

9.8.2017

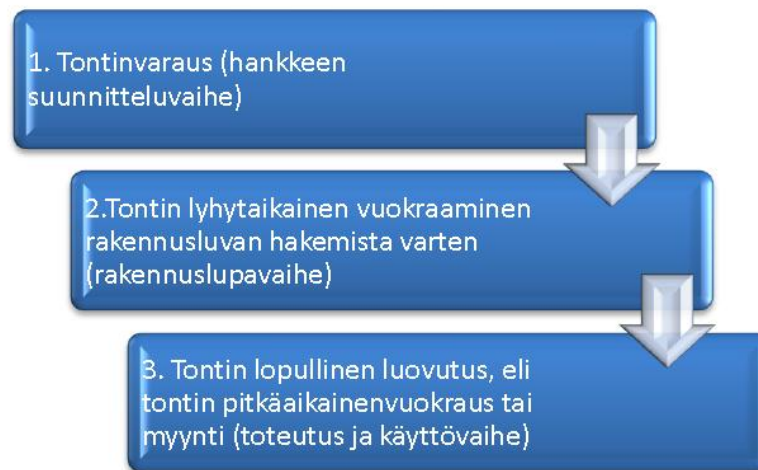
ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUSKÄYTÄNNÖT HELSINGISSÄ – KESKEISET PERIAATTEET

1. YLEISTÄ

Helsingin kaupunki varaa ja luovuttaa vuosittain suuren määrän tontteja asuntohankkeita varten. Varattavien ja luovutettavien tonttien määrä vaihtelee vuosittain riippuen mm. asemakaavoituksen tilanteesta ja tonttien rakentamiskelpoisuudesta.

Pääosa tonteista varataan hakemusten perusteella yleisten tontinvarauskierrosten sekä niitä täydentävien ilmoittautumismenettelyiden yhteydessä. Osa tonteista varataan ja luovutetaan laatu- ja hintakilpailujen perusteella.

Helsingin kaupungin asuntotonttien luovutus on perustapauksessa kolmivaiheinen prosessi:



Asuntotonttien varaamista ja luovuttamista koskevat hakemukset sekä tontinluovutuskilpailut valmistellee kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun asuntotontit-tiimi. Tonttien varaamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus.

Asuntotonttien vuokraamisesta päättää joko tontit-yksikön päällikkö tai asuntotontit-tiimin päällikkö kaupunginvaltuuston vahvistamien vuokrauseriaatteiden mukaisesti.

2. HAKEMUSTEN PERUSTEELLA TEHTÄVÄT TONTINVARAUKSET

2.1. Yleistä

Asuntotonttien suuresta määrästä johtuen suurin osa tonteista varataan hakemusten perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Kaupunki varaa asuntotontteja hakemusten perusteella pääsääntöisesti vain säädelyyn asuntotuotantoon (esim.

7.8.2017

valtion tukemat vuokra-asuntohankkeet, Hitas-omistusasuntotuotanto ja asumisoikeustuotanto).

Tontinvarauksen edellytyksenä on kaikissa tilanteissa muun ohella, että tontinvaraaja on huolehtinut yhteiskuntavelvoitteistaan ja hanke toteuttaa kaupungin asuntopoliittisia ja maankäytöllisiä tavoitteita.

2.2. Yleiset tonttihaut

Kaupunki pyrkii vuosittain järjestämään vähintään yhden *yleisen tonttihaun*. Yleiset tonttihaut suunnataan hakuun sisältyvien tonttien ominaisuuksista johtuen pääasiassa ammattimaisille rakennuttajille ja rakentajille, mutta ne ovat avoimia kaikille, jotka arvioivat pystyvänsä toteuttamaan hankkeen (esim. ryhmärakennuttajat). Yleiseen tonttihakuun sisältyy yleensä sekä kerros- että pientalotontteja.

Yleisen tonttihaun yhteydessä käsitellään hakuajana (yleensä noin 6-8 vko) tontit-yksikköön toimitetut tontinvaraushakemukset sekä hakemukset, jotka on toimitettu tontit-yksikköön ennen hakuajan alkamista. Hakuajan päätyttyä toimitetut hakemukset voidaan jättää huomiotta varausesityksen valmistelussa ja ne siirtyvät käsiteltäväksi seuraavan yleisen tonttihaun yhteydessä.

