

NEWSEC

# MAAPOLIITTISTEN OHJELMIEN VERTAILU TONTTIMAAN LUOVUTUS

RAPORTTI - YKSITTÄISET VASTAUKSET 15.12.2017

THE FULL SERVICE PROPERTY HOUSE

## KESKEISET LUOVUTUSMENETELMÄT VASTAUKSET

Vantaa	Omakotitontit : julkinen haku, pisteytys ja hintakilpailu. Yritystontit jatkuvan haun menettely ja osin pisteytys.
Espoo	Yritystontit: Hakemusten tai julkisen hakumenettelyjen perusteella. Erityiskohteissa hinta- tai laatukilpailulla. AK-tontit: Julkisen hakumenettelyn perusteelle eri kokoisille ja tyyppisille toimijoille. Tarvittaessa hinta- tai laatukilpailulla. Tonteista pyritään luopumaan nopeasti kun rakentamiskelpoiset.
Tampere	Yritystontit: Hakemusten tai julkisen hakumenettelyjen perusteella. Erityiskohteissa hinta- tai laatukilpailulla. AK-tontit: Julkisen hakumenettelyn perusteelle eri kokoisille ja tyyppisille toimijoille. Tarvittaessa hinta- tai laatukilpailulla. Tonteista pyritään luopumaan nopeasti kun rakentamiskelpoiset.
Oulu	Pääluovutusmuoto vuokraaminen. Omakotitontit luovutetaan kahden julkisen haun kautta vuosittain: huhtikuussa ja elokuussa. Ammattirakentajien tontit luovutetaan niin ikään kahdesti vuodessa huhti- ja lokakuussa. Näiden lisäksi erilaisia tontinluovutuskilpailuja mm. Kemintien bulevardi ja Karjasillan koulu sekä hintakilpailuja mm. Lehtorannan toimintakeskuksen tontti ja Toppilansaareissa kaksi kerrostalotonttia. Suoravaroja kehittämissankkeisiin mm. puukerrostalorakentaminen
Turku	Pientalotontit jatkuva haku ja tapauskohtaisesti julkinen tarjousmenettely. Yhtiömuotoiset ja yritystontit pääsääntöisesti julkinen tarjousmenettely.
Lahti	Omakotitontit kuukausittaisella haulla. Yritystontit jatkuvan haun menettely. Toteuttajamuotoiset julkinen jatkuvan haun menettely ja kilpailutus.
Jyväskylä	Yritystontit: Hakemusten tai julkisen hakumenettelyjen perusteella. Erityiskohteissa hinta- tai laatukilpailulla. AK-tontit: Julkisen hakumenettelyn perusteelle eri kokoisille ja tyyppisille toimijoille. Tarvittaessa hintakilpailulla. Tonteista pyritään luopumaan nopeasti kun rakentamiskelpoiset.
Tukholma	Tukholmassa on 4 eri tapaa saada tontinvarauksen. Hakemuksissa huomioidaan rakennuttajan kyky ja kokemus laaturakentamisesta. Hakemuksissa huomioidaan myös rakennuttajan halu tuottaa kohtuuhintaisia asuntoja. 1. Rakennuttajat ehdottavat itse hanketta, johon he tarvitsevat tontin. Tämä on ns. suora hakemus. 2. Suora hakemus kilpailulla. Kun on useampi rakennuttaja kiinnostunut samasta tontista voidaan pyytää kilpailijoita luonnostamaan projektinsa. 3. Hintakilpailu 4. Kilpailu laadulla tai ratkaisulla kun kaupunki haluaa täyttää tietyt kriteerit. Tällöin hinta on määritetty markkinahintaan.

## YHTEENVETO

- Kaupungit luovuttavat tontit pääsääntöisesti julkisen haun kautta tai kilpailuttamalla.
- Julkisessa hakumenettelyssä tonttien hakijat voidaan pisteyttää useilla kriteereillä, tyyppillisesti hinnan tai laadun mukaan. Mahdolliset tontin suoravaraukset ja kilpailutukset on käsitelty myöhemmin tässä raportissa.

## OLETTEKO KÄYTTÄNEET HINTAAN JA LAATUUN PERUSTUVIA KILPAILUTUSMENETELMIÄ?

### VASTAUKSET

Kaupunki	Lopputuote Laatu (esim asunnon hinta)	Rak.oik. hinta	Yhdistelmä tai muu
Espoo	Ei Harvoin	Kyllä	Espoo luovuttaa tontteja julkisen hakumenettelyn kautta tasapuolisesti eri toimijoille.
Tampere	Ei Harvoin	Kyllä	Kumppanuuskaavahankkeita
Oulu	Ei Kyllä	Kyllä	Kyllä
Turku	Ei Kyllä	Kyllä	Kyllä
Lahti	Ei Kyllä	Kyllä	Kyllä, jatkossa ei johtuen huonosta palautteesta
Jyväskylä	Ei Ei käytössä	Kyllä	Harvoja kumppanuuskaavahankkeita
Tukholma	Kyllä Kyllä	Kyllä	Kyllä

### YHTEENVETO

- Suomessa kaupungit ovat kilpailuttaneet tontin luovutuksessa pääsääntöisesti rakennusoikeuden hintaa tai rakentamisen laatua.
- Lisäksi on pidetty ns. yhdistelmäkilpailuita, missä voidaan pisteyttää sekä laatutekijöitä että rakennusoikeuden hintaa. Yhdistelmäkilpailuista ollaan kuitenkin luopumassa, sillä prosessit ovat raskaita ja toimijoilta on tullut näistä huonoa palautetta.
- Kilpailuttaminen lopputuotteen eli asunnon hinnalla on harvinaisempaa.

