

Helsinki

# Helsingin maapoliittiset linjaukset

Tontinluovutusta koskevat linjaukset

29.1.2019



## Sisällys

<b>Johdanto</b> .....	<b>3</b>
Tontinluovutusta koskevien linjausten tarve ja suhde kaupunkistrategiaan .....	4
Keskeiset muutokset nykykäytäntöön .....	5
<b>Tontinluovutuslinjaukset</b> .....	<b>6</b>
1. Tontinluovutuksen tavoitteet .....	6
2. Tonttien varaajien valitseminen.....	6
3. Tonttien luovutustavat.....	7
3.1 Vuokraamalla luovutettavat tontit .....	7
3.2 Myymällä luovutettavat tontit.....	8
4. Tonttien hinnoittelu .....	8
5. Varaus- ja tontinluovutusehdot.....	9
6. Soveltamisohje .....	9
7. Poikkeaminen tontinluovutuslinjauksista ja soveltamisohjeista .....	9
8. Linjausten voimaantulo, siirtymäsäännökset ja päivitys .....	10
<b>Sanasto</b> .....	<b>11</b>

# Johdanto

Helsinki omistaa pitkäjänteisen maanhankintansa ansiosta noin 65 % hallintoalueensa maa-alasta. Noin 60–70 % vuosittain luovutetusta rakennusoikeudesta sijaitsee kaupungin luovutamilla tonteilla. Tämä antaa Helsingille Suomen oloissa poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet tontinluovutuksen keinoin toteuttaa päättämäänsä asunto- ja elinkeinopolitiikkaa sekä ohjata kaupungin kehittämistä strategioidensa mukaisesti.

Kaupungin suuri maanomistus on myös merkittävä tulonlähde. Maan myynti- ja vuokratulot ovat nykyisellään yhteensä runsaat 300 miljoonaa euroa vuodessa, mikä vastaa noin 2,5 prosenttiyksikön kunnallisverotuottoa. Sote-uudistuksen mahdollisesti toteutuessa kaupungin maaomaisuudestaan saamien tulojen suhteellinen painoarvo kaupungin tulonlähteenä nousisi entisestään.

Kaupungin tonttien luovutus on osa maaomaisuuden kehittämisprosessia ja maapolitiikkaa. Tontinluovutus sijoittuu prosessin loppupäähän ja sitä ovat usein edeltäneet maanhankinta, yleis- ja asemakaavoitus, kunnallisteknisten järjestelmien ja esirakentamisen suunnittelu sekä rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tähtäävät työt. Tontinluovutus ei kuitenkaan ole näistä irrallinen prosessi.

Tulevaisuudessa tontinluovutus tulee enenevässä määrin olemaan maankäytön suunnittelun rinnalla etenevä prosessi siten, että maankäytön suunnittelussa huomioidaan tontinluovutuksen tarpeet ja tontinluovutuksella tuetaan kaupungin strategiassa ja maankäytön suunnittelussa asetettujen tavoitteiden toteutumista parhaan mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Maaomaisuuden ja tontinluovutustoiminnan laajuudesta johtuen tontinluovutuksen variaatioiden ja erilaisten rakennushankkeiden kirjo on Helsingissä poikkeuksellisen laaja. Tästä syystä kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista luoda kaikkiin erilaisiin tilanteisiin soveltuvia kategorisia sääntöjä. Tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niitä tarkentavat soveltamisohjeet muodostavat tontinluovutustoiminnan pääsäännöt, jotka luovat pohjan pitkäjänteiselle, ennustettavalle ja kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaiselle tontinluovutustoiminnalle.

Kaupunkistrategia edellyttää kaupungin toiminnalta ketteryyttä ja kaupungin toimimista keuhkoluustana innovaatio- ja kehittämishankkeille. Linjauksia ja ohjeita tuleekin voida soveltaa joustavasti silloin, kun se on kaupungin kannalta perusteltua.