Yleisistä tontinvarauskiirroksista tiedotetaan tontit-yksikön Internet-sivuilla sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö valmistelee hakemusten ja jatkoneuvottelujen jälkeen tontinvarausesityksen kaupunkiympäristölautakunnalle. Varausesitys valmistellaan tarvittavilta osin yhteistyössä talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen kanssa. Tontinvarausesityksen valmistelussa noudatetaan mm. seuraavia keskeisiä periaatteita:

- Varauksensaajaksi ei esitetä tahoja, joka on laiminlyönyt yhteiskuntavelvoitteiden hoitamisen.
- Hakemuksessa esitetyn hankkeen tulee toteuttaa kaupungin asettamia asuntopoliittisia tavoitteita (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma ja sitä tarkentavat päätökset).
- Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit varattavan tontin rakentamiseksi. Lisäksi hakemuksen mukaisen hankkeen tulee olla yleisesti uskottava. Hankkeen uskottavuus selvitetään mm. neuvotteluin tai edellyttämällä esim. projekti-suunnitelman laadintaa.
- Etusijalle asetetaan pääsääntöisesti rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset. Tontteja varataan hakemusten perusteella vain poikkeustapauksissa (esim. kehittämishankkeet, uudet toimijat) rakennusliikkeille.

7.8.2017

- Rakennus- ja rakennuttaja-alan kilpailun edistämistä voidaan käyttää tontinvarausta puoltavana tekijänä uusien toimijoiden osalta (myös rakennusliikkeet).
- Etusijalle asetetaan lähtökohtaisesti hakemukset, joissa esitetään tonttia varattavaksi säänneltyyn tuotantoon. Vaparaahoitteiseen sääntelemättömään tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti kilpailutamalla tai erillisellä ilmoittautumismenettelyllä.
- Kehittämishankkeiden osalta Kehittyvä kerrostalo –työryhmän puoltava lausunto puoltaa tontinvaraushakemuksen hyväksymistä.
- Tontinvaraaja voidaan valita arvalla, mikäli tontinvarauksen hakijoiden välistä etusijaa ei muutoin voida objektiivisesti hyväksyttävien perusteiden ratkaista.

2.3. Ilmoittautumismenettelyt

Yleisten tonttihakujen lisäksi tontit-yksikön asuntotontit-tiimi järjestää vuosittain erinäisen määrän ns. *ilmoittautumismenettelyjä*. Ilmoittautumismenettelyt ovat yleisiin tonttihakuihin nähden laajuudeltaan suppeampia ja ne voidaan suunnata vain tietyn tyyppisille asuntohankkeille (esim. kaupunkipientalot) ja tietyille rakentajatahoille (esim. ryhmärakennuttajat). Ilmoittautumismenettelyiden hakuajat ja -kriteerit määritetään tapauskohtaisesti erikseen.

Ilmoittautumismenettelyistä tiedotetaan tontit-yksikön Internet-sivuilla sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja/tai rakennusalan ammattilehdissä.

2.4. Omakotitalotontit (hartiapankkirakentaminen)

Omatoimiseen rakentamiseen luovutettavista omakotitalotonteista järjestetään oma erillinen tonttihaku. Tonttihakuja järjestetään tonttitilanteesta riippuen noin joka toinen vuosi, jolloin hakuun tulee yleensä noin 50-100 tonttia.

Omakotitalotonttien luovutusperusteet vahvistetaan erikseen ennen kunkin tonttihaun aloittamista. Tonttien varaajat valitaan arvonnalla. Kaupunki on viimevuosina edellyttänyt, että tontin varaaja on helsinkiläinen ja ruokakuntaan kuuluu vähintään yksi alle 18-vuotias lapsi (hakuaikana esitetty raskaustodistus täyttää lapsiehdon).

Omakotitalotonttihausta tiedotetaan tontit-yksikön Internet-sivuilla (www.hel.fi/tontit) sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

2.5. Jatkuva tonttihaku

Asuntotontit, joille ei ole löydetty tontinvaraajaa yleisen tontinvarauskierroksen tai ilmoittautumismenettelyn yhteydessä siirtyvät ns. *jatkuvaan tonttihakuun*. Näihin tontteihin kohdistuvia hakemuksia voidaan käsitellä sitä mukaa, kuin hakemuksia jätetään.

7.8.2017

Jatkuvaan tonttihakuun siirtyvät tontit julkaistaan tontit-yksikön Internet-sivuilla. Jatkuvan tonttihaun osalta varausesityksen valmistelu ei edellytä erillistä lehti-ilmoittelua. Tontit ovat haettavana vähintään neljä viikkoa ennen tontinvarausesityksen valmistelun aloittamista.