## KUINKA SUURI OSUUS LUOVUTETUISTA TONTEISTA KILPAILUTETAAN

### VASTAUKSET

	AK	Yritystontit	AP
Vantaa	95 %	20 %	50% (Jos pisteytysmenettely lasketaan, niin 100%)
Espoo	Kaikki tontit julkisella hakumenettelyllä		
Tampere	20 %	10-50%	10 %
Oulu	10-20%	0 %	25 %
Turku	100 % vapaarahoitteiset, erityisryhmät ja ARA erikseen	Pääasiassa jatkuvan haun ja neuvottelumenettelyn kautta	100 % (pääosa kiinteällä hinnalla, täydennystontit huutokaupalla)
Jyväskylä	tarjouskilpailu noin 10 %, laatu noin 5 %	0 %	tarjouskilpailu noin 10-20 %
Tukholma	Noin 10 %	Useimmin	Ei

### YHTEENVETO

- Kilpailutukseen lasketaan laatu-, hinta- ja yhdistelmäkilpailut.
- Kilpailutettavien tonttien osuus vaihtelee huomattavasti kaupungeittain.
- Yleisesti tontit luovutetaan sopimusteitse markkinalähtöisellä hinnalla. Parhaat tontit pyritään kilpailuttamaan. Yritystonttien kysyntä on rajallista, jolloin kilpailuttaminen ei ole mielekäästä.
- Kilpailuttamisen kautta saadaan selville markkinalähtöinen hintataso.
- Tukholmassa kilpailutetaan noin 10 % AK-tonteista.

## MILLÄ TAVOIN SEURAAATTE ASUINKERROSTALOTONTTIEN KILPAILUTUKSISSA LAATUKOHTIEN TOTEUTUMISTA? (ESIMERKIKSI 10 VUODEN KULUTTUA?)

### VASTAUKSET

Vantaa	Tietyt laatutekijät kirjataan sopimuksiin, joihin myös otetaan sopimussakko mukaan.
Espoo	Kaupunki ei ole moneen vuoteen järjestänyt laatukilpailuita. Jos tontinluovutus perustuu laatukriteereihin, joita esim. energiatehokkuuteen liittyen ollaan Finnooseen suunnittelemassa, on luotava seurantajärjestelmä ja mahdollisesti vaadittava myös vakuus.
Tampere	Myöhemmin ei ole seurattu. Kilpailutettu sellaisia seikkoja, että voidaan todentaa jälkikäteen.
Oulu	Rekisterien avulla ja käymällä paikan päällä.
Turku	Ei mitenkään
Jyväskylä	Käytännössä ei seurata jälkikäteen

### YHTEENVETO

- Laadun seuraaminen vaihtelee. Muutamassa kyselyyn vastanneessa kaupungissa seurataan jollakin tasolla, pääsääntönä näyttää olevan ettei tontin luovutuksessa painotettuja laatukriteereitä seurata jälkikäteen.

# MITKÄ OVAT TONTTIEN HINNOITTELUN KÄYTÄNNÖT? (PERUSTUUKO HINNOITTELU ARVIOINTIIN, VYÖHYKEHINNOITTELUUN, KILPAILUTUKSEEN VAI MIHIN?)

## VASTAUKSET

Vantaa	Vyöhykehinnotteluun, toteutuneisiin kauppoihin sekä tarpeen mukaan ulkopuolisen arvioijan arviointikirjoihin.
Espoo	Mikäli tonttia ei luovuteta hintakilpailun perusteella, vaan hakumenettelyihin tai alueiden suunnitteluvarauksiin perustuvien neuvottelujen perusteella, tilataan kohteesta puolueeton arviolausunto. Etenkin korkean kysynnän kohteista (esim. AK-tontit) kaupunki teettää aina erillisen arviolausunnon, jonka mukainen hinta on alin hinta, millä kaupunki voi myydä tontin / vuokrauksen pääoma-arvon alin arvo. Neuvotteluihin perustuva hinnoittelu usein toteutuu arviolausunnon antamaa hintaa korkeammalla hinnalla (asuin kerrostalotontit). Omakotitontit kaupunki hinnoittelee itse alueen vertailukauppoihin perustuen, pyrkimyksenä käypä arvo. Markkinahintaa kuvaavat vyöhykehinnat kaupunki on tilannut perälaudaksi ja vertailuarvoksi. Teollisuustonttien kohdalla hinnoittelu perustuu vyöhykehintoihin, liike- ja toimistotonteista tilataan tapauskohtaisesti erilliset arviolausunnot.
Tampere	Termi "kohtuullinen käypä hinta". Voidaan luovuttaa suoraan vyöhykehinnotteluun perustuen.
Oulu	Tonttien hinnoittelu perustuu vyöhykearvioihin ja hintakilpailuihin.
Turku	Kaikki käytössä
Jyväskylä	Vyöhykehinnotteluun ja kilpailutukseen
Tukholma	Hinnoittelu perustuu kaupungin sisäisen arviointitiimin arvioihin. 10 % tonteista kilpailutetaan, jotta saadaan markkinahavaintoja.