**Vuosittain luovutetavasta rakennusoikeudesta noin 60-70 % on kaupungin luovuttamilla tonteilla.**

## Tontinluovutusta koskevien linjausten tarve ja suhde kaupunkistrategiaan

Kaupunkistrategian 2017–2021 visiona on tehdä Helsingistä maailman toimivin kaupunki. Onnistunut maapolitiikka on strategian monen osatavoitteen edellytys ja mahdollistaja. Kaupungin maapoliittisten linjausten määrittely on siksi yksi strategian seitsemästä kärkihankkeesta.

Kaupungin nykyiset maapoliittiset linjaukset perustuvat lukuisiin erillisissä osissa tehtyihin osapäätöksiin, joista osaa ei ole vuosikymmeniin tarkistettu. Vaikka pääperiaatteet ovat edelleen toimivat, uudet haasteet vaativat paikoin muutoksia ja tarkennuksia nykyisiin käytäntöihin.

Tontinluovutusta koskevien linjausten ja soveltamisohjeiden kokoaminen lisää tontinluovutus toiminnan avoimuutta sekä toiminnan ennustettavuutta. Näillä tekijöillä on suuri merkitys kaupungin tontinluovutus toiminnan uskottavuuden ja luotettavuuden kannalta, millä puolestaan on positiivinen vaikutus tonttien kysyntään ja kaupungin houkuttelevuuteen investointikohteena.

Tontinluovutus on tärkeä osa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisen keinovalikoimaa. Tontinluovutusta koskevien linjausten tulee siten tukea strategisten linjausten toteutusta. Kaupunkistrategiasta johdettavia maapoliittisiin linjauksiin vaikuttavia teemoja ovat seuraavat asiakokonaisuudet:

- Kaupungin investointien rahoittaminen tulorahoituksella siten, ettei kaupungin lainakanta asukasta kohden kasva
- Maankäytön ja liikenneinvestointien suunnitteleminen yhdessä
- Kaupungin toiminnan avoimuus, nopeus ja ketteryys
- Kaupunki kokeilualustana (innovaatio- ja kehittämishankkeet)
- Segregaation ehkäisy, asuntorakentamisen määrä, asumisen hinnan ja rakentamiskustannusten nousun hillitseminen ja muut AM-ohjelmasta ilmenevät asuntopoliittiset tavoitteet
- Eri kaupunginosien monipuolisuuden ja elinvoimaisuuden turvaaminen, täydennysrakentamisen tehostaminen
- Hiilineutraalisuutta koskevat tavoitteet
- Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadun edistäminen
- Monipuoliset ja riittävät sijaintimahdollisuudet yrityksille

Tontinluovutuslinjaukset koostuvat kahdesta osasta. Toiminnan pitkäjänteiset pääperiaatteet kuvataan jäljempänä varsinaisissa linjauksissa. Erillinen soveltamisohje täydentää ja tarkentaa linjausten tulkintaa ja ohjaa niiden soveltamista käytännön työssä.

Tontinluovutuslinjaukset soveltamisohjeineen ovat osa kaupungin maapoliittisten linjausten kokonaisvaltaista kokoamista ja päivittämistä. Tontinluovutuslinjaukset tulevat yhdessä myöhemmin päätettävien maanhankintaa ja muita maapoliittisia toimenpiteitä koskevien linjausten kanssa muodostamaan Helsingin kaupungin maapoliittisten linjausten kokonaisuuden.

