

HELSINGIN MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

**Tontinluovutusta koskevat linjaukset
(MAPO 1 päivitys)**

Luonnos 24.9.2026

Sisällys

Johdanto	3
Tontinluovutuslinjausten tarkoitus ja kaupungin tontinluovutustoiminnan ohjausta koskeva kokonaisuus	3
Tontinluovutuslinjausten päivitys ja keskeiset muutokset nykykäytäntöön	5
Määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet	7
TONTINLUOVUTUSLINJAUKSET	8
1. Tontinluovutustoiminnan yleiset tavoitteet	8
2. Tontin varaajien valitseminen	8
3. Tonttien luovutustavat	9
3.1. Vuokraamalla luovutettavat tontit.....	9
3.2. Myymällä tai osto-oikeuksin vuokraamalla luovutettavat tontit	9
4. Tonttien hinnoittelu.....	10
5. Varaus- ja tontinluovutusehdot.....	11
6. Tontinluovutustoiminnan kehittäminen.....	11
7. Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeet	11
8. Poikkeaminen tontinluovutuslinjauksista ja soveltamisohjeesta	11
9. Tontinluovutuslinjausten voimaantulo, siirtymäajat ja päivitys	12
Kaupungin tontinluovutuslinjauksiin ja – toimintaan liittyvää sanastoa	12

Johdanto

Helsinki omistaa pitkäjänteisen maanhankintansa ja tonttipolitiikkansa ansiosta noin 65 % hallintoalueensa maa-alasta. Noin 60–70 % vuosittain luovutetusta rakennusoikeudesta sijaitsee kaupungin luovuttamilla tonteilla. Tämä antaa Helsingille Suomen oloissa poikkeuksellisen laajat mahdollisuudet tontinluovutuksen keinoin toteuttaa päättämäänsä asunto- ja elinkeinopolitiikkaa sekä ohjata kaupungin kehittämistä strategisten tavoitteidensa mukaisesti. Maaomaisuuden strategisen merkityksen lisäksi maaomaisuudella on kaupungille myös huomattava taloudellinen merkitys. Kaupungin maaomaisuuden arvo on varovaisestikin arvioiden useita miljardeja euroja, ja maaomaisuudesta saatavat tulot ovat kaupungille merkittävä tulonlähde. Esimerkiksi vuosina 2020–2025 kaupungin saamat maanvuokratulot olivat yhteensä noin 1,68 miljardia euroa ja maanmyyntitulot noin 427 miljoonaa euroa. Sote-uudistuksen toteutumisen myötä kaupungin maaomaisuudestaan saamien tulojen suhteellinen painoarvo kaupungin tulonlähteenä on entisestään noussut.

Kaupungin tontinluovutus on osa maaomaisuuden kehittämisprosessia ja osa laajempaa maapolitiikan kokonaisuutta, johon kuuluvat tontinluovutuksen lisäksi myös maanhankinnan eri muodot sekä yksityisten maanomistajien ja tontinvuokralaisten kanssa kaavoituksen yhteydessä tehtävät maankäyttö- ja muut sopimukset. Tontinluovutus sijoittuu prosessin loppupäähän, jota ovat usein edeltäneet maanhankinta, yleis- ja asemakaavoitus, kunnallisteknisten järjestelmien ja esirakentamisen suunnittelu ja toteuttamisen sekä muut tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tähtäävät työt. Tontinluovutus ei kuitenkaan ole näistä edeltävistä prosessivaiheista irrallinen, vaan tontinluovutus tulee nähdä maankäytön suunnittelun rinnalla etenevänä prosessina siten, että maankäytön suunnittelussa huomioidaan tontinluovutuksen tarpeet ja tontinluovutuksella tuetaan kaupungin strategioissa ja maankäytön suunnittelussa asetettujen tavoitteiden toteutusta parhaan mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

Tontinluovutuslinjausten tarkoitus ja kaupungin tontinluovutustoiminnan ohjausta koskeva kokonaisuus

Kaupunginhallitus hyväksyi 1.4.2019 (220 §) nykyiset kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset (MAPO 1) sekä niitä tarkentavan soveltamisohjeen, jotka sisältävät kaupungin tontinluovutustoiminnan ja tonttikannan hallinnoinnin kannalta keskeiset periaatteet ja pääsäännöt muun muassa tontinsaajien valinnan, tonttien luovutustavan (myynti/vuokraus), tonttihinnoittelun, tontinvuokrasopimuskannan hallinnoinnin sekä tontinluovutustoiminnan kehittämisen osalta. Tällä tavoin tontinluovutuslinjaukset ja soveltamisohje luovat pohjan pitkäjänteiselle, ennustettavalle ja kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaiselle tontinluovutustoiminnalle. Kaupungin toiminnan ennustettavuudella on suuri merkitys kaupungin tontinluovutustoiminnan uskottavuuden ja luotettavuuden kannalta, millä on puolestaan pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus tonttien kysyntään ja kaupungin houkuttelevuuteen investointikohteena.