## YHTEENVETO

- Markkina-arvon määräyksissä tonttien vyöhykehinnottelu on vakiinnuttanut asemansa viimeisen viiden vuoden aikana. Käytössä ovat myös tonttikohtaiset hintakilpailut sekä tonttikohtaiset kiinteistöarvioinnit. Perusteena menettelylle ovat valtion yritystukisäännökset, kuntalaki ja EU-komission yritystukia koskevat säännökset. Lähtökohtana yrityksille luovutettavissa tonteissa on em. säännösten perusteella markkina-arvo.
- Tukholmassa hinnoittelu perustuu kaupungin sisäisen arviointitiimin arvioihin, mistä osan ulkopuolinen asiantuntijaneuvosto tarkistaa ja hyväksyy. 10 % tonteista kilpailutetaan, jotta saadaan markkinahavaintoja. Tukholmassa kerrostalotontit pyritään myymään markkinalähtöiseen hintaan ja vuokrattaessa maanvuokra on poliittisesti määritetty.

## TONTIN VUOKRAUKSEN JA MYYNNIN SUHDE

### VASTAUKSET

Vantaa	Pääosin myydään
Espoo	Asuintontit: Pyritään vuokraamaan. Yritystonteista suurin osa on vuokrattu vuonna 2016.
Tampere	Pyritään vuokraamaan
Oulu	80 % vuokrataan, 20 %:ia myydään. Tämä on minun arvioni. Pitäisi tarkistaa tarkka lukema.
Turku	Sekä asunto että yritystontit karkeasti vuokraus 40 % ja myynti 60 %. Vuokratulot vuodessa 20 M€ ja vuokratulot 22 M€.
Lahti	Pyritään vuokraamaan
Jyväskylä	Pyritään vuokraamaan

### YHTEENVETO

- Isot kaupungit pyrkivät pääsääntöisesti vuokraamaan luovutettavat tontit. Poikkeuksen muodostaa kuitenkin Vantaa, missä tontit pyritään myymään.

## MYYDÄÄNKÖ VAI VUOKRATAANKO ARA-TONTIT?

### VASTAUKSET

Vantaa	Myydään pääsääntöisesti. Vuokraus erityisasumisen tonteissa.
Espoo	Pääsääntöisesti vuokrataan. Tontinosia ara-tuotantoon voidaan myydä silloin, kun osa tontista on yksityisessä omistuksessa.
Tampere	Ensisijaisesti vuokrataan
Oulu	Vuokrataan
Turku	Molemmat mahdollisia
Jyväskylä	Molemmat mahdollisia

### YHTEENVETO

- Sekä myynti että vuokraus ovat mahdollisia ARA-tonttien luovutusmuotoja.
- ARA-tonteilla luovutuksissa menetellään yleensä kuten muillakin asuntotonteilla.



## MYYDÄÄNKÖ VAI VUOKRATAANKO HOTELLI- JA TOIMISTOTONTIT?

### VASTAUKSET

Vantaa	Myydään, mutta vuokraus ei ole pois valikoimasta.
Espoo	Kaupungin puolelta molemmat luovutusmuodot ovat mahdollisia, mutta pääsääntöisesti hotelli- ja toimistotonttien saajat haluavat ostaa tontin.
Tampere	Toimija saa päättää. Viime aikoina haluttu ostaa.
Oulu	Vuokrataan
Turku	Molemmat vaihtoehdot mahdollisia
Jyväskylä	Sekä että
Tukholma	Sekä että

### YHTEENVETO

- Hotelli- ja toimistotontteja sekä myydään että vuokrataan. Käytännöt vaihtelevat kaupungeittain.
- Kahden vastaajan mukaan toimijat ovat halunneet ostaa toimisto- ja hotellitontit viime aikoina.
- Kotimaiset toimijat (sijoittajat) hyväksyvät yleensä sekä omistamisen että vuokrauksen vaihtoehtoina, ulkomaiset sijoittajat haluavat pääasiassa omistaa tontin.

## VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN JA SOPIMUSPITUUS

### VASTAUKSET

Vantaa	Asuintontit 4 % Yritystontit 5 %
Espoo	Asunnot: Sopimuspituus 60 vuotta ja vuokra 4% tontin pääoma-arvosta. Yritystontit: Vuokra-aika 30 vuotta ja vuokra 6 % pääoma-arvosta. Yleisten rak. tontit: Vuokra-aika 60 vuotta ja vuokra 4 % pääoma-arvosta jos asumista (päiväkodit 5 % ja 30 vuotta).
Tampere	Asuintontit 4 % Yritystontit 6 %
Oulu	Omakotitontit 4 %:ia vyöhykehinnasta, kerros- ja rivitalotontit 5 %:ia vyöhykearvioista, yritystontit alueellisten hintapäätösten perusteella. Kaupan tontit arvioidaan. Sopimusten pituus asuinrakentamisessa 60 vuotta ja yritystonteilla 10 - 50 vuotta.
Turku	Asuntotontit 60 v. 4 %
Lahti	Yritys- ja asuintontit 50 v. ja 5 %
Jyväskylä	Yritystontit 30 v. 5 % Asuintontit 50 v. 5 %
Tukholma	Vuokratuotto on alhaisempi kuin markkinatuotto. Maanvuokraoikeuden pituus on ikuinen (minimissään 60 vuotta asuintontilla ja 20 vuotta muilla), mutta voidaan muuttaa 10 vuoden välein. Vuokran haltija ei voi irtisanoa vuokrasopimusta (kaupunki voi). Kaupunki tarkistaa vuokrasopimusehdot 10 vuoden välein. Toimitilatonttien vuokra 3,25% markkina-arvosta toimitilakohteista. Prosentit pieni välttääkseni valituksia.

### YHTEENVETO

- Yleisenä käytäntönä on, että tontin vuokra määräytyy etukäteen määritetyn vuokraprosentin mukaan (asuntotonteilla tyypillisesti 4 %, joissakin tapauksissa 5 %, yritystonteilla 5 % ja joissakin tapauksissa 6 % tai jopa enemmän). Korkeahko esim. jopa 6-7 % korkoprosentti viestii siitä, että kaupunki priorisoi myymisen ja vuokraaminen on lähinnä muodollinen vaihtoehto.
- Asuntotontit vuokrataan tyypillisesti 50-60 vuodeksi ja yritystontit 30-35 vuodeksi.

## MÄÄRITETÄÄNKÖ VUOKRAHINNOITTELUN PERUSTE ERILLISESTÄ PÄÄOMA-ARVOSTA VAI MARKKINA-ARVOSTA?

### VASTAUKSET

Vantaa	Markkina-arvosta
Espoo	Pääoma-arvo on markkina-arvo. Paitsi tietenkin valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavissa tonteissa.
Tampere	Markkina-arvosta, mutta verrataan myös alueen vuokratasoja. Määritellään pääoma-arvo, mikä on pyritty johtamaan kohtuullisesta käyvästä arvosta (markkina-arvo). Taustalla, että vuokrien nousua pyritty kohtuullistamaan.
Oulu	Markkina-arvosta.
Turku	Vuokra määräytyy tarjotun hinnan, arviolausunnon mukaisen hinnan tai vyöhykehinnan perusteella käyvän hinnan mukaan. Asuntotonttien osalta 4 % käyvästä hinnasta ja muiden osalta 5 % käyvästä hinnasta.
Jyväskylä	Vyöhykehinnoista
Tukholma	Markkina-arvosta

### YHTEENVETO

- Pääsääntöisesti tontin vuokrahinnoittelun peruste määräytyy tontin markkina-arvon perusteella.

## PERUSTUUKO UUSITTU TONTIN VUOKRA TOTEUTETTUUN KERROSALAAN VAI ASEMAKAAVAN MUKAISEEN?

### VASTAUKSET

Vantaa	Asemakaavan mukaiseen, ellei toteutunut kerrosala suurempi.
Espoo	Espoossa ensimmäiset asuntotonttien vuokrasopimukset päättyvät 2021, ja prosessi vuokrasopimusten uusimiseen liittyy on tänä syksynä käynnistynyt. Tavoitteena on saada päätös asiasta 2018 alkuvuonna.
Tampere	Asuinkerrostalotontit asemakaavan mukaan. Omakotitontit tapauskohtaisesti asemakaava tai tontin pinta-ala.
Oulu	Asemakaavan mukaiseen (nykykäytäntö) sekä toteutettuun kerrosalaan (aiempi käytäntö)
Turku	Lähtökohtana asemakaava mutta erityistilanteissa (mm. Y / K-tontit) käytetään usein myös toteutettua esim. porrastamalla vuokraa tai jos asuintontti on ylirakennettu, niin toteutuneen mukaan. Keskustaa ympäröivällä puutalokehällä on käytetty sopimuksia uusittaessa mallia, jossa perusvuosivuokra määritellään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden mukaan, mutta siitä voidaan periä toteutetun rakennusoikeuden mukaan laskettua maanvuokraa mikäli tontilla on suojeltuja rakennuksia, ei lisärakentamismahdollisuuksia ja niiden kerrosala on huomattavasti pienempi kuin asemakaavan mukainen rakennusoikeus. Kaupungilla on näissäkin sopimuksissa oikeus tarkistaa vuokraa, jos tilanne jostain syystä muuttuisi. Omakotitonttien ja teollisuustonttien osalta maanvuokra määritellään maapinta-alan mukaan määräytyvällä hinnalla.
Jyväskylä	Vanhoissa kaavoissa joskus käytettyyn, yleensä kaavan mukaiseen

### YHTEENVETO

- Lähes poikkeuksetta uusi tontin vuokra perustuu asemakaavan mukaiseen kerrosalaan.