## Keskeiset muutokset nykykäytäntöön

Tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä sitä täydentävä soveltamisohje pohjautuvat monelta osin jo nykyisellään noudatettuihin tontinluovutusta koskeviin ohjeisiin, käytänteisiin ja prosesseihin, jotka ovat vuosien varrella osoittautuneet toimiviksi. Eri syistä nykykäytäntöön on kuitenkin perusteltua tehdä sekä muutoksia että tarkennuksia. Uudet tontinluovutuslinjaukset ja niitä tarkentava soveltamisohje sisältävät seuraavat keskeiset muutokset tontinluovutuksen nykykäytäntöihin:

### 1 Tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen:

- Kaupungin tontinluovutusta ohjaavat keskeiset periaatteet ja käytännöt kootaan yhdeksi kokonaisuudeksi.
- Hintakilpailujen määrää lisätään sääntelemättömän asuntotuotannon tonteilla.
- Tonttien suoravarauksille luodaan selkeät periaatteet.
- Tontinluovutuksen keskeiset tilastot julkistetaan ja luovutustoiminnan tiedotusta lisätään.

### 2 Maaomaisuuden tehokasta käyttöä edistetään:

- Markkinaehtoinen tonttihinnoittelu muodostaa pääsäännön, jolloin kaupunki hyväksyy myös tonttihinnojen vaihtelun.
- Hintakilpailujen määrää lisätään, mikä parantaa myös tonttihinnoittelun reagointikykyä.
- Asuntotonttien maanvuokran indeksikäytäntöjä kehitetään siten, että maanvuokran taso seuraa paremmin tonttien arvonkehitystä.
- Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamiseen liittyvää subventiota vähennetään.
- Kehittämisen- ja täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuutta lisätään muun muassa mahdollistamalla suoravaraukset tällaisille hankkeille.

### 3 Maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään:

- Jatkossa vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat asuntotontit myydään.
- Tontin vuokraaminen osto-oikeudella on hankkeen toteuttajan valinnan mukaan vaihtoehto tontin ostamiselle (sääntelemätön vuokra-asuntotuotanto, hotelli- ja toimistotontit).
- Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki ei enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen.
- Rakennettujen yritystonttien vuokralaisille ei enää jatkossa aktiivisesti tarjota mahdollisuutta tontin ostamiseen, myyminen vain erityisin perustein (hotelli-, toimisto- yms. tontit).

# Tontinluovutuslinjaukset

## 1. Tontinluovutuksen tavoitteet

- a) Kaupunki luovuttaa asunto- ja yritystontteja hankkeille, jotka toteuttavat kaupungin strategisia, maankäytöllisiä ja taloudellisia tavoitteita. Tontinluovutuksen tulee olla kaupungille kokonaistaloudellisesti perusteltua.
- b) Tontinluovutustoiminnassa kiinnitetään erityistä huomiota kaupunkistrategiassa, AM-ohjelmassa sekä elinkeinopoliittisissa ohjelmissa asetettujen tavoitteiden toteuttamiseen. Muita keskeisiä tavoitteita ovat asemakaavoituksen yhteydessä määritetyt maankäytön laadulliset ja toiminnalliset tavoitteet, talousarviossa asetetut tavoitteet sekä rakennusalan kilpailun edistäminen.
  - Asuntotonttien luovutuksen keskeisenä tavoitteena on kysyntään ja kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin nähden riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta. Asuntotonttien luovutuksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevan asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita. Näitä tavoitteita ovat erityisesti asuntotuotannon määrä, segregaaation ehkäiseminen, asuntotuotannon ja tuotantotapojen monipuolisuus, asuntorakentamisen innovaatioiden edistäminen sekä asuntorakentamisen laadulliset tavoitteet.
  - Yritystonttien luovutustoiminnan keskeisenä tavoitteena on kysyntään ja kaupungin elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin nähden riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta. Elinkeinopoliittisia tavoitteita ovat erityisesti työpaikkojen määrän kasvattaminen, kestävä talouskasvu, palvelutarjonnan monipuolistaminen, kilpailun ja innovaatioiden edistäminen sekä kansainvälisten investointien houkuttelemisen Helsinkiin.
- c) Tontinluovutustoiminnassa noudatetaan yhdenvertaisuutta ja avoimuutta. Erityistä huomiota kiinnitetään tontinluovutustoiminnan ennustettavuuteen ja pitkäjänteisyyteen.