Tontinluovutuslinjaukset ja sitä tarkentava soveltamisohje eivät sisällä kaupungin tontinluovutustoiminnalle asetettuja määrällisiä tai muita sisällöllisiä tavoitteita, vaan ne

asetetaan kaupungin strategisen tason ohjelmissa sekä kunkin vuoden talousarviossa. Tontinluovutustoiminnan kannalta keskeisimpiä strategisia ohjelmia ovat valtuustokausittain laadittavat kaupunkistrategia ja asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma). Tontinluovutustoiminnan kannalta keskeisiä kaupunkistrategiaa toteuttavia ohjelmia ovat mm. Kasvun, osaamisen ja elinvoiman tavoitteet 2026-2029, Ympäristö- ja ilmasto-ohjelmakokonaisuus 2026-2029 ja Kauniimpi Helsinki-ohjelma (päivittyä).

Edellä mainittujen kaupungin strategisten ohjelmien sekä tontinluovutusta koskevien linjausten ja soveltamisohjeen lisäksi kaupungin tontinluovutustoimintaa sekä olemassa olevan tonttikannan hallinnointia ohjaavat erityisesti kaupungin asunto- ja yritystonttien maanvuokraustoimintaa koskevat kaupunginvaltuuston hyväksymät toistaiseksi voimassa olevat periaatepäätökset, jotka koskevat muun muassa maanvuokrauksen hinnoittelua, vuokra-aikoja ja muita maanvuokrasopimusten tekemisen kannalta keskeisiä ehtoja ja oikeuttavat viranhaltijan päättämään yksittäisten tonttien hinnoittelusta periaatepäätösten asettamien reunaehtojen puitteissa.

Mainittujen sisäisten linjausten ja periaatepäätösten lisäksi kaupungin tulee ottaa kaikessa tontinluovutustoiminnassaan luonnollisesti huomioon myös hyvälle hallinnolle, kunnalliselle päätöksenteolle sekä kaupungin tonttihinnoittelulle lainsäädännössä sekä muissa viranomaisnormeissa asetetut vaatimukset.

Kaupungin tontinluovutustoimintaa ja tonttikannan hallinnointia ohjaavien päätösten ja normien kokonaisuus on kuvattu alla olevassa kuvassa.



Kaupungin maanhankintaa ja muuta maapolitiikkaa koskevat periaatteet on määritelty kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) hyväksymissä maanhankintaa ja asemakaavoitukseen liittyviä maapoliittisia sopimuksia koskevissa maapoliittisissa periaatteissa (MAPO 2), jotka muodostavat yhdessä tontinluovutusta koskevien periaatteiden ja soveltamisohjeen (MAPO 1) kanssa kaupungin maapoliittisten periaatteiden kokonaisuuden.

Tontinluovutuslinjausten päivitys ja keskeiset muutokset nykykäytäntöön

Kaupungin nykyiset tontinluovutusta koskevat linjaukset ja soveltamisohjeet ovat olleet voimassa noin seitsemän vuotta. Kaupunginhallituksen huhtikuussa 2019 hyväksymien tontinluovutuslinjausten ja soveltamisohjeen tarkoituksena oli koota yhteen ja päivittää eri aikoina tehdyt kaupungin tontinluovutustoimintaa ohjaavat päätökset sekä käytännöt. Tontinluovutustoiminnan kehittämisen osalta tavoitteena vuoden 2019 tontinluovutuslinjauksissa olivat erityisesti (1) tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisääminen, (2) lisätä maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana sekä (3) maaomaisuuden tehokkaan käytön edistäminen esimerkiksi tonttihinnoittelun markkinaehtoisuutta korostamalla.