## VUOKRATONTIN MYYNTIPERIAATE

### VASTAUKSET

Espoo	Yleisten rakennusten tontit vuokrataan ensisijaisesti. Kaupungin yhtenäisen omistuksen alueilla ei myydä tontteja. Hajanaisia tontteja myydään.
Tampere	Mahdollista ostaa, jos luovutusvaiheessa ollut vaihtoehtoina osto tai vuokraus
Oulu	Aina neuvotellaan. Lähtökohtana markkinahinta.
Turku	Käyvällä hinnalla. Pääsääntöisesti luovutetaan, jos on tarveta.
Lahti	AK ja AR ei myydä suoraan kuin poikkeustapauksissa (pyritään vuokraamaan), mikäli myydään, niin markkinahintaan. Kaikilla vuokratonteilla on ostooptio (markkina-hintaan).
Jyväskylä	Markkina-arvo jos katsotaan myytävänä olevaksi kohteeksi
Tukholma	Vuokratontteja saa lunastaa kesken vuokrakauden. Kaupallisilla kohteilla ja asuintonteilla pääsääntönä että kauppahinta on vähintään markkina-arvon verran, ja vähintään vuokratuoton tuottoarvon verran.

### YHTEENVETO

- Varsin yleinen käytäntö on, että kaupungit voivat myydä aiemmin vuokraamiaan tontteja. Poikkeuksena voi olla kaupungin yhtenäinen omistus alueella tai alueen ennakoitu muutos. Vuokratontit myydään markkinaehtoisella hinnalla.

## ONKO MAANVUOKRASOPIMUKSISSA VÄLITARKASTUKSIA?

### VASTAUKSET

Vantaa	Uusissa on
Espoo	Ei ole, mutta keskusteluita on käyty vuokrantarkastuksesta kesken vuokratkauden. Tarve on siis havaittu, mutta konkreettisia toimenpiteitä asian edistämiseksi ei vielä ole tehty.
Tampere	Ei ole välitarkastuksia, missä pelkästään tarkistettaisiin vuokraa.
Oulu	Ei ole välitarkastuksia, mutta indeksin lisäksi meillä on 10- ja 5-vuotiskorotukset. Eli 5 vuoden välein esim. vuokra-ajan lopulla vuokra nousee 10 %:ia. Ei korkoa korolle.
Turku	Ei
Jyväskylä	Vuokra sidottu elinkustannusindeksiin
Tukholma	10 vuoden välein. Asuntotonttien vuokrat ovat poliittisesti päätetty ja muut sopimukset päättää kunta.

### YHTEENVETO

- Suomessa tyypillinen tilanne on, ettei maanvuokrasopimuksissa ole välitarkastuksia, poikkeuksena Vantaan uudet sopimukset.
- Tukholmassa välitarkastuksen tehdään 10 vuoden välien. On nähtävissä, että välitarkastukset, esim. 10 vuoden välein tulevat yleistymään Suomen kaupungeissa.
- Oulussa joissakin maanvuokrasopimuksissa sovitaan etukäteen määrätyn suuruinen korotus perusvuokraan.

## ONKO MAANVUOKRIA KILPAILUTETTU?

### VASTAUKSET

Vantaa	Ei, mutta epäsuorasti myyntihintojen kautta
Espoo	Ei ole. Tontteja vapaarahoitteiseen tuotantoon vuokrattaessa pääoma-arvona on käypä hinta. Periaatteellista estettä kilpailutukseen maanvuokraan perustuen ei ole.
Tampere	Ei suoraan.
Oulu	Kyllä. Mm. Pikisaassa. Mutta tällöin kilpailutettu etukäteisvuokra.
Turku	Ei suoraan
Jyväskylä	Ei
Tukholma	Ei asuintonteilla ainakaan

### YHTEENVETO

- Yleisenä käytäntönä on, että maanvuokria ei kilpailuteta. Yleisenä käytäntönä on, että tontin vuokra määräytyy etukäteen määritetyn vuokraprosentin mukaan (asuntotonteilla tyypillisesti 4 %, joissakin tapauksissa 5 %, yritystonteilla 5 % ja joissakin tapauksissa 6 % tai jopa enemmän). Korkeahko esim. jopa 6-7 % korkoprosentti viestii siitä, että kaupunki priorisoi myymisen ja vuokraaminen on lähinnä muodollinen vaihtoehto. Pääoma-arvo perustuu markkina-arvoon. Oulussa on joissakin kohteissa muilta paikkakunnilta poikkeava etukäteisvuokrakäytäntö, mikä kilpailutetaan.

