

Helsinki

# TONTINLUOVUTUSLINJAUSTEN SOVELTAMISOHJE

29.1.2019

## Sisällys

A. ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUS	3
1. Yleistä	3
2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet	3
2.1 Yleisen asuntotonttihaun keskeiset periaatteet	3
2.2 Omakotitalotonttien luovutuksen keskeiset periaatteet	5
2.3 Asuntotonttien hinta- ja laatukilpailujen keskeiset periaatteet	5
2.4 Asuntotonttien jatkuva haku	6
2.5 Asuntotonttien suoravaraukset	6
3. Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita	7
3.1 Asuntotonttien vuokraus	7
3.2 Asuntotonttien vuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen	7
3.3 Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet	8
B. YRITYSTONTTIEN LUOVUTUS	10
1. Yleistä	10
2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet	10
2.1 Yritystonttien jatkuva tonttihaku	10
2.2. Kilpailutettavat yritystontit	11
2.3 Yritystonttien suoravaraukset	12
3. Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita	12
3.1 Yritystonttien maanvuokrauksen keskeiset periaatteet	12
3.2 Yritystonttien maanvuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen – keskeiset periaatteet	13
3.3 Yritystonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet	13
C. TONTINLUOVUTUSTOIMINNAN KEHITTÄMINEN	15

# A. Asuntotonttien luovutus

## 1. Yleistä

- a) Asuntotonttien luovutuksissa noudatetaan kaupungin tontinluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia sekä niissä asetettuja tavoitteita.
- b) Kaupunki luovuttaa asuntotontteja monipuolisesti erilaisilla avoimilla menettelyillä, joita ovat mm.:
  - Yleinen asuntotonttihaku
  - Yleinen omakotitalotonttihaku
  - Hintakilpailut
  - Laatu kilpailut
  - Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt
  - Jatkuva tonttihaku

## 2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet

### 2.1 Yleisen asuntotonttihaun keskeiset periaatteet

- a) Yleinen asuntotonttihaku pyritään järjestämään vähintään kerran vuodessa. Valmistelussa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:
  - Tavoitteena on tehdä varausesitys, joka parhaalla mahdollisella tavalla vastaa kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin niin kaupunki- kuin aluetasolla.
  - Tontit kuulutetaan julkisesti haettavaksi.
  - Tontit varataan pääsääntöisesti säänneltyyn asuntotuotantoon.
  - Tontteja varataan sääntelemättömään asuntotuotantoon vain, jos tontin suora-varauksen edellytykset (jäljempänä kohta 2.5) täyttyvät tai se on muutoin erityisen perusteltua.
  - Yleisen asuntotonttihaun yhteydessä esitetään varattavaksi sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit erilaisia kilpailuja varten tontinluovutusta koskevien linjausten mukaisesti.
- b) Tonttien varaajien valinta perustuu kokonaisarviontiin, jossa noudatetaan seuraavia pääperiaatteita:

- Tontteja pyritään varaamaan siten, että mahdollisimman moni tontin varaajalle asetetut edellytykset täyttävä hakija saa tontin. Hakijalle voidaan tarjota myös tonttia, johon hakemus ei ole kohdistunut.
- Etusijalle asetetaan hakemukset, joissa haetaan tonttia säänneltyyn asunto- tuotantoon.
- Etusijalle asetetaan sellaisten hakijoiden hakemukset, jotka eivät ole saaneet kaupungilta aiemmin tonttia (ns. uudet toimijat).
- Etusijalle asetetaan hankkeet, jotka sisältävät erityisiä asuntorakentamisen kehittämiseen tähtäviä tavoitteita tai jotka toteuttavat tavanomaista paremmin kyseisen alueen asemakaavoituksen yhteydessä määritellyjä maankäytöl- lisiä tai asuntopoliittisia tavoitteita tai joille on Kehittyvä kerrostalo -työryhmän puoltava kannanotto.
- Etusijalle asetetaan rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien hakemukset.
- Tontteja varataan rakennusliikkeille vain erityisin perustein. Tällainen erityinen peruste voi olla olemassa esimerkiksi seuraavissa tilanteissa:
  - Kyseessä on edellä mainittu ns. uusi toimija.
  - Varattavaksi esitettyyn tonttiin ei ole kohdistunut muita hyväksyt- täviä hakemuksia.
  - Kyseessä on kehittämishanke ja sille on Kehittyvä kerrostalo -työ- ryhmän puolto.
  - Suoravarauksen perusteet ovat olemassa (kohta 2.5).
- Varausesityksen valmistelussa ja varaajien valinnassa kiinnitetään lisäksi huo- miota hankkeen toteutusvarmuuteen, hakijoiden olemassa oleviin tontinva- rauksiin sekä onnistumiseen aiemmissa hankkeissa.
- Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, eikä tontin varaajaa pystytä edellä mainituin periaattein ratkaisemaan, voidaan varaajan valinta suorittaa näille hakijoille kohdennetulla kevennetyllä hinta- tai laatukil- pailulla taikka arvalla.
- Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