## 2. Tonttien varaajien valitseminen

- a) Tonttien varaajien valinta tapahtuu avoimella hakumenettelyllä tai kilpailulla. Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien varaajat valitaan pääsääntöisesti hintakilpailuilla, joissa ratkaisuperusteena voi olla tarjottava kauppahinta tai maanvuokran lisäksi maksettava kertasuoritus.
- b) Kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsevalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Kaupunki voi erityisin perustein myös muutoin varata tontteja ja alueita suoravarauksin. Näiden varausten osuus tulee tontinluovutustoiminnan avoimuuden sekä rakennusalan kilpailun varmistamiseksi olla muuhun tontinluovutustoimintaan nähden vähäinen.

- c) Niiden hankkeiden osalta, joiden toteutuskelpoisuuteen liittyy tavanomaista enemmän avoimia maankäytöllisiä tai muita kysymyksiä, voidaan varsinaisen tontinvarauksen sijaan käyttää kehittämisvarausta. Toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta päätetään tällöin erikseen, jos kehittämisvarauksen aikana tehtävien selvitysten perusteella todetaan, että tontinvarauksen edellytykset ovat olemassa.
- d) Varauksen ja tontinluovutuksen edellytyksenä on aina, että varaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan ja varaajalla on riittävät tekniset-, taloudelliset ja muut edellytykset suunnitellun hankkeen toteuttamiseksi.
- e) Yleisten rakennusten tontit sekä erityisryhmien asumiseen tarkoitettut tontit varataan ensisijaisesti kaupungin omiin tarpeisiin.

### **3. Tonttien luovutustavat**

- a) Kaupunki luovuttaa tontteja vuokraamalla, vuokraamalla osto-oikeuksin sekä myymällä.
- b) Tonttien pääasiallinen luovutustapa on vuokraus. Kaupunki seuraa luovutustapojen suhdetta ja kehitystä. Tulokset raportoidaan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä.
- c) Vuokramarkkinoiden kartoittamiseksi kaupunki järjestää myös erityisen arvokkaiksi ja vetovoimaisiksi luokitelluille tonteille vuokrahintakilpailuja.

#### **3.1 Vuokraamalla luovutettavat tontit**

- a) Kaupunki luovuttaa seuraavat tontit pääsääntöisesti vuokraamalla:
  - Muille kuin erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettut tontit
  - Säänneltyyn asuntotuotantoon ja erityisryhmien asumiseen tarkoitettut tontit
  - Teollisuus-,varasto- ja muut vastaavat yritystontit
  - Päivittäistavarakaupan ja tilaa vievän kaupan tontit sekä muut vastaavat liiketontit
  - Ravintola-, kioski-, polttoainejakelu-, palvelu- ja muut vastaavat tontit
  - Liikuntapaikkarakentamiseen tarkoitettut tontit
  - Yleisten rakennusten tontit, yhteispiha- ja yhteistilatontit, pysäköintitontit ja -alueet sekä muut tontit, joita ei voida pitää kaavallisesti loppuun jalostettuina (näköpiirissä ei ole merkittäviä kaavamuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua)