Elokuussa 2025 hyväksytyn kaupunkistrategian ”Helsinki josta voimme olla ylpeä” mukaan kaupunki jatkaa maapolitiikkansa arviointia. Käytännön tontinluovutustoiminnan sekä tontinluovutuslinjausten toimivuusarviointityön perusteella voidaan todeta, että vuonna 2019 hyväksytyt linjaukset ovat osoittautuneet käytännön tasolla toimiviksi. Myös linjauksissa asetetut tavoitteet ovat ainakin pääosin saavutettu. Vuoden 2019 jälkeen tontinluovutuksen toimintaympäristössä tapahtuneiden muutosten sekä muutokset kaupungin omissa strategisissa tavoitteissa perustelevat kuitenkin vuonna 2019 hyväksyttyjen tontinluovutuslinjausten sekä soveltamisohjeen uudelleen tarkastelua ja päivittämistä. Edellä tarkoitetuista tontinluovutustoiminnan kannalta merkittävistä toimintaympäristön muutoksista sekä kaupungin strategisista tavoitteista voidaan nostaa esille ainakin:

- Vuodesta 2022 alkaen tapahtunut kiinteistö-, asunto ja rakennusmarkkinatilanteen merkittävä heikkeneminen sekä markkinatilanteesta johtuvat tonttikysynnän muutokset.
- Muutokset valtion asuntopolitiikassa (erityisesti asumisoikeustuotannon lakauttaminen) ja siitä johtuvat haasteet kaupungin kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle sekä kaupunkiuudistusalueille soveltuvan asuntotuotannon toteutumiseksi.
- Kaupunkiuudistuksen sekä segregaaation ehkäisemistä koskevien tavoitteiden painoarvon nousu entistä korkeammalle kaupungin asuntopolitiikan tavoitteistossa.
- Kaupungin taloudellisen aseman ja investointikyvyn heikkeneminen sote-uudistuksen sekä heikon yleisen taloudellisen kehityksen myötä.

Jäljempänä tarkemmin määritetyt päivitetty tontinluovutuslinjaukset noudattelevat pitkälti jo vuonna 2019 hyväksytyjä periaatteita sekä tontinluovutustoiminnan kehittämiseksi asetettuja tavoitteita. Tontinluovutuslinjausten toimivuustarkastelun, toimintaympäristöanalyysin sekä käytännön tontinluovutustyössä saatuihin kokemuksiin perustuen uudet linjaukset sisältävät aiemmin hyväksytyihin linjauksiin nähden kuitenkin seuraavat keskeiset muutokset ja päivitykset:

- Asuntotuotanto Helsingissä on jatkossa entistä riippuvaisempi sääntelemättömästä asuntotuotannosta. Asuntotuotannon edistämiseksi mahdollistetaan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon osoitettujen tonttien luovuttaminen myymällä maanvuokrauksen säilyessä kuitenkin edelleen merkittävänä osana asuntotonttien luovutustoimintaa. Lisäksi kaupunkiuudistusalueilla ja niihin rinnastettavilla alueilla mahdollistetaan markkinaehtoisen tonttihinnoittelun sallimissa rajoissa joustoja tonttihinnan maksamisen jaksottamisen sekä muiden vastaavien tekijöiden osalta.
- Omakotitalotonttien tontinluovutustoiminnan sujuvoittamiseksi sekä ryhmärakennuttamisen edistämiseksi näihin tarkoituksiin osoitetut tontit luovutetaan vastaisuudessa ensisijaisesti hintakilpailulla. Lisäksi kaupunki luopuu omakotitalotonttien luovutukseen sisältyneistä lapsiperhe- ja helsinkiläisyysvaatimuksista.
- Toimitilatonttien markkinaehtoisen hinnoittelun varmistamiseksi ja hintainformaation lisäämiseksi hintakilpailuja lisätään kaavallisesti loppuun jalostettujen toimitilatonttien luovutuksessa.
- Huutokaupparamallin käyttöä lisätään hintakilpailuja järjestettäessä.
- Tonttikannan tehokkaan kierron edistämiseksi kaupungin kehittämisvaraus- ja tontinvaraustoimintaa kehitetään vastaisuudessa erikseen tehtävillä päätöksillä siten, että varaukset muuttuvat osin tai kokonaan maksullisiksi.
- Kaupungin tonteille toteutettavien hankkeiden etenemisvarmuutta parannetaan sopimusteknisin toimin siten, että jatkossa kaikissa kilpailullisesti ratkaistavissa tontinluovutusmenettelyissä tehdään voittajan kanssa viipymättä sitova esisopimus. Lisäksi siirrytään asteittain menettelyyn, jossa toimitilatonttien sekä sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien varaajien sekä kehittämisvarausten saajien kanssa tehdään varauspäätöksen yhteydessä varaus- tai esisopimus.
- Tonttien rakentumisen sekä rakennusalan kilpailun edistämiseksi linjataan nykykäytäntöön perustuen, että kaupunki mahdollistaa tonttirahastojen käytön edellyttäen, että asuntotonteilla asunnon ostajille tarjotaan mahdollisuus tonttiosuuden lunastamiseen.
- Kaupungin sisäisen maanvuokrauksen toimintaa kehitetään uudistamalla sisäisen maanvuokrauksen periaatteet.
- Kaupungin maanvuokraustoiminnan avoimuutta lisätään laatimalla selkeä kuvaus kaupungin tontinluovutustoiminnasta sekä sitä ohjaavista päätöksistä, periaatteista ja käytännöistä.
- Kaupunki ottaa käyttöön erityisesti kaupunkiuudistusalueilla ja niihin rinnastettavilla alueilla hintakilpailumuodon, jossa tontista tarjotaan kaavaluonnosvaiheessa ja kaavaehdotus työstetään yhdessä voittaneen tarjouksen jättäneen toimijan kanssa.