## 2.2 Omakotitalotonttien luovutuksen keskeiset periaatteet

- a) Kaupunki luovuttaa omakotitalotontit pääsääntöisesti yleisillä omakotitalotonttihauilla tai hintakilpailuilla.
- b) Omakotitalotonttien yleisessä haussa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteita:
  - Hakijan tulee olla helsinkiläinen ja ruokakuntaan tulee kuulua vähintään yksi lapsi, joka hakuajan alkaessa on alle 16-vuotias.
  - Tontinsaajat valitaan hakemusten perusteella arpomalla.
  - Tontit luovutetaan vuokraamalla.
  - Tontit, joille ei ole yleisessä haussa löytynyt varaajaa, siirretään jatkuvaan tonttihakuun. Näin menetellään myös niiden tonttien osalta, jotka on yleisen haun perusteella varattu, mutta varaaja on luopunut varauksesta.

## 2.3 Asuntotonttien hinta- ja laatukilpailujen keskeiset periaatteet

- a) Säätelämättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit varataan pääsääntöisesti hintakilpailuin luovutettaviksi. Erityisen vetovoimaisille paikoille sijoittuvat ja arvokkaimmiksi arvioidut tontit luovutetaan myymällä. Muiden alueiden osalta hintakilpailulla luovutettavat tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Tällöin kilpailun ratkaisuperusteena on pääsääntöisesti kilpailussa etukäteen tarjouspyynnössä määritetyn maanvuokran lisäksi kertasuorituksena maksettava maanvuokran lisäosuus.
- b) Kaupunki huolehtii korkeatasoisen rakentamisen, kaupunkiympäristön viihtyvyyden sekä asuntorakentamisen kehittämisestä järjestämällä hintakilpailujen lisäksi riittävän määrän laatukilpailuja. Kaupunki järjestää laatukilpailuja erityisesti kaupunkikuvallisesti merkittäviksi arvioituilla tonteilla sekä aluerakentamisen aloitustonteilla.
- c) Kaupunki voi myös huolehtia rakentamisen laadusta edellyttämällä hintakilpailussa arkkitehtuurikilpailun järjestämistä tai muuta vastaavaa menettelyä.
- d) Kaupunki järjestää tavanomaisten laatukilpailujen lisäksi myös kilpailuja, joissa kannustetaan asumisen innovaatioihin sekä erityisesti hiilineutraalisuutta ja ekologisuuutta kehittäviin innovaatioihin.
- e) Kumppanuuskaavoituksena kaavoitettavien alueiden varaajat/kumppanit valitaan laatu- ja innovaatioperustein ratkaistavilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyillä. Tarvittaessa voidaan käyttää myös hintakilpailua.

- f) Laatuperustein ratkaistavilla menettelyillä varattavat tontit voidaan luovuttaa kilpailun voittajan valinnan mukaan vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin, vaikka tontti tontinluovutuslinjausten perusteella luovutettaisiin pääsääntöisesti myymällä.
- g) Yksityisille toimijoille suunnatut erityisryhmien asumiseen tai muuhun vastaavaan tarkoitukseen osoitettavat tontit varataan hinta- tai laatukilpailulla tai erikseen vireille kuulutettavalla ilmoittautumismenettelyllä.

