

Helsingin maapoliittiset linjaukset

Valtuustoseminaari 31.12.2019

Tonttipäällikkö Sami Haapanen

Helsinki

Tausta ja tavoite

- Tontinluovutuksella ja muilla maapoliittisilla toimenpiteillä luodaan edellytykset kaupungin kehittämiseksi ja ovat olennainen osa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamisen keinovalikoimaa
- Kaupunkistrategia
 - ”Valtuustokauden alkupuolella tehdään maapoliittinen tarkastelu siten, että maanmyynnin lähtökohtana ovat elinkeinopoliittiset ja muut kaupungin strategiset tavoitteet”
 - Valmistelutyön tavoitteena luoda ensimmäistä kertaa Helsingille kokonaisvaltaiset poliittisesti hyväksytyt maapoliittiset linjaukset, jotka lisäävät toiminnan avoimuutta sekä ennustettavuutta ja tukevat kaupunkistrategian sekä muiden strategisten tavoitteiden toteutumista



Valmistelu

- Kaupungin johtoryhmän valmistelun aloituspäätös 13.11.2017
 - Valmistelu poikkihallinnollinen ohjausryhmän alaisuudessa (pj tonttipäällikkö)
- Valmistelu kahdessa vaiheessa
 - **Vaihe 1:** Tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä sitä tarkentava soveltamisohje
 - Esitys kaupunkiympäristölautakunnalle 1/2019, kaupunginhallitus 2-3/2029
 - **Vaihe 2:** Muita maapoliittisia linjauksia (esim. maanhankinta) koskevat linjaukset
 - Esitys kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta 5/2019, kaupunginhallitus 6-8/2019