Edellä mainittujen muutosten lisäksi vuonna 2019 hyväksyttyihin linjauksiin sekä niitä tarkentavaan soveltamisohjeeseen on ollut tarpeen tehdä myös muita teknisluonteisia korjauksia. Muutostarpeet johtuvat esimerkiksi vuoden 2019 jälkeen tehdyistä kaupungin asunto- ja toimitilatonttien maanvuokrausta koskevista toistaiseksi voimassa olevista periaatepäätöksistä, joiden johdosta esimerkiksi asunto- ja yritystonttien maanvuokran määrittelyn tarkempiin periaatteisiin ei ole tarkoituksenmukaista ottaa enää kantaa tontinluovutuslinjauksissa.

Kaupungin maaomaisuuden ja tontinluovutustoiminnan laajuuden takia tontinluovutusprosessien variaatioiden ja erilaisten rakennushankkeiden kirjo on Helsingissä poikkeuksellisen laaja. Tästä syystä kaupungin ei ole edelleenkään tarkoituksenmukaista pyrkiä luomaan kaikkiin erilaisiin tilanteisiin soveltuvia kategorisia sääntöjä, vaan linjauksia ja ohjeita tulee voida soveltaa joustavasti silloin, kun se on kaupungin kokonaisedun kannalta perusteltua. Tämä tulee ottaa huomioon myös päivitettyjen tontinluovutuslinjausten sisältöä arvioitaessa sekä linjauksia sovellettaessa.

Määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet

Kaupunginhallitus päätti 12.2.2024 (94 §) hyväksyä määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa toimintaympäristössä. Hyväksytyt periaatteet mahdollistivat muun muassa joustot asuntotuotantoon varattujen tonttien varausehdoissa ja edellyttävät hintakilpailujen priorisointia tontinluovutustoiminnassa. Lisäksi periaatteiden mukaan kaupunkiuudistusalueilla ja niihin rinnastettavilla alueilla voidaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan periaatteet ovat voimassa 30.6.2025 saakka, mutta kaupunginvaltuuston elokuussa 2025 hyväksymän kaupunkistrategian mukaisesti periaatteiden voimassa oloa on jatkettu kahdella vuodella.

Edellä mainitut määräaikaiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet ovat voimassa rinnan tässä asiakirjassa esitettyjen pysyväisluonteisten tontinluovutuslinjausten sekä sitä tarkentavan soveltamisohjeen kanssa. Tontinluovutuslinjauksiin on kuitenkin päivityksen yhteydessä nostettu pysyväksi linjaukseksi asuntotonttien myynnin mahdollistaminen vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä asuntotuotannossa. Toimijalla on harkintansa mukaan myös mahdollisuus tontin vuokraamiseen.

Tontinluovutuslinjauksiin on selvyden vuoksi sisällytetty kirjaus, että tontinluovutuslinjauksia sovellettaessa huomioidaan kulloinkin voimassa olevat määräaikaiset tontinluovutustoimintaa koskevat periaatepäätökset sekä kaupunkistrategian tontinluovutustoimintaa ohjaavat kirjaukset.