Jatkuvan tonttihaun perusteella tehtävistä tontinvarauksista päättää kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tonttipäällikkö. Mikäli tontti esitetään varattavaksi valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, varauksesta päättää kaupunginhallitus.

3. HINTA- JA LAATUKILPAILUT

Osa kaupungin asuntotonteista luovutetaan erikseen järjestettävillä laatu- taikka hintakilpailuilla.

Laatukilpailuissa tontin varaaja ja toteuttaja valitaan kilpailutontin rakentamista koskevien luonnossuunnitelmien laadun perusteella. Tontin hinta on määritelty etukäteen. Laatukilpailuja järjestetään erityisesti kaupunkikuvallisesti keskeisille paikoille sijoituvilla tonteilla sekä laajojen aluerakentamisprojektien rakentamisen aloitustonteilla.

Hintakilpailuissa tontti luovutetaan puolestaan korkeimman ostotarjouksen tehneelle taholle. Hintakilpailulla luovutettavat tontit sijoittuvat usein keskeisille kantakaupungin alueille, mutta kaupunki järjestää hintakilpailuja myös esikaupunkialueiden tonteista.

Laatu- ja hintakilpailuja järjestetään vuosittain keskimäärin yhteensä 5-15.

Laatu- ja hintakilpailujen voittajan kanssa solmitaan erillinen toteutus sopimus ja tarvittaessa kiinteistökaupan esisopimus. Tontit luovutetaan yleensä myymällä.

Laatu- ja hintakilpailuista tiedotetaan tontit-yksikön Internet-sivuilla sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja/tai rakennusalan ammattilehdissä.

4. TONTTIEN LUOVUTTAMISESTA

4.1. Varauspäätös ja varausehdot

Tontinvarauksesta päättää pääsääntöisesti kaupunginhallitus. Tontinvaraus on voimassa yleensä noin kaksi vuotta. Kaupunki voi myöntää varaukselle harkintansa mukaan jatkoa, mikäli hanke ei ole varauksensaajasta riippumattomasta syystä varausaikana edennyt toteutusvaiheeseen. Varausten jatkamista koskevat asiat käsitellään yleensä keskitetysti varauksen päättymisvuotta seuraavan vuoden maaliskuuhun mennessä.

Tontinvarauspäätöksessä asetetaan tontin suunnittelun ja rakentamisen keskeiset ehdot, kuten tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto sekä esim. arkkitehtuurikilpailun järjestämistä koskevat velvoitteet ja hankkeen huoneistotyyppiä-kaumaa sekä energiatehokkuutta koskevat ehdot.

7.8.2017

Tontinvarauspäätöksessä voidaan asettaa myös muita suunnittelua ja toteutusta koskevia velvoitteita, kuten veloitteet liittyä alueellisiin palveluyhtiöihin.

Tontinvarauksia, niiden jatkamista sekä tontinvarauksen muuttamista koskevat asiat valmistele tontit-yksikkö.

4.2. Lyhytaikainen vuokraus rakennusluvan hakemiseksi

Ennen rakennusluvan hakemista tontinvaraajan tulee tehdä tontista lyhytaikainen vuokrasopimus, jolla varauksensaaja osoittaa hallitsevansa tonttia. Lyhytaikainen vuokraus ei oikeuta rakennustöiden aloittamiseen. Tontin lyhytaikainen vuokraus on voimassa 12 kuukautta ja vuokrauksesta peritään 2 kuukauden kertakaikkinen vuokra.

Tontin lyhytaikaisen vuokrauksen yhteydessä vuokralaiselle voidaan antaa myös oikeus aloittaa maanrakennustyöt (esim. puunkaato ja maankaivu) tontilla ennen lopullisen luovutussopimuksen tekemistä. Vuokralainen toimii tällöin omalla riskillään ja on velvollinen ennallistamaan tontin, mikäli tontista ei tehdä lopullista luovutussopimusta. Mikäli vuokralaiselle myönnetään oikeus myös maarakennustöiden aloittamiseen, maanvuokraa peritään joka kuukaudelta.

Tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta päättää asuntontit-tiimin päällikkö. Vuokrauksessa noudatetaan kaupungin maanvuokrauksissa tavanomaisesti noudattamia ehtoja ja tiimipäällikön mahdollisesti päättämiä, esimerkiksi tontinvarauspäätökseen perustuvia, lisäehtoja.