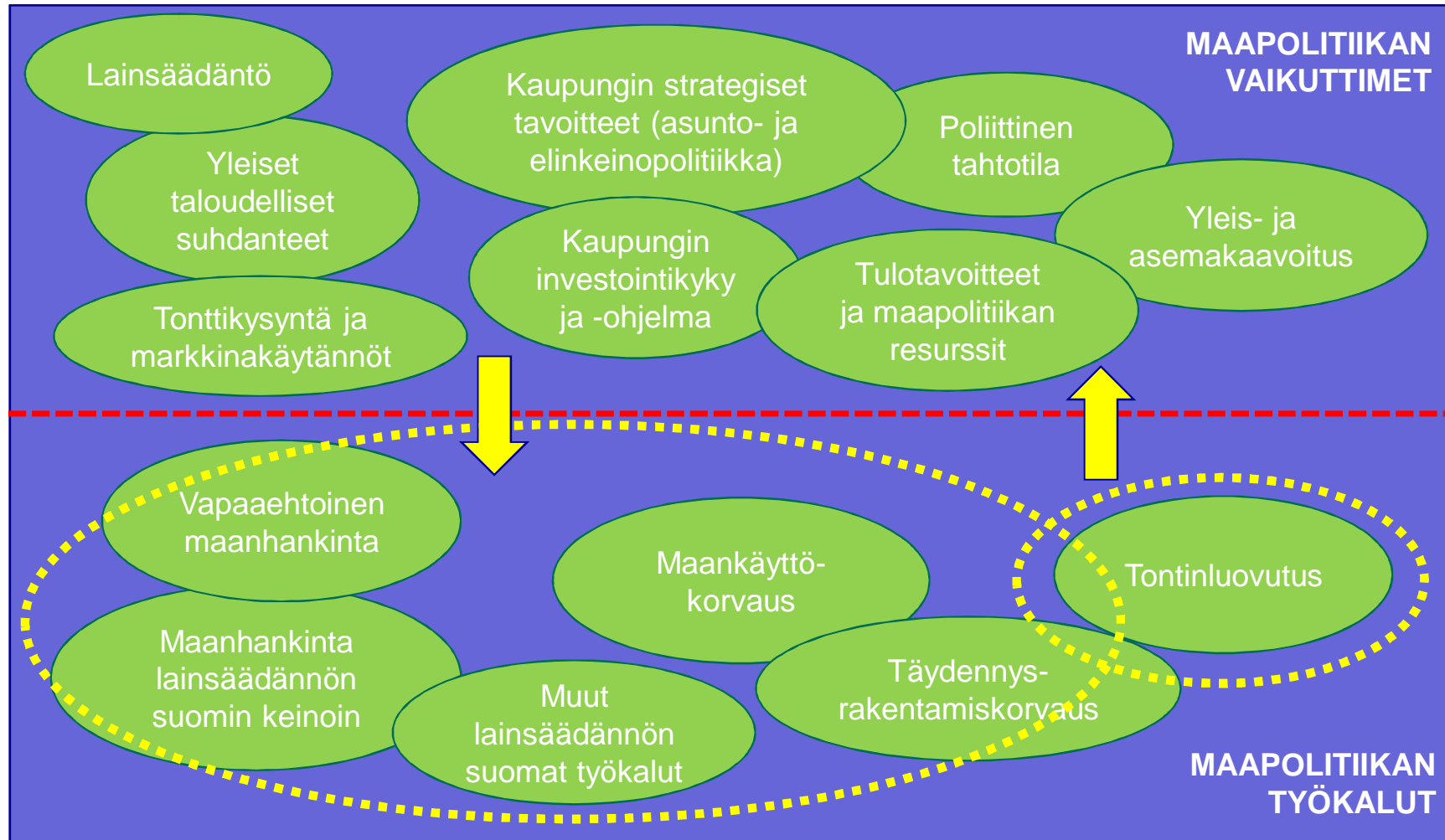


Maapolitiikasta yleisesti

- Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi (MRL 5a §)
- Maapolitiikalla aina vahva yhteys kaupungin strategiaan tavoitteisiin, talouteen, investointeihin sekä kaavoitukseen
 - Kaupungin maanomistus noin 63 % pinta-alasta, maanvuokrasopimuskanta yli 9 000 sopimusta
 - Maaomaisuudesta saatavat tulot yli 300 milj.e/v
 - Karkeasti 60–70 % Helsingin rakentamisesta tapahtuu kaupungin luovuttamilla tonteilla
- Helsingin maapolitiikkaa ovat ohjanneet eri aikoina tehdyt osapäätökset sekä noudatettu käytäntö, jonka erityispiirteitä mm.:
 - Aktiivinen maanhankinta
 - Poikkeuksellisen laaja maanomistus ja maanvuokrasopimuskanta
 - Helsinkiin kohdistuva kasvupaine ja -näkökulmat (väestönkasvu, asuntopula, kiinnostavuus investointikohteena ja yritysten sijaintipaikkana jne.)



Maapolitiikan viitekehys



Tontinluovutuslinjaukset – keskeiset muutokset nykykäytäntöön (1/3)

- **Tontinluovutustoiminnan avoimuutta lisätään:**
 - Kaupungin tontinluovutusta ohjaavat keskeiset periaatteet ja käytännöt käsitellään ensimmäistä kertaa kokonaisuutena
 - Hintakilpailujen määrää lisätään sääntelemättömän asuntotuotannon tonteilla
 - Tonttien suoravarauksille luodaan selkeät periaatteet
 - Tontinluovutuksen keskeiset tilastot julkistetaan jatkossa vuosittain ja otetaan käyttöön tontinluovutuksen vuosikello



Tontinluovutuslinjaukset – keskeiset muutokset nykykäytäntöön (2/3)