TONTINLUOVUTUSLINJAUKSET

1. Tontinluovutustoiminnan yleiset 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, ympäristö- ja ilmasto-ohjelmakokonaisuudessa 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.
- c) Tontinluovutustoiminnassa noudatetaan yhdenvertaisuutta ja avoimuutta. Erityistä huomiota kiinnitetään tontinluovutustoiminnan ennustettavuuteen ja pitkäjänteisyyteen.

2. Tontin varaajien valitseminen

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

Kaupunki voi erityisin perustein myös muutoin varata tontteja ja alueita suoraan varaamalla. 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 tonttivarauksen sijaan käyttää kehittämisvarausta. Toteutukseen tähtäävästä tonttivarauksesta päätetään tällöin erikseen, jos kehittämisvarauksen aikana tehtävien selvitysten perusteella todetaan, että tonttivarauksen 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) Kaupunki seuraa luovutustapojen suhdetta ja kehitystä. Tulokset raportoidaan vuosittain asuntopolitiikan toteutumisen seurantaan koskevan raportoinnin yhteydessä.
- c) Tonttien vuokramarkkinoiden kartoittamiseksi kaupunki järjestää erityisen arvokkaiksi ja vetovoimaisiksi luokitelluilla tonteilla myös vuokrattavien tonttien hintakilpailuja (ns. kynnysrahakilpailu).

3.1. Vuokraamalla luovutettavat tontit

- a) Kaupunki luovuttaa seuraavat tontit pääsääntöisesti vuokraamalla:
 - Säänneltyyn asuntotuotantoon ja erityisryhmien asumiseen tarkoitetut tontit
 - Teollisuus- ja varasto- ja muut vastaavat yritystontit
 - Päivittäistavarakaupan ja tilaa vievän kaupan tontit sekä muut vastaavat liiketontit
 - Ravintola-, kioski-, polttoainejakelu-, palvelu- ja muut vastaavat tontit
 - Liikuntapaikkarakentamiseen tarkoitetut tontit
 - Yleisten rakennusten tontit, yhteispiha- ja yhteistilatontit, pysäköintitontit ja -alueet sekä muut tontit, joita ei voida pitää kaavallisesti loppuun jalostettuina (näköpiirissä voi olla merkittävää kaavamuutosmahdollisuuksiin perustuvaa arvonnousua)
 - Yleisille alueille sijoittuvat rakennuspaikat

3.2. Myymällä tai osto-oikeuksin vuokraamalla 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 seuraavat tontit pääsääntöisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin:
 - Sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tarkoitetut tontit
 - Toimisto- ja hotellitontit

- Kauppakeskus- ja vastaavat liiketontit
 - Datakeskuskäyttöön tarkoitettut tontit
 - 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 tarjota 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 arvioitsijan toimesta. Luovutettaessa tontti myymällä ilman kilpailua, hinnan markkinaehtoisuus varmistetaan kahden puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan toimesta.
- c) Kaupunki pyrkii hillitsemään tonttien yleistä hinnannousua kysyntään nähden riittävällä 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 eikä kohtuuttomasti hidasta tai vaikeuta hankkeiden toteutumista. Erityistä huomiota tonttihinnoittelun maltillisuuteen kiinnitetään kaupunkiuudistusalueilla ja niihin rinnastettavilla alueilla sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon osoitettujen tonttien osalta.
- e) Tontin kauppahinnasta voidaan vähentää osin tai kokonaan vuokraoikeuden markkinaehtoisena pidettävä kauppahinta tilanteissa, joissa maanvuokralainen myy vuokraoikeuden rakennuksineen purkavan uusrakentamisen tai vastaavaan hankkeen toteuttamista varten ja kaupunki myy tontin kyseiselle taholle kaavakehitysvaiheen jälkeen.
- f) Asunto- ja toimitilatonttien maanvuokran määrittelyssä noudatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymiä yleisiä maanvuokrausperiaatteita. Toimitilatonttien

maanvuokrasopimuksia uudistettaessa noudatetaan tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeen mukaisia periaatteita.