#### **2.4 Asuntotonttien jatkuva haku**

- a) Asuntotontit, joille ei erikseen vireille kuulutetussa avoimessa haussa tai kilpailussa ole löytynyt varaajaa, siirretään pääsääntöisesti jatkuvaan hakuun. Jatkuvan haun tontit ovat yleisesti haettavana kaupungin internetsivuilla.
- b) Jatkuvan tonttihaun menettelyä voidaan hyödyntää myös tonteilla, joille avoimessa haussa tai kilpailussa on löytynyt varaaja, mutta tämä on luopunut hankkeesta.
- c) Jatkuvassa tonttihaussa saatujen hakemusten arvioinnissa ja varausesityksen valmistelussa noudatetaan soveltuvin osin yleisen asuntotonttihaun periaatteita. Mikäli jatkuvaan hakuun siirtynyt tontti on ollut aiemmin kilpailussa, hakemusten arvioinnissa ja varausesityksen valmistelussa noudatetaan soveltuvin osin kyseisen kilpailun tavoitteita ja lähtökohtia siten, että kilpailun tavoitteet pyritään saavuttamaan.
- d) Jatkuvassa haussa olevien omakotitalotonttien osalta priorisoidaan lapsiperheitä.

#### **2.5 Asuntotonttien suoravaraukset**

- a) Kaupunki voi varata yksittäisiä asuntotontteja ilman julkista hakuja tai kilpailua asuntotuotantoon tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Suoravaruksen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti. Edellytykset voivat olla olemassa seuraavissa tilanteissa:
  - Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Tontti voidaan tällöin varata ja osoittaa sääntelemättömään asuntotuotantoon edellyttäen muun ohella, että kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet täyttyvät.
  - Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole muutoin kaupungista riippumattomasta syystä mahdollista tai varaamisella on erityinen kiire.
  - Tontti tai asuinrakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida tästä irrottaa ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia

tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäytöllisten tai asuntopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.

- Tontti varataan hakijan aloitteesta kehittämishanketta varten (esim. Kehittyvä kerrostalo -hanke), jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai avoimella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.
- Tontti luovutetaan osana maanhankintaa (esim. vaihto) tai se on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.
- Tontti varataan säänneltyyn asuntotuotantoon ja hankkeen toteuttamisella on kiire.
- Tontti varataan kaupungin asuntotuotantopalvelulle.

b) Suoravarauksen perusteet tulee tuoda selkeästi ilmi varausesityksen perusteluissa.

### **3 Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita**

#### **3.1 Asuntotonttien vuokraus**

a) Asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa noudatetaan kaupunginvaltuuston erikseen vahvistamia yleisperiaatteita ja kaupunkiympäristölautakunnan niihin mahdollisesti vahvistamia soveltamisohjeita.

#### **3.2 Asuntotonttien vuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen**

b) Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan sopimusmuutoksin kesken vuokrakauden vain erityisin perustein.

c) Mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden, tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Aiemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään kuitenkin alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.

d) Vuokra-ajan päättymisen johdosta uudelleen vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimusten valmistelussa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteita:

- Uuden sopimuksen vuokra-aika on noin 50 vuotta.
- Maanvuokran määrittelyssä noudatetaan tontinluovutuslinjausten mukaista tuototavoitetta.

- Tontin laskennallisen arvon määrittely perustuu 31.12.2025 saakka rakennusoikeuden yksikköhintaan, joka on 60 % arvioitavissa olevasta kyseisen osa-alueen ja tonttityypin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.
- Aikavälillä 1.1.2026 - 31.12.2029 päättyvien maanvuokrasopimusten osalta vuokran perusteena on 70 % ja tämän jälkeen päättyvien maanvuokrasopimusten osalta 80 % arvioitavissa olevasta tontin markkina-arvosta.
- Maanvuokraa peritään tontin toteutuneen rakennusoikeuden mukaan. Käytetty rakennusoikeus määritetään rakennuslupapiirustuksista tai muista kaupungin hyväksymistä piirustuksista arviointitarkkuuden ollessa +/- 5 %.
- Maanvuokrasopimuksia uudistettaessa noudatetaan 10 vuoden siirtymäaikamennettelyä, jonka perusteella uudesta maanvuokrasta peritään ensimmäisenä vuonna 50 %, seuraavana 55 %, sitä seuraavana 60 % jne. Uusi maanvuokra tulee voimaan täysimääräisesti 11. vuoden alusta.
- Tontin maanvuokra ei edellä mainittujen alennusten johdosta voi kuitenkaan olla alhaisempi kuin vanhan maanvuokrasopimuksen mukainen viimeisen vuoden maanvuokra.
- Vuokra-ajan jatkamista tai tontin uudelleen vuokraamista koskevan asian valmistelun yhteydessä varmistetaan aina jatkamisen/uudistamisen maankäyttöliiset edellytykset sekä selvitetään tontin täydennysrakentamismahdollisuudet.
- Maanvuokrasopimuksissa noudatetaan uusimishetkellä käytössä olevia yleisiä maanvuokrauksen ehtoja ja mahdollisia tonttikohtaisia ehtoja.
- Vuonna 2020 ja 2021 päättyvien ja uudistettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisesta päätetään erikseen.