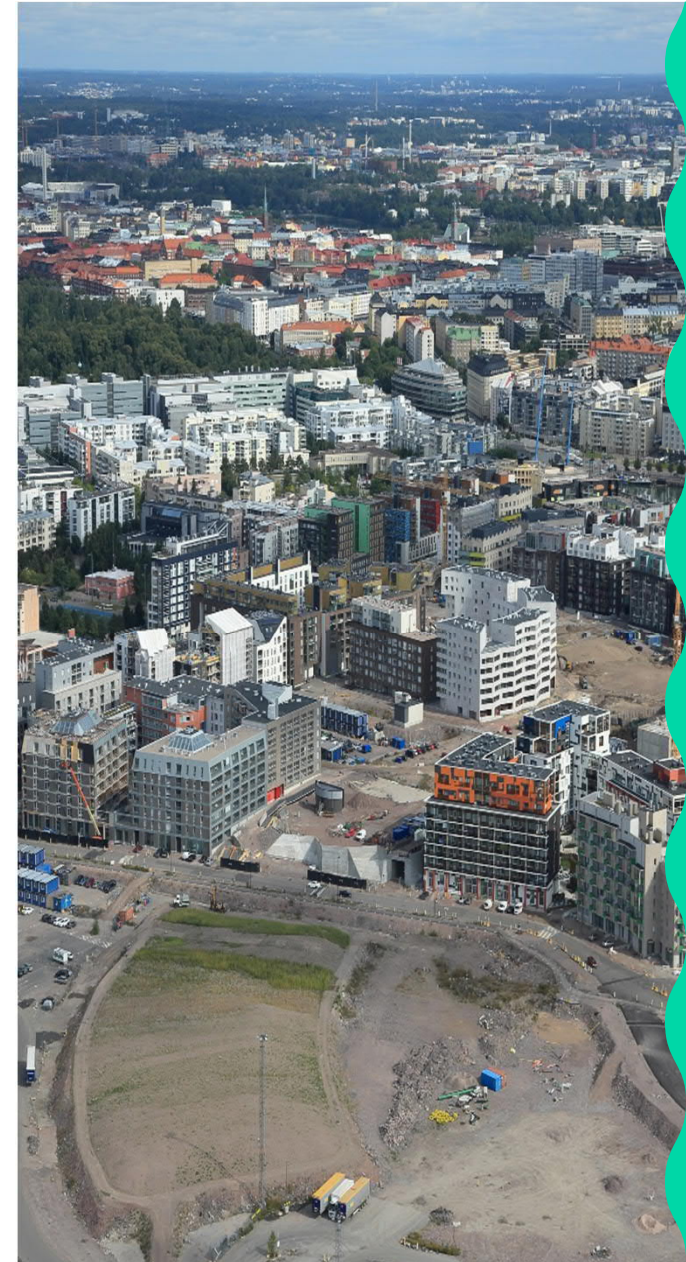
- **Maaomaisuuden taloudellista ja muutoin tehokasta käyttöä edistetään:**
 - Markkinaehtoinen tonttihinnoittelu muodostaa selkeän pääsäännön
 - Hintakilpailuja lisätään, joka parantaa myös tonttihinnoittelun reagointikykyä
 - Asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksikäytäntöjä kehitetään siten, että maanvuokran taso seuraa paremmin tonttien arvon kehitystä
 - Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen sisältyvää subventiota vähennetään asteittain 2026 alkaen
 - Kannustetaan toimijoita kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeisiin



Tontinluovutuslinjaukset – keskeiset muutokset nykykäytäntöön (3/3)