5. Varaus- ja tontinluovutusehdot

- a) Kaupunki varmistaa tontin rakentamiselle asetettujen keskeisten tavoitteiden toteutumisen riittävillä varaus- ja luovutusehdoilla. Luovutussopimusten ehtojen noudattamista tehostetaan riittävin sanktioin. Saavutettavaan hyötyyn nähden tarpeettomaksi katsottavia ehtoja vältetään.
- b) Luovutussopimusten ehtoja määritettäessä ja sovellettaessa kiinnitetään erityistä huomiota hankkeiden etenemiseen asetetussa määräajassa. Laadullisin perustein luovutettavien tonttien osalta erityistä huomiota kiinnitetään myös laatutavoitteiden toteutumiseen.
- c) Kaupunkiuudistusalueilla ja niihin rinnastettavilla alueilla joustot tonttihinnan maksamisen jaksottamisen sekä muiden vastaavien tekijöiden osalta ovat mahdollisia markkinaehtoisen tonttihinnoittelun sallimissa rajoissa.

6. Tontinluovutustoiminnan kehittäminen

Kaupunki kehittää aktiivisesti tontinluovutustoimintaansa mm. seuraavin toimenpitein:

- a) Toimitilarakentamiseen ja sääntelemättömään asuntotuotantoon varattavien alueiden ja tonttien kehittämis- ja tontinvarausmenettelyssä siirrytään erikseen tehtävin päätöksin käytäntöön, jossa varauksensaajan kanssa tehdään erillinen varaussopimus.
- b) Toimitilarakentamiseen ja asuntotuotantoon varattavien alueiden ja tonttien kehittämis- ja tontinvarausmenettelyssä otetaan erikseen tehtävillä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksillä käytäntöön menettely, jossa varaus ja/tai sen jatkaminen on osin tai kokonaan maksullinen.
- c) Kaupunki ottaa käyttöön erityisesti kaupunkiuudistusalueilla ja näihin rinnastettavilla alueilla hintakilpailumuodon, jossa tarjous tulee jättää kaavaluonnosvaiheessa ja kaavaehdotus valmistellaan vuorovaikutuksessa kilpailun voittaneen toimijan kanssa.

7. Tontinluovutuslinjausten soveltamisohjeet

- a) Kaupunki noudattaa edellä mainittujen linjausten lisäksi tontinluovutustoiminnassa tontinluovutuksen soveltamisohjetta, joka täydentää ja tarkentaa tontinluovutuslinjausten päätarkoituksien tulkintaa käytännön työssä.
- b) Lisäksi tontinluovutustoiminnassa sekä tontinluovutuslinjauksia sovellettaessa huomioidaan kulloinkin voimassa olevat määräaikaisten tontinluovutustoimintaa koskevat periaatepäätökset sekä kaupunkistrategian tontinluovutustoimintaa ohjaavat kirjaukset.

8. Poikkeaminen tontinluovutuslinjauksista ja soveltamisohjeesta

- a) Tontinluovutusta koskevista linjauksista ja linjauksia täydentävästä soveltamisohjeesta voidaan yksittäistapauksessa poiketa erityisin perustein. Poikkeaminen sekä sen perusteet tuodaan selkeästi esiin päätöksen perusteluissa.

9. Tontinluovutuslinjausten voimaantulo, siirtymäajat ja päivitys

- a) Linjaukset ja soveltamisohjeet koskevat niiden hyväksymisen jälkeen vireille tulleita tontti- ja kehittämisvarauksia sekä tontinluovutuksia.
- b) Käsiteltävät tontinluovutusta koskevat 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) Näiden tontinluovutuslinjausten kappaleen 4 kohta e) korvaa sen, mitä kaupunginhallituksen 26.4.2021 (310 §) hyväksymien maapoliittisten linjausten (MAPO 2) kappaleen 1.3. tekstin 3 kappaleessa on todettu.
- d) Linjauksien sekä niitä täydentävän soveltamisohjeen ajantasaisuutta tarkastellaan kerran valtuustokaudessa, ellei muulle ole tarvetta.