- Yleisille alueille sijoittuvat rakennuspaikat

### 3.2 Myymällä luovutettavat tontit

- a) Tontti voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin alla mainituin edellytyksin.
- b) Tontin myynnin yleiset edellytykset ovat:
  - Myytävä tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu siten, ettei näköpiirissä ole merkittävää kaavanmuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua
  - Tontin myynti ei estä eikä vaikeuta kaupungin pitkän tähtäimen kehittämistä eikä tontin myynti muutoinkaan johda kaupungin kannalta epätarkoituksenmukaiseen tilanteeseen
- c) Kaupunki luovuttaa hankeen toteuttajan valinnan mukaan seuraavat tontit pääsääntöisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin:
  - Erityisen arvokkaille ja vetovoimaisille paikoille sijoittuvat sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit
  - Toimisto- ja hotellitontit
  - Kauppakeskus- ja vastaavat liiketontit
  - Muut vastaavat kaavallisesti loppuun jalostetut yritystontit
  - Ulkokuntiin sijoittuvat kiinteistöt
  - Myytäessä kaupungin omistama rakennus, mikäli tontin luovuttamisella myymällä tai osto-oikeuksin vuokraamalla voidaan arvioida olevan rakennuksen myyntiä tai kaupungin muita strategisia tavoitteita tukeva vaikutus
- d) Pitkäaikaisesti vuokrattujen jo rakennettujen tonttien myynnin osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:
  - Kaupunki voi myydä yksittäisiä yritystoimintaan vuokrattuja tontteja, mikäli se on elinkeinopoliittisesti erityisen perusteltua tai myynti on välttämätöntä tontinluovutukselle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tarvittaessa myytävät tontit priorisoidaan kaupungille koituvan kokonaistaloudellisen edun mukaan.
  - Kaupunki voi myydä yksittäisiä vuokrattuja asunto- ja yritystontteja alueilla, joilla kaupungin muu tonttimaan omistus on huomattavan vähäinen eikä kaupunki laajamittaisesti tarjoa jatkossa asuntotonttien vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä.

## 4. Tonttien hinnoittelu

- a) Kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty.



- b) Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Luovutettaessa tontti myymällä ilman kilpailua, hinnan markkinaehtoisuus varmistetaan kahden puolueettoman ulkopuolisen asiantuntijan toimesta.
- c) Kaupunki pyrkii hillitsemään tonttien yleistä hinnannousua kysyntään nähden riittäväällä tonttitarjonnalla. Kaupunki pyrkii siihen, etteivät tonttien hinnat muodostu asuntorakentamisen tai muiden kaupungin keskeisten tavoitteiden esteeksi.
- d) Kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa.
- e) Yritystonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa vuokranmäärittely perustuu tonttien markkina-arvoon.
- f) Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa vuokranmäärittelyssä siirrytään vaiheittain lähemmäs markkina-arvoja.
- g) Maanvuokran määrittämisessä käytettävä vuotuinen tuottotavoite on asuntotonttien osalta 4 % ja muiden tonttien osalta 5 % edellä sanotusta tontin markkina-arvosta.
- h) Asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksitarkistusehtoja kehitetään siten, että maanvuokra seuraa nykyistä paremmin tonttien todellista hintakehitystä ja tonttien vuokraus on myyntiin nähden kaupungille taloudellisesti kilpailukykyinen vaihtoehto.

## **5. Varaus- ja tontinluovutusehdot**

- a) Kaupunki varmistaa tontin rakentamiselle asetettujen keskeisten tavoitteiden toteutumisen riittäväillä varaus- ja luovutusehdoilla. Luovutussopimusten ehtojen noudattamista tehostetaan riittävin sanktioin. Saavutettavaan hyötyyn nähden tarpeettomaksi katsottavia ehtoja vältetään.
- b) Ehtoja määritettäessä ja sovellettaessa kiinnitetään erityistä huomiota hankkeiden etenemiseen asetetussa määräajassa. Laadullisin perustein luovutettavien tonttien osalta erityistä huomiota kiinnitetään myös laatutavoitteiden toteutumiseen.

## **6. Soveltamisohje**

- a) Kaupunki noudattaa edellä mainittujen linjausten lisäksi tontinluovutustoiminnassa liitteenä 1 olevia tontinluovutuksen soveltamisohjetta, joka täydentää ja tarkentaa tontinluovutuslinjausten päätarkaisujen tulkintaa käytännön työssä.

## **7. Poikkeaminen tontinluovutuslinjauksista ja soveltamisohjeista**

- a) Tontinluovutusta koskevista linjauksista ja linjauksia täydentävästä soveltamisohjeesta voidaan yksittäistapauksessa poiketa erityisin perustein.