## TONTIN LUOVUTUKSEN SUJUVUUS, TOIMIVUUS JA JOUSTAVUUS

### VASTAUKSET

Espoo	Julkinen hakumenettely luo ryhtiä prosessiin. Koko prosessi on kuitenkin pitkä. Tontteja vähän tarjolla. Kaupungin tulisi panostaa enemmän maanhankintaan.
Tampere	Toimii pääsääntöisesti hyvin
Oulu	Oulussa tontinluovutus on mielestäni melkoisen sujuvaa ja noudattaa meidän vuosikelloa.
Turku	Ei varsinaista seurantaa. Palautetta pyydetään pientalotonttien ostajilta. Toteuttajamuotoisesta saataisiin kyllä palautetta, jos jokin olisi pielessä
Lahti	Ei tule mieleen mitään. Ei varsinaista seurantaa, pullonkaulat muualla kuin tontin luovutuksessa.
Jyväskylä	Pyritään joustavuuteen

### YHTEENVETO

- Kaupungeilla on Suomessa vähän käytäntöjä tai seurantaa tontin luovutuksen sujuvuuden seuraamiseksi. Kyselyn perusteella kaupungeilla ei myöskään ole vakiintuneita tontin luovutuksen palautteenantokanavia.



## INNOVAATIO-, ALLIANSSI- JA KEHITTÄMISHANKKEIDEN TUKEMINEN TONTIN LUOVUTUKSEN KEINAIN

### VASTAUKSET

Espoo	Kaupunki luovuttaa tontteja tasapuolisesti, niin että uusilla toimijoilla olisi hyvät mahdollisuudet. Ryhmärakentamista halutaan tukea, mutta ei ole vielä ollut yhtään projektia.
Tampere	Ei käytännössä, suunnitelmissa mm. kestäväkehityksen näkökulmasta
Oulu	Puurakentaminen, BusinessLab:it ja kasvuyritysten integroiminen rakennushankkeisiin. Ryhmärakentaminen Pikisaari (paljon laatuetoja), Toppilansaari (hintakilpailu). Vedenpäälle rakentaminen Ei ole ollut viime aikoina. Nyt tällaista mietitään taas.
Turku	Kilpailutuksella pyritään edistämään. Vedenpäälle rakentaminen, pysäköintiratkaisut ja energiatehokkuus ollut muun muassa mietinnässä.
Lahti	Tontteja kilpailutettu energiatehokkuuden, arkkitehtuurin, viherkattojen yms perusteella. Kaavaratkaisuilla pyritty tukemaan innovaatioita, esim robottiparkkeja, kaukokylmää, hulevesiratkaisuja yms.
Jyväskylä	Täydennysrakentamisen osalta pyritään tulemaan vastaan aikatauluissa ja kaavoissa

### YHTEENVETO

- Kaupungit pyrkivät edistämään innovaatiohankkeita kilpailutuksissa. Kilpailutuksen ulkopuolella innovaatiohankkeiden tukeminen tontin luovutuksen keinoin on vähäistä.

## AVOIMUUS TONTIN LUOVUTUKSESSA

### VASTAUKSET

Espoo	Kaikki päätökset on nähtävillä. Hakemukset ovat myös julkisia. Arviokirjojen käyttö neuvotteluissa halutaan lisätä.
Tampere	Kaikki päätökset julkisesti nähtävillä. Kaikki halutut tiedot luovutetaan ennen luovutusta
Oulu	Kaikki käytössä oleva tieto, jolla katsotaan olevan merkitystä, luovutetaan tontin luovutuksen yhteydessä. Henkilötiedot ja henkilötunnukset sekä muut yksityisyyden piiriin kuuluvat asiat tosin mustataan, jos niitä asiakirjoista löytyy.
Turku	Kaikki päätökset julkisesti nähtävillä. Kaikki halutut tiedot luovutetaan ennen luovutusta
Lahti	Rakentajaneuvottelut kaksi kertaa vuodessa, mihin kutsutaan toteuttajamuotoiset rakentajat. Kerrotaan myös yksityisen vapaat tontit. Haettavat tontit ja päätökset julkaistaan netissä.
Jyväskylä	Mahdollisimman julkinen

### YHTEENVETO

- Kaupungit pyrkivät pääsääntöisesti tekemään tontin luovutuksesta mahdollisimman julkista. Tontteja luovutetaan eniten julkisen haun menettelyn jälkeen. Kaupungit julkaisevat pääsääntöisesti tontin luovutus päätökset netissä.
- Lahdessa järjestetään kahdesti vuodessa rakentajaneuvottelut, missä esitellään luovutettavaksi tulevat tontit. Tilaisuudessa esitellään myös yksityiset tontit. Paikalle kutsutaan kaikki alueen rakentajat.