### **3.3 Asuntotonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet**

- a) Tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Tällainen peruste voi olla olemassa ainakin seuraavissa tilanteissa:
- Kyseessä on tontti, joka on ollut kilpailussa tai erikseen vireille kuulutetussa haussa, mutta on vähäisen kysynnän vuoksi siirretty jatkuvaan tonttihakuun.
  - Tontin myyminen edistää merkittävästi vuokratun jo rakennetun tontin täydennysrakentamista.
  - Luovutettava tontti tai asuinrakennusoikeus on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa muu rakennusoikeus luovutetaan myymällä.



- Tontin luovuttaminen myymällä on tarkoituksenmukaista vaikeasti markkinoitavan alueen toteutumisen edistämiseksi
  - Tontti luovutetaan myymällä osana maanhankintaa (vaihto) tai myynti on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä
  - Tontin luovuttaminen myymällä on muutoin kaupungin kannalta taloudellisesti erityisen perusteltua tai tontin myynti on muutoin tarkoituksenmukaista kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi.
- a) Poikkeaminen kaupungin tavanomaisesti luovutusmenettelystä tulee perusteluineen tuoda selkeästi esiin luovutusesityksessä.

#### **PERUSTELUT:**

*Kaupungin tavoitteena on lisätä tontinluovutuksen avoimuutta muun muassa hintakilpailujen määrää lisäämällä. Avoimuuden lisääminen on perusteltua myös muualla tontinluovutustoiminnassa, minkä vuoksi on ensiarvoisen tärkeää, että poikkeaminen tavanomaisesti tontinluovutusmenettelystä perustellaan asianmukaisesti ja selkeästi. Tätä edellyttää myös tontinluovutustoimintaa ohjaavat hyvän hallinnon periaatteet.*

- b) Vuokrattaessa asuntotontteja osto-oikeuksin noudatetaan seuraavia periaatteita:
- Osto-oikeusmenettely on vaihtoehtoinen menettely tontin myynnille. Osto-oikeusmenettely koskee pääsääntöisesti vain sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa.
  - Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta vuokra-ajan alkamisesta.
  - Tontin myyntihinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu myyntihetken markkina-arvoon. Tontin myyntihinnalle voidaan kuitenkin asettaa vuokrasopimuksessa vähimmäistaso.
  - Kauppakirjaan sisällytetään ehto, jonka mukaan tontilla olevat asunnot tai määritelty osuus niistä tulee tontin ostosta huolimatta pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta lukien.

# B. Yritystonttien luovutus

## 1. Yleistä

- a) Yritystonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin tontinluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia sekä niissä asetettuja tavoitteita.
- b) Kaupunki luovuttaa yritystontteja monipuolisesti erilaisilla avoimilla menettelyillä, joita ovat mm.:
  - Jatkuva tonttihaku
  - Hintakilpailut
  - Laatu kilpailut
  - Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyt
- c) Teollisuus- ja varastotontit sekä muut rakennusoikeudeltaan vähäisenä pidettävät tontit voidaan luovuttaa ilman erillistä varauspäätöstä. Tällöin tontin luovutuksensaajan valinnassa noudatetaan tontin varaajien valintaa koskevia periaatteita.