Kaupungin tontinluovutuslinjauksiin ja – toimintaan liittyvää sanastoa

Tontti	Asemakaavassa osoitettu kiinteistörekisteriin merkittävä rakennuspaikka. Tontilla voidaan tarkoittaa myös yleiselle alueelle sijoittuvaa pysyvälle rakennukselle tarkoitettua rakennuspaikkaa tai laadittavalla asemakaavalla tontiksi osoitettavaa aluetta.
Tontinluovutus	Yleistermi prosessille, joka käsittää pääsääntöisesti neuvottelu/kilpailuvaiheen, varausvaiheen ja myynti-/vuokrausvaiheen. Prosessin lopputuloksena on tontin myynti tai pitkäaikainen vuokraaminen. Varausvaihetta ei aina käytetä.
Tonttivaraus	Kaupungin yksipuolinen päätös siitä, että kaupunki tulee vastaisuudessa luovuttamaan varatun tontin varaajalle edellyttäen, että varaaja on noudattanut varausehtoja. Tonttivaraus antaa lähtökohtaisesti varauksen-saajalle mahdollisuuden toteutukseen tähtäävään rakentamislupasuunnitteluun ja tontin luovuttamiseen hankkeelle.
Kehittämisvaraus	Kaupungin yksipuolinen päätös siitä, että kaupunki varaa tontin tai alueen varaajalle hankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Kehittämisvaraus tähtää tonttivaraukseen. Varausaikana selvitetään tonttivarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset. Edellytysten täytyessä päätetään tonttivarauksesta erikseen.
Suoraan varaaminen	Tonttivaraus tai kehittämisvaraus ilman kilpailutusta tai avointa hakumenettelyä yksityiselle toimijalle.
Menettelytapavaraus	Kaupungin päätös siitä, että tontti varataan myöhemmin järjestettävää kilpailua tai muuta hakumenettelyä varten.
Varaaja	Luonnollinen tai oikeushenkilö taikka näiden muodostama ryhmä, jolle jokin edellä mainituista varausmuodoista on osoitettu.

Luovutustapa	Tontin vuokraus (hallintaoikeuden luovutus), myynti (omistusoikeuden luovutus) tai vuokraus osto-oikeuksin.
Osto-oikeus	Tontin vuokralaisen oikeus ostaa tontti kaupungilta vuokrasopimuksessa määriteltujen edellytysten täytyessä.
Markkina-arvo	Arvioitu rahamäärä, jolla omaisuus (tontti) tiettyä 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.
Markkina-arvoinen maanvuokra	Tontin markkina-arvo kerrottuna markkinaehtoisella tuottovaatimuksella.
Vuokrasubventio	Markkina-arvoista maanvuokraa alemman vuokran ja markkina-arvoisen vuokran erotus.
Tuottotavoite	Tontilta edellytettävä vuosituotto prosenttina tontin markkina-arvosta.
Luovutussopimus	Kiinteistökaupan esisopimus, kauppakirja, vuokra- tai muu sopimus, jolla sovitaan tontin hallinnan tai omistuksen siirtymisestä.
Varaussopimus	Varausvaiheessa varaajan kanssa tehtävä sopimus.
Hintakilpailu	Sovelletaan myymällä luovutettavilla tonteilla. Kilpailu ratkaistaan korkeimman tarjotun hinnan perusteella. Hintakilpailu järjestetään yleensä sellaisen tontin myymiseksi, jonka asemakaava on vahvistunut ja joka on valmis toteutettavaksi.
Kynnysraha kilpailu	Hintakilpailumalli, jota sovelletaan vuokraamalla luovutettavilla tonteilla. Kilpailu ratkaistaan korkeimman tarjotun kynnysrahan (vuokraoikeuden hinnan) perusteella.
Prosenttiperusteinen hintakilpailu	Hintakilpailumalli, jossa kilpailu ratkaistaan korkeimman tontille toteutettavien asuntojen (tai muiden tilojen) velattomasta myyntihinnasta tarjotun prosenttiosuuden perusteella.
Huutokauppamalli	Hintakilpailumalli, jossa tarjouskilpailu järjestetään avoimella verkko-huutokaupalla.
Laatukilpailu	Laatukilpailujen ratkaisuperusteena voivat toimia mm. arkkitehtoninen ja toiminnallinen laatu (konsepti) sekä näiden yhdistelmät. Laatukilpailut voivat olla teemallisia, jolloin ehdotusten arvioinnissa valitulle teemalle (esim. hiilineutraalius) annetaan tavanomaista suurempi painoarvo. Laatukilpailut voivat olla yksi tai useampivaiheisia.
Hinta- ja laatukilpailu (yhdistelmäkilpailu)	Laatukilpailu, jonka yhtenä ratkaisuperusteena voidaan käyttää tarjottua hintaa.