# TONTTIEN SUORAVARAUKSEN (TONTIN VARAUS ILMAN HAKUMENETTELYÄ TAI KILPAILUA) PERIAATTEET

## VASTAUKSET

Espoo	Pientalotonteilla on varausmaksu, mutta muilla ei. Varausmaksun poisjätto nähdään elinkeinoelämän tukemisena.
Tampere	Varausaika on maksimissaan vuosi. Varausajalta peritään vuokraa, joka vastaa 50 %:a tulevasta vuokrasta. Kumppanuushankkeissa varausajan vuokraa peritään vasta infran valmistuttua.
Oulu	Omakotitontit arvotaan, teollisuustontteja voi varata julkisesta hausta, kerros- ja rivitalotontit varataan julkisesta hausta. Kerros- ja rivitalotontteja varatessa huomioon otetaan yritysten taloudellinen tilanne, kotipaikka, aiemmat luovutukset sekä toteutumattomat varaukset.
Turku	Ei varausjärjestelmää
Lahti	Omakotitonteilla max 6 kk ja varausmaksu 300 €. Yritystontteja ei varsinaisesti varata. Yhtiömuotoisesti toteutettavia tontteja annetaan varata vain poikkeustapauksissa maksimissaan 6 kk, missä ajassa täytyy suorittaa ennakkomarkkinointi.
Jyväskylä	Omakotitonteilla varaus on voimassa 6-12 kk AR ja Ak 6- 12kk varausaika, varausmaksu on 1 %
Tukholma	Kunta arvioi toimijan kelpoisuuden jo ennen varauksen tekemistä. Ei tiedossa yhtään tapausta, että varaus olisi rauennut. Varaus tehdään sopimuksella, jossa määritetään luovutuhinta.

## YHTEENVETO

- Kaupunkien tonttien suoravarauksen periaatteet vaihtelevat yrityksille luovutettavissa tonteissa.
- Omakotitonteilla on pääsääntöisesti 6-12 kk varausmahdollisuus ja pienehkö varausmaksu.

## JOS ON MAHDOLLISTA NEUVOTELLA SUORAAN, NIIN MILLÄ KRITEREILLÄ? (ESIMERKIKSI ERITYINEN TEEMA, KESTÄVÄ KEHITYS TAI TÄYDENNYSRAKENTAMINEN?)

### VASTAUKSET

Vantaa	Uutta luoville hankkeille. Esim. yhteiskehittely, omistusasuminen puukerrostaloissa, smart&clean
Espoo	Ei voi varata ilman julkista hakua. Mahdolliset teemat nostetaan esiin julkisen haun yhteydessä.
Tampere	Ehkä omalle vuokraloyhtiölle, jolloin kriteerinä olisi kohtuuhintaisuus, muuten asuntopuolella ei neuvottelumahdollisuutta.
Oulu	Kaksi luovutettu tänä vuonna ilman julkista hakua puukerrostalorakentamiseen.
Turku	Ei mutta tästä käydään koko ajan keskustelua
Jyväskylä	omalle vuokraloyhtiölle voidaan varata suoraan, kokeilevaan rakentamiseen voidaan myös varata suoraan erityistapauksissa
Tukholma	Suoralle hakemukselle pitää olla perustelu ja motiivi

### YHTEENVETO

- Suoravarausta käytetään muun muassa elinkeinopoliittisissa hankkeissa ja kehittämishankkeissa. Joissakin kaupungeissa omille vuokraloyhtiöille voidaan varata tontti suoraan.

## MITEN ARVIOISITTE TONTTIEN SUORAVARAUSTEN MÄÄRÄN KEHITTYVÄN TULEVAISUUDESSA?

### VASTAUKSET

Vantaa	Pysyy samana tai laskee
Espoo	Suoravarausten määrä on laskenut huomattavasti viime vuosina. Lähtökohtaisesti kaupunki ei luovuta tontteja ilman hakumenettelyä tai kilpailua, joten vastaus kysymykseen on: Suoravarausten määrä pysyy nykyisellään.  Elinkeinopoliittisista syistä yritystontteja tarvittaessa varataan suoraan toimijoille hankkeen edellytysten selvittämistä varten.
Tampere	Nykyisin vähäistä. Jatkunee samanlaisena.
Oulu	Pysynee ennallaan. Suoravarauksia tehdään lähinnä kehittämishankkeisiin. Esim. puukerrostalorakentaminen.
Turku	Kysyntää on
Tukholma	Pysyy ennallaan, koetaan hyväksi tavaksi. Suoravarauksia annetaan vain kirjallisen hakemuksen perusteella.

### YHTEENVETO

- Suoravarausten määrä näyttäisi olevan suhteellisen vähäistä ja laskusuunnassa.
- Tukholmassa suoravarausta on koettu hyväksi tavaksi toimia ja käytäntö pysynee ennallaan.

## OTETAANKO TONTIN VARAUSMAKSU HUOMIOON TONTIN LOPULLISESSA LUOVUTUSHINNASSA?

### VASTAUKSET

Vantaa	Kyllä
Espoo	Käytössä ei ole varausmaksua. Vuokranmaksu alkaa / kauppakirja allekirjoitetaan yleensä vasta juuri ennen rakentamisen aloittamista. Rakennuslupaa saa hakea varauspäätöksellä tai myynti-/vuokrauspäätöksellä, eikä tästä ajasta makseta varausmaksua.
Tampere	Suurin osa tonteista vuokrataan ja varausajalta juoksee vuokra. Pariin vuoteen ei tontteja ole varattu. Luultavasti vähennettäisiin varausmaksu luovutushinnasta.
Oulu	Omakotitonteissa ei (varausmaksu 550 euroa). Isoissa kerrostalokaupoissa otetaan (tällöin varausmaksu 10 %:ia myyntihinnasta)
Turku	Molemmat vaihtoehdot mahdollisia
Jyväskylä	Ei
Tukholma	Ei. Lopullinen hinta on sovittu varauksen alussa. Sovittu hinta indeksoidaan nykyarvoon.