- **Maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään:**

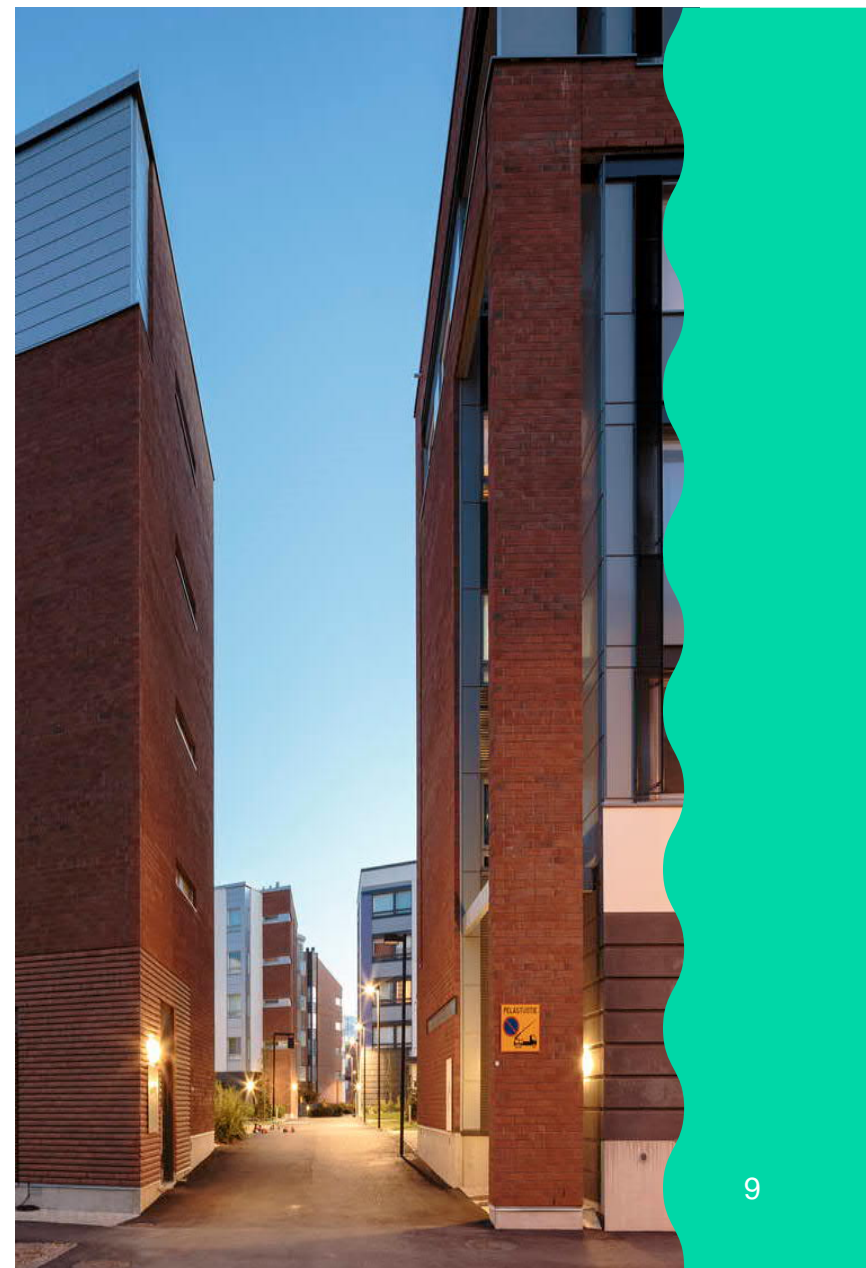
- Maanvuokrauksen kannattavuutta luovutustapana kehitetään
- Asuntotontit:
 - Vain erityisen arvokkaille ja vetovoimaisimmille paikoille sijoittuvat tontit myydään
 - Vuokraus osto-oikeudella on hankkeen toteuttajan valinnan mukaan vaihtoehto tontin ostamiselle (säätelämätön vuokra-asuntotuotanto)
 - Laatukilpailujen voittajilla mahdollisuus tontin ostamisen sijaan myös tontin vuokraamiseen osto-oikeuksin
 - Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki ei enää tarjoa vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen
- Yritystontit:
 - Vuokraus osto-oikeudella on hotelli- ja toimistotonttien osalta hankkeen toteuttajan valinnan mukaan vaihtoehto tontin ostamiselle
 - Jo rakennettujen yritystonttien (hotelli- ja toimistotontit) vuokralaisille ei enää jatkossa aktiivisesti tarjota mahdollisuutta tontin ostamiseen, myyminen vain erityisin perustein



Tontinluovutuslinjaukset – vaikutusten arviointia (1/2)