## 2. Tontinsaajien ja varaajien valinta sekä eräiden tonttihakujen ja kilpailujen keskeiset periaatteet

### 2.1 Yritystonttien jatkuva tonttihaku

- a) Jatkuvässä tonttihaussa olevat tontit ovat avoimesti haettavissa kaupungin internet-sivuilla.
- b) Kaupunki luovuttaa jatkuvan tonttihaun menettelyllä pääsääntöisesti seuraavat tontit:
  - Teollisuus- ja varasto- sekä muut vastaavat tontit
  - Toimisto- ja muut vastaavat tontit
  - Hotelli- ja muut majoitustoimintaan tarkoitettut tontit
  - Tilaa vievän kaupan tontit
  - Päiväkoti- ja muuhun vastaavaan toimintaan tarkoitettut tontit.
- c) Jatkuvässä tonttihaulla voidaan luovuttaa myös tontteja, joille ei ole erikseen vireille kuulutetussa haussa tai kilpailussa löytynyt varaajaa tai tällaisessa menettelyssä on löytynyt tontille varaaja, mutta tämä on luopunut hankkeesta sekä tontteja, joiden luovuttamisella on erityinen kiire.
- d) Tonttien varaajien valinta perustuu kokonaisarviontiin, jossa noudatetaan seuraavia periaatteita:

- Arviointi siitä, kuinka hyvin hanke toteuttaa kaupungin asettamia elinkeinopoliittisia ja taloudellisia tavoitteita (esim. työpaikkojen määrä, hankkeen innovaatiot, kansainvälisyys, yrityksen liikevaihto ja kasvunäkymät).
  - Toiminnan sopivuus alueelle, rakentamisen laajuus sekä arviointi siitä, kuinka hyvin hanke toteuttaa voimassa olevan asemakaavan tavoitteita.
  - Esitetyn hankkeen toteutusvarmuus, hakijan muut tonttivaraukset, onnistumisen aikaisemmissa hankkeissa sekä muut vastaavat seikat.
  - Mikäli tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, hakemusten arvioinnissa voidaan antaa etusija hakemukselle, jossa:
    - kyse on nykyisen vuokralaisen toiminnan laajentamisesta Helsingissä
    - vuokralainen on joutunut kaupungista johtuvista syistä luopumaan vuokraamastaan tontista
    - tontille rakennettavan rakennuksen loppukäyttäjä on hakijana.
- e) Mikäli tonttiin kohdistuu useita hakemuksia, varaajan valinta voidaan kaupungin harkinnan mukaan suorittaa myös näille hakijoille kohdennetulla kevennetyllä hinta- tai laatukilpailulla taikka arvalla.
- f) Kaupungilla on aina oikeus olla varaamatta tonttia.

## 2.2. Kilpailutettavat yritystontit

- a) Kaupunki varaa ja luovuttaa seuraavat tontit pääsääntöisesti hinta- ja/tai laatukilpailulla:
- Päivittäistavarakaupan tontit
  - Huoltoasematontit
  - Ravintolatontit, kioskipaikat (pysyvät kioskit) ja vastaavat
  - Erikseen päätettävät hotelli- ja toimistotontit
- b) Hintakilpailulla varattavat tontit voidaan luovuttaa myymällä tai vuokraamalla. Hotelli- ja toimistotontit luovutetaan kuitenkin pääsääntöisesti myymällä.
- c) Kaupunki järjestää laatukilpailuja erityisesti kaupunkikuvallisesti merkittäviksi arvioituilla tonteilla.
- d) Laatukilpailuin varattavat tontit luovutetaan kilpailun voittajan valinnan mukaan myymällä, vuokraamalla tai vuokraamalla osto-oikeuksin, ellei kilpailuohjelmassa ole perustellusta syystä toisin määritetty.

### 2.3 Yritystonttien suoravaraukset

- a) Kaupunki voi erityisin perustein varata ja luovuttaa tontteja yritystoimintaa varten ilman julkista hakua. Suoravaruksen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti ja voivat olla olemassa seuraavissa tilanteissa:
- Painavat elinkeinopoliittiset perusteet puoltavat varaamista tai varaamisella on erityinen kiire.
  - Kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista esim. tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tai muun vastaavan syyn vuoksi.
  - Tontti tai yritystoimintaan tarkoitettu rakennusoikeus on osa suurempaa hankekokonaisuutta eikä sitä voida irrottaa tästä ilman merkittäviä teknisiä, taloudellisia tai vastaavia vaikeuksia tai irrottaminen ei ole painavien maankäyttöllisten tai elinkeinopoliittisten tavoitteiden vuoksi perusteltua.
  - Tontti tai alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle, jolla on merkittävää uutuusarvoa ja on todennäköistä, ettei kilpailuttamalla tai julkisella haulla olisi saavutettavissa kaupungin kannalta parempaa lopputulosta.
  - Tontti luovutetaan osana maanhankintaa (vaihto) tai se on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.
- b) Suoravaruksen perusteet tulee tuoda selkeästi esiin varausesityksen perusteluissa.