## 8. Linjausten voimaantulo, siirtymäsäännökset ja päivitys

- a) Linjaukset ja soveltamisohjeet koskevat niiden hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontin- ja kehittämisvarauksia sekä tontinluovutuksia.
- b) Käsiteltävät maapoliittiset linjaukset tulevat voimaan sen jälkeen, kun ne on kaupungin toimivaltaisen toimielimen toimesta hyväksytty. Ennen tätä päätöstä vireille tulleiden hankkeiden osalta noudatetaan aiemmin voimassa olleita käytäntöjä ja periaatteita, ellei hankkeen kanssa toisin sovita, tai mikäli uudet linjaukset vaikeuttaisivat hankkeen toteutumista tai muutoin johtaisivat kaupungin tai hankkeen toteuttajan kannalta kohtuuttomuuteen.
- c) Linjauksien sekä niitä täydentävän soveltamisohjeen ajantasaisuutta tarkastellaan kerran valtuustokaudessa ja tarvittaessa useammin, mikäli päivittämiselle on erityisiä tarpeita.

# Sanasto

<b>Tontti</b>	Asemakaavassa osoitettu kiinteistörekisteriin merkittävä rakennuspaikka. Tontilla voidaan tarkoittaa myös yleiselle alueelle sijoittuvaa pysyväälle rakennukselle tarkoitettua rakennuspaikkaa tai laadittavalla asemakaavalla tontiksi osoitettavaa aluetta.
<b>Tontinluovutus</b>	Kolmivaiheinen prosessi (neuvottelut, varaus, luovutus), jonka lopputulos on tontin myynti tai pitkäaikainen vuokraaminen. Varausvaihetta ei aina käytetä.
<b>Tontinvaraus</b>	Kaupungin yksipuolinen päätös siitä, että kaupunki tulee vastaisuudessa luovuttamaan varatun tontin varaajalle edellyttäen, että varaaja on noudattanut varausehtoja. Tontinvaraus antaa lähtökohtaisesti varauksensaajalle mahdollisuuden toteutukseen tähtäävään rakennuslupasuunnitteluun ja tontin luovuttamiseen hankkeelle.
<b>Kehittämisvaraus</b>	Kaupungin yksipuolinen päätös siitä, että kaupunki varaa tontin tai alueen hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Kehittämisvaraus tähtää tontinvaraukseen. Varausaikana selvitetään tontinvarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset. Edellytysten täytyessä päätetään tontinvarauksesta erikseen.
<b>Suoravaraus</b>	Tontinvaraus, kehittämisvaraus tai tontin luovutus ilman kilpailutusta tai avointa hakumenettelyä.
<b>Varaaja</b>	Luonnollinen tai oikeushenkilö taikka näiden muodostama ryhmä, jolle jokin edellä mainituista varausmuodoista on osoitettu.
<b>Luovutustapa</b>	Tontin vuokraus (hallintaoikeuden luovutus), myynti (omistusoikeuden luovutus) tai vuokraus osto-oikeuksin.
<b>Osto-oikeus</b>	Tontin vuokralaisen oikeus ostaa tontti kaupungilta vuokrasopimuksessa määriteltyjen edellytysten täytyessä.
<b>Markkina-arvo</b>	Arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus (tontti) tiettyinä ajankohtana vaihtaisi omistajaa halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Markkina-arvo on käyvän arvon synonyymi.
<b>Markkina-arvoinen maanvuokra</b>	Tontin markkina-arvo kerrottuna markkinaehtoisella tuottovaatimuksella.

<b>Vuokrasubventio</b>	Markkina-arvoista maanvuokraa alemman vuokran ja markkina-arvoisen vuokran erotus.
<b>Tuottotavoite</b>	Tontilta edellytettävä vuosituotto prosenttina tontin markkina-arvosta.
<b>Luovutussopimus</b>	Kiinteistön kaupan esisopimus, kauppakirja, vuokra- tai muu sopimus, jolla sovitaan tontin omistuksen hallinnan tai omistuksen siirtymisestä.