• Vaikutuksista yleisesti

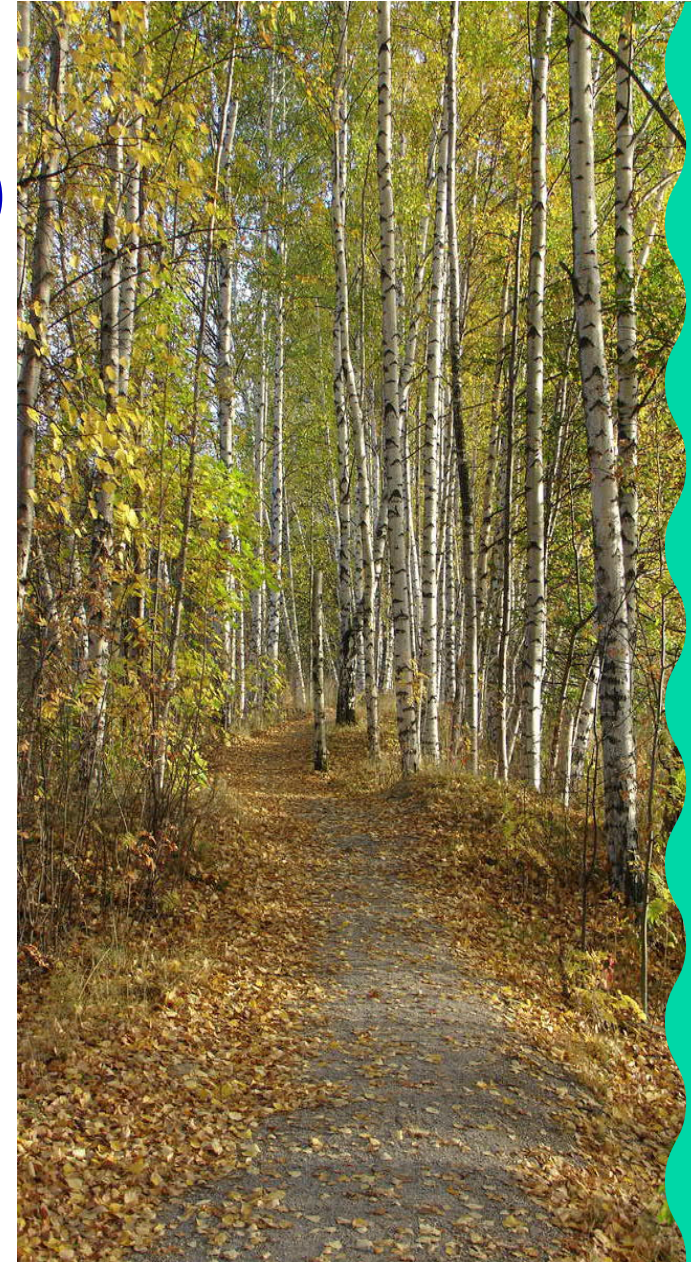
- Kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuus ja markkina-informaatio lisääntyvät merkittävästi
- Maaomaisuuden käyttö tehostuu ja kaupungin tonttihinnoittelun reagoitakyky paranee
- Kehittämis- ja täydennysrakentamishankkeiden houkuttelevuus lisääntyy
- Asuntotonttien osalta maanvuokrauksen osuus luovutustapana nousee laskennallisesti
- Tontinluovutustoiminnan asiakas- ja markkinalähtöisyys sekä joustavuus säilyvät
- Hintakilpailujen lisääntyessä tonttihinnoissa tullaan näkemään suuriakin vaihteluja



Tontinluovutuslinjaukset - vaikutusten arviointia (2/2)

