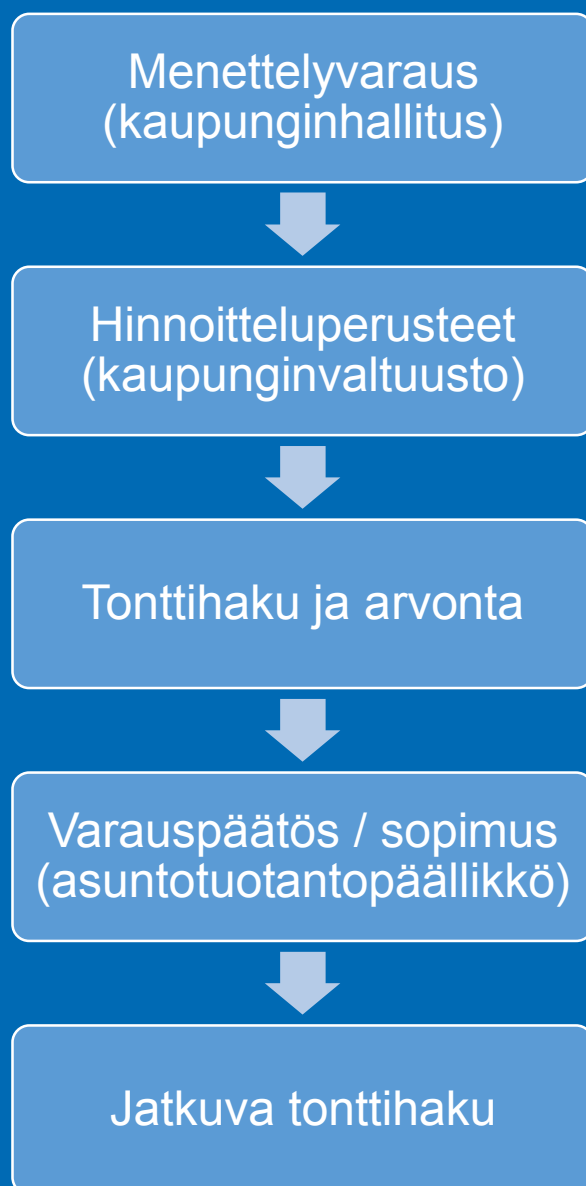


Hinta- ja laatukilpailut sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumennettelyt



Helsinki

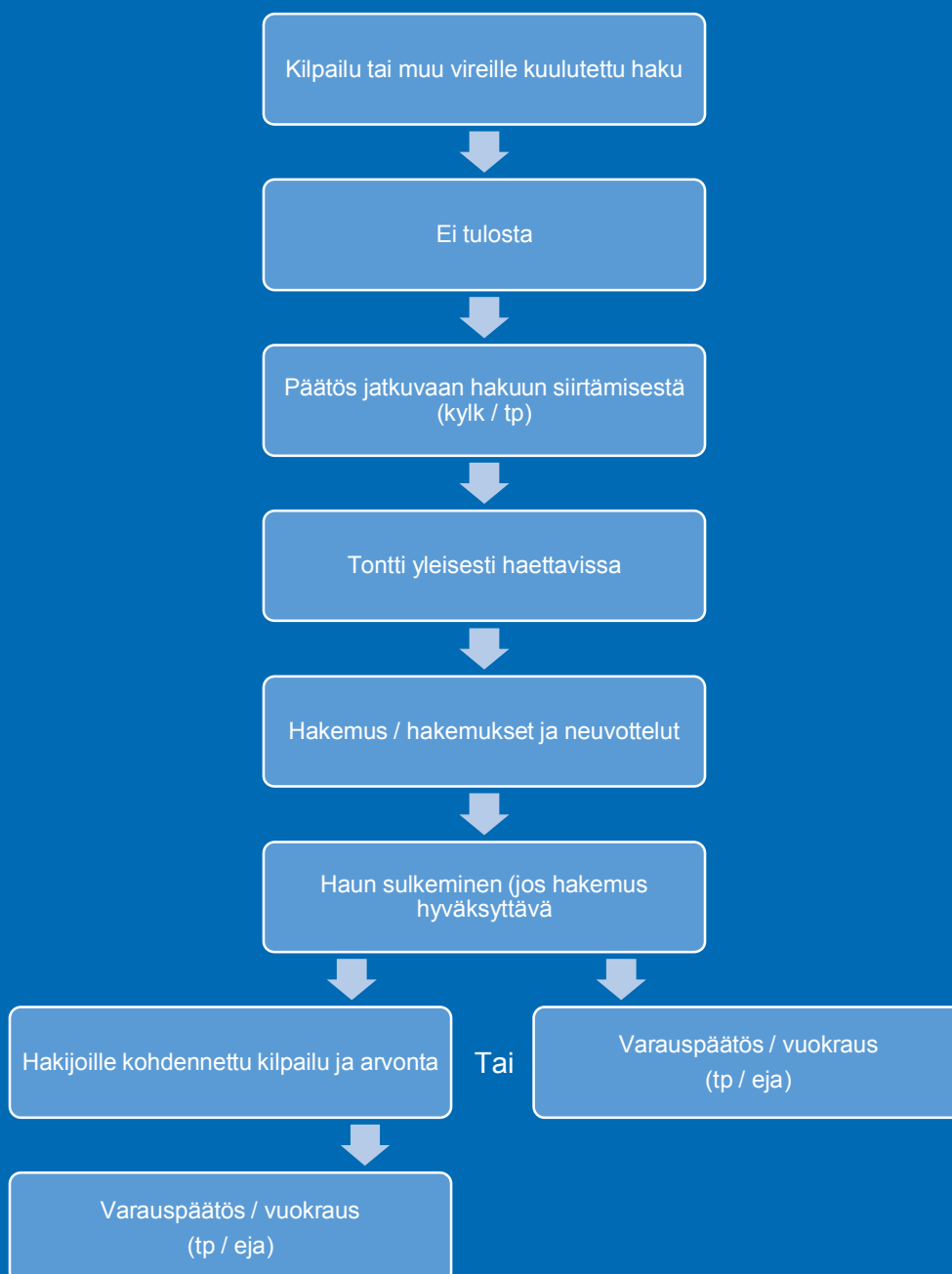
Yleinen omakotitalotonttihaku



Helsinki

Jatkuva tonttihaku

(sään telemätön ja säännelty tuotanto,
pääosa yritystonteista, joilla kohdat 3–7)



Helsinki

Suoravaraukset

(asuntotontit ja yritystontit erityisin perustein)

Alustavat neuvottelut



Hakemus, jatkoneuvottelut
ja varausesityksen
valmistelu



Keke-työryhmän puolto
(kehittämishankkeet)



Varauspäätös (khs/eja)