### YHTEENVETO

- Varausmaksujen käyttö ja käytännöt vaihtelevat kaupungeittain. Mikäli varausmaksua käytetään, niin yleensä se huomioidaan kauppahinnassa.

## KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN LISÄÄMINEN (ARA JA ASO)

### VASTAUKSET

Espoo	Espoo varmistaa tontinluovutuksin ja maankäyttösopimuksin riittävän määrän tontteja valtion tukemaa asuntotuotantoa varten.
Tampere	Tavoitteena on, että kohtuuhintaiselle asumiselle luovutetaan kerros- ja rivitalotontteja keskimäärin 30 000 k-m <sup>2</sup> vuodessa. Kysyntä on hiipunut. Ostajia löytyy kun tontin hinta ilmoitetaan ARA-hintana
Oulu	Kysyntä rajallinen, harvoja toimijoita, Sivakko, PSOAS ja TA
Turku	Järkevät kaavaratkaisut. Tarvitsisivat ARA-tuotantoa enemmän, muttei sopivaa ratkaisua löytynyt. Luovutetaan tontti ARA-hinnalla.
Jyväskylä	Riittävä tonttien ja asuntojen tarjonta. Helmisen mukaan ARA-tontteja luovutetaan suhteellisen paljon. Kohtuuhintaisen vuokrat ovat lähellä kovan rahan tuotantoa.
Tukholma	Tarpeen mukaan, kysyntä on hiipunut. Ostajia löytyy kun tontin hinta ilmoitetaan ARA-hintana

### YHTEENVETO

- Tässä tapauksessa kohtuuhintaisella asumisella tarkoitetaan muun muassa ARA- ja ASO-tuotantoa.
- ARA- ja ASO-kohteiden toteuttajia on rajallisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella.
- Pääsääntöisesti kohtuuhintaisen asuminen pyritään varmistamaan tontin luovutuksin ja maankäyttösopimuksin.
- Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimukset (MAL) ohjaavat kaupunkeja kohtuuhintaisen asumisen tukemiseen.

## RAKENTAMISEN LAADUN LISÄÄMINEN

### VASTAUKSET

Espoo	Kaavoitus ja rakennusvalvonta valvoo ja ohjaa laatua. Uutuus: Tontinluovutuksessa voidaan lisätä energiatehokkuuskriteerejä kauppakirjaan.
Tampere	Edellytetään tontinkäyttösuunnitelmaa ennen lopullista luovutusta
Oulu	Rakentamisen laatua Oulussa edistetään mm. rakentamistapaohjeilla sekä Rakennusvalvonnan laadunohjaus prosessilla.
Turku	Tontinluovutuksessa lähinnä erilaiset kilpailut
Lahti	Kaavoituksen puolella on mittaristo, muttei varsinaisesti näy tontinluovutuksessa kilpailutuksen ulkopuolella
Jyväskylä	Ei seurattu
Tukholma	Huomioidaan hakemusten evaluoinnissa.

### YHTEENVETO

- Kilpailutuksen lisäksi kaupungeilla on vähän käytäntöjä rakentamisen laadun lisäämiseksi tontinluovutuksen keinoin. Kaupungin organisaatioista rakennusvalvonnalla ja kaavoituksella voivat olla omat kriteeristönsä.
- Tampereella edellytetään tontinkäyttösuunnitelmaa ennen lopullista tontin luovutusta.



## LUOVUTATTEKO VIREILLÄ OLEVIENT ASEMAKAAVOJEN TONTTEJA?

### VASTAUKSET

Vantaa	Annamme suunnitteluvaramuksia kilpailutusten pohjalta. Lopullinen tontinluovutus asemakaavan voimaantultua.
Espoo	Emme luovuta. Vain varauksia voidaan tehdä vireillä olevien asemakaavojen tonteista, mutta myynti- ja vuokrauspäätökset valmistellaan vasta kun asemakaava on lainvoimainen.
Tampere	Ei. Luovutus vasta kun asemakaava on vahva, mutta kumppani voidaan valita jo etukäteen
Oulu	Kyllä (Kehittämishankkeet: Karjasilta, Välivainio)
Turku	Lisäkauppahinnalla voidaan joissain tilanteissa esim. kehityskiinteistö luovuttaa. Samoin hakea kumppania luonnoksen pohjalta.
Jyväskylä	Ei, monikumppanuuskaavoissa voidaan varata
Tukholma	Kyllä

### YHTEENVETO

- Vireillä olevien asemakaavojen tavanomaisia tontteja ei lähtökohtaisesti luovuteta. Kumppanuus- ja kehittämishankkeissa käytäntö vaihtelee ja varauksia tehdään tapauskohtaisesti.
- Tukholmassa tehdään esisopimus kaupasta. Sopimus ei kuitenkaan ole sitova.