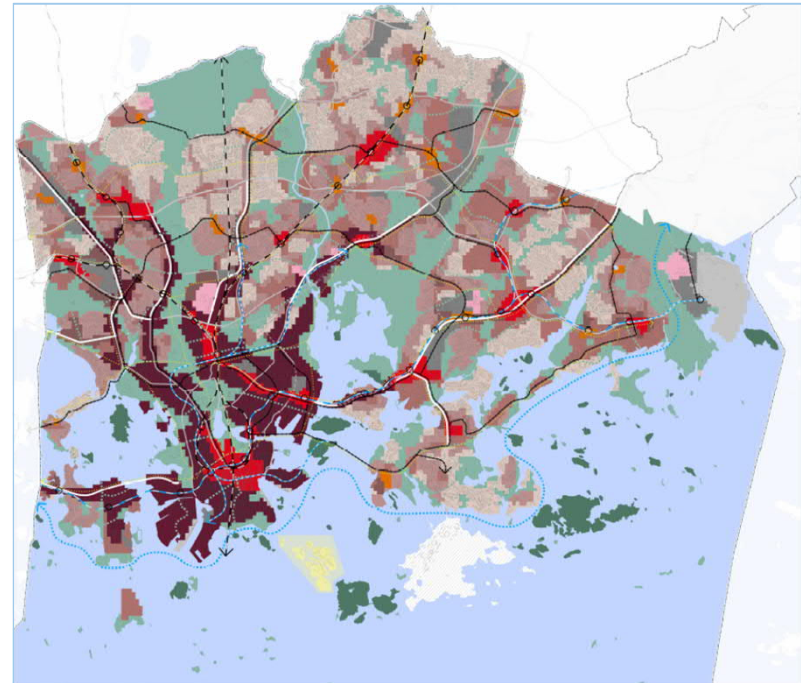
- **Taloudellisia vaikutuksia**

- Tontinluovutuslinjausten taloudelliset vaikutukset näkyvät noin 3–4 vuoden viiveellä
- Kaupungin maanvuokratulojen kokonaiskertymän arvioidaan uusien linjausten johdosta kasvavan 50 vuoden tarkastelujaksolla karkeasti noin 500–700 milj.euroa.
- Asuntotonttien myynnin vähentämisestä huolimatta maanmyyntitulojen taso noin 100 milj.euroa/vuosi arvioidaan saavutettavan seuraavan 5–10 vuoden aikana
- Tonttien luovutusvolyymien kehityksellä huomattava vaikutus maanvuokra- ja myyntitulojen kehitykseen



MAPO-linjausten 2. vaihe – keskeisiä kysymyksiä ja haasteita (1/2)

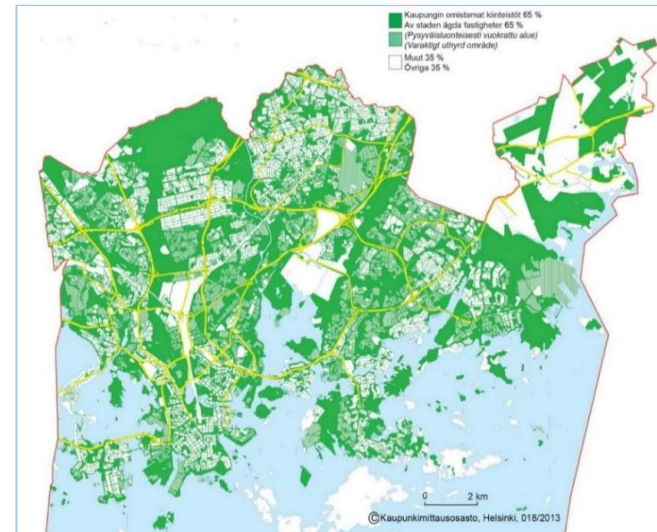
- Tavoitteena käsitellä kokonaisvaltaisesti maanhankinnan ja maapoliittisten toimenpiteiden periaatteet
- **Maanhankinnan tulevaisuus**
 - Kaupunki jatkaa aktiivista vapaaehtoisein kauppoihin perustuvaa maanhankintaa
 - Lainsäädännön suomia maanhankinnan keinoja ei voida sulkea pois tulevaisuudessakaan
 - Maanhankinnan luonne muuttuu pirstaleiseksi
 - Hankittavat kokonaisuudet usein pieniä, kalliita (jo kaavoitettu rakennusmaa) sekä työläitä
 - Maata hankintaan tulevaisuudessa eri muodoissa
 - Maanvaihtojen, kaupungin ja yksityisten maaomistajien yhteisten kehittämishankkeiden ym. erityistoimenpiteiden määrä lisääntyy



MAPO-linjausten 2. vaihe – keskeisiä kysymyksiä ja haasteita (2/2)

• Täydennysrakentamisen edistäminen tulevaisuudessa

- Täydennysrakentamisen kannustimet maanomistajille ja tonttien vuokralaisille (maankäytösopimus- ja täydennysrakentamiskorvausmenettely)
 - Haasteena erityisesti yksityiset taloyhtiöt
- AM-ohjelman ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttaminen myös täydennysrakentamisessa
- Yksityisten rakennusalan toimijoiden houkutteleminen täydennysrakentamishankkeiden kehittämiseen
- Toimintamallien yksinkertaistaminen ja selkeyttäminen
- Kaavoitusyhteistyö ja vuorovaikutus erilaisten maanomistajien ja asukkaiden kanssa



- **Mahdolliset erityistoimenpiteet maankäytön painopistealueilla**
- **Onnistuneen maapolitiikan kulmakivenä toimii myös tulevaisuudessa pitkäjänteinen ja yhdenvertainen toiminta sekä kyky yksityisten ja yleisten intressien ristiriitatilanteiden ratkaisemiseen**

Kiitos!



Helsinki