Tontin lyhytaikaista vuokrausta haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemukset toimitetaan tontit-yksikköön ko. alueen vastaavalle valmistelijalle tai kaupungin kirjaamoon. Hakemusten käsittelyaika on yleensä noin 4 viikkoa. Vuokrauspäätöksestä toimitetaan vuokralaiselle pöytäkirjan ote. Lyhytaikaisesta vuokrauksesta ei tehdä erillistä allekirjoitettavaa vuokrasopimusta.

4.3. Pitkäaikainen vuokraus

Kaupunki luovuttaa asuntotontit pääsääntöisesti vuokraamalla (esim. valtion tukemat vuokra- ja asumisoikeushankkeet sekä Hitas-hankkeet). Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit vuokrataan yleensä osto-optiolla.

Tontin pitkäaikaisesta vuokrauksesta päättää asuntotontit-tiimin päällikkö tai tontit-yksikön päällikkö edellyttäen, että varauspäätös on tehty ja yleiset vuokrausperiaatteet on vahvistettu.

Tonttien vuokrauserusteista, eli vuokra-ajasta ja vuokran perusteena käytettävästä rakennusoikeuden yksikköhinnasta, päättää kaupunginvaltuusto, mikäli tonttien vuokra-aika on yli 30 vuotta. Asuntotontit vuokrataan pääsääntöisesti 60-70 vuoden maanvuokrasopimuksin ja vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin. Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus päättää vuokrauksista ilman kaupunginvaltuuston vahvistamia vuokrauserusteita, mikäli vuokra-aika on alle 30 vuotta. Jos tontin rakennusoikeuden määrä on enintään 3 000 k-m², voi alle 30 vuoden vuokrauksesta päättää joko tontit-yksikön päällikkö tai asuntotontit-tiimin päällikkö.

7.8.2017

Vuokrauksissa noudatetaan tällöin kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamia vakioehtoja sekä tapauskohtaisesti määriteltäviä erityisehtoja.

Asuntontin pitkäaikaista vuokrausta haetaan vapaamuotoisella kirjallisella hakemuksella. Hakemusten käsittelyaika on yleensä noin 4-6 viikkoa. Vuokrauspäätöksestä toimitetaan vuokralaiselle pöytäkirjan ote.

Vuokrauspäätöksen jälkeen vuokrausasian käsittely siirtyy Maaomaisuuden hallintatiimiin täytäntöönpanoa varten. Maaomaisuuden hallintatiimi laatii allekirjoitettavat sopimukset, sopii allekirjoitustilaisuuden järjestämisestä sekä hoitaa muut vuokrasopimuksen tekemiseen liittyvät käytännön asiat. Vuokrasopimus on pääsääntöisesti allekirjoitettavissa noin 3-4 viikon kuluttua vuokrauspäätöksestä.

4.4. Vuokraushinnat

Kaupunginvaltuuston vahvistamien periaatteiden mukaan asuntonttien vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta arvosta.

Tontin laskennallinen arvo määräytyy tontin rakennusoikeuden sekä rakennusoikeudelle määritettävän yksikköhinnan mukaan. Tontin rakennusoikeuden arvoa määriteltäessä otetaan huomioon mm. tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto, tontin sijainti, rakennettavuus ja käytössä olevat vertailutiedot aiemmista vuokrauksista kyseisellä alueella. Maanvuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Valtion korkotukemissa hankkeissa maanvuokra määritellään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistamien periaatteiden mukaan.

4.5. Tonttien myynti

Tonttien myyntimenettelystä sovitaan tapauskohtaisesti myyntiä edeltävissä sopimuksissa ja/tai niistä määrätään tontinvarauspäätöksissä.

Tonttien myynnistä päättää kaupunkiympäristölautakunta (tai viranhaltija, jolle päätösvalta on delegoitu), mikäli kauppahinta on enintään 2 milj. euroa, kaupunginhallitus 10 milj. euroon saakka ja kauppahinnan ollessa tätä korkeampi asiasta päättää kaupunginvaltuusto. Kaupanteossa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti noudattamia vakioehtoja sekä tapauskohtaisesti päätettäviä erityisehtoja. Erityisehdot voivat koskea esim. kaupungin hyväksi perustettavia rasitteita, liittymisvelvoitteita (esim. alueelliset palveluyhtiöt) tai myytävän tontin rakentamisen laadunvarmistusta.

Ellei erikseen toisin sovita, vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta tonttien maanvuokrasopimukseen sisällytetään osto-optio, joka on vuokralaisen käytettävissä, kun rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen puolesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vuokra-asuntokäyttöön. Tontille rakennetut asunnot on myynnistä huolimatta pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.