## 3. Maanvuokrausta ja myyntiä koskevia tarkentavia periaatteita

### 3.1 Yritystonttien maanvuokrauksen keskeiset periaatteet

- a) Tontin vuotuinen maanvuokra on 5 % tontin markkina-arvosta.
- b) Maanvuokrasopimusten vuokra-aika on pääsääntöisesti noin 60 vuotta. Seuraavat tontit vuokrataan kuitenkin pääsääntöisesti enintään 30 vuoden maanvuokrasopimuksin:
- Teollisuus- ja varastotontit
  - Päivittäistavarakaupan tontit
  - Tilaa vievän kaupan tontit
  - Ravintola-, kioski-, ja muut vastaavat tontit

- Selkeästi vajaasti rakennetut tontit (rakennettuja tontteja vuokrattaessa), muut tontit, joita ei ole kaavallisesti loppuun jalostettu
- Väliaikaisille rakennuksille luovutettavat tontit sekä alueet

### **3.2 Yritystonttien maanvuokrasopimusten jatkaminen ja uudelleen vuokraaminen – keskeiset periaatteet**

- a) Maanvuokra määritetään vuokra-ajan jatkamisen tai uudelleen vuokraamisen ajankohdan markkina-arvon mukaan.
- b) Maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa jatketaan tai tontti vuokrataan uudelleen, kun vuokra-aikaa on jäljellä vähemmän kuin viisi vuotta. Mikäli vuokra-aikaa on jäljellä tätä enemmän, vuokra-aikaa jatketaan tai sopimus uudistetaan vain erityisin perustein.
- c) Mikäli vuokra-aikaa jatketaan vuokrasopimukseen tehtävin muutoksin kesken vuokrakauden, tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokra-ajan jatkamisen yhteydessä sopimusmuutoksen ajankohdan hintatasoon. Aiemmin vuokratun rakennusoikeuden osalta peritään kuitenkin alkuperäistä vuokraa vastaava määrä alkuperäisen vuokra-ajan päättymiseen saakka.
- d) Vuokra-ajan jatkamista tai tontin uudelleen vuokraamista koskevan asian valmistelun yhteydessä varmistetaan aina jatkamisen/uudistamisen maankäytölliset edellytykset.

### **3.3 Yritystonttien myynnin tarkentavia periaatteita ja osto-oikeusmenettelyn keskeiset periaatteet**

- a) Tontti, joka muutoin luovutettaisiin vuokraamalla, voidaan erityisin perustein luovuttaa myymällä. Tällainen peruste voi olla olemassa ainakin seuraavissa tilanteissa:
  - Luovutettava yrityskäyttöön tarkoitettu rakennusoikeus on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa muu rakennusoikeus luovutetaan myymällä.
  - Tontin luovuttaminen myymällä on tarkoituksenmukaista vaikeasti markkinoitavan alueen toteutumisen edistämiseksi.
  - Tontti luovutetaan osana maanhankintaa (vaihto) tai myynti on muutoin perusteltua osana muita maapoliittisia toimenpiteitä.
  - Tontin luovuttaminen myymällä on muutoin kaupungin kannalta kokonaisuudellisesti erityisen perusteltua tai tontin myynti on muutoin tarkoituksenmukaista kaupungin keskeisten elinkeinopoliittisten tai muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi.

- b) Poikkeaminen kaupungin tavanomaisesti luovutusmenettelystä tulee perusteluineen tuoda selkeästi esiin luovutusesityksessä.
- c) Yritystonttien kauppakirjan ehtoihin sisällytetään tarvittaessa lisäkauppahintaa koskeva ehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus lisäkauppahintaan, mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu ja/tai rakennusoikeus kasvaa 10 vuoden kuluessa kaupasta. Lisäkauppahintaa peritään tällöin tontin kauppahinnan ja uuden käyttötarkoituksen ja/tai lisärakennusoikeuden mukaisen tontin markkina-arvon välistä erotusta vastaava määrä.
- d) Yritystonttien osto-oikeusmenettelyssä noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteita:
- Vuokraus osto-oikeuksin on mahdollista niillä tonteilla, jotka voitaisiin muutoin luovuttaa suoraan myymällä.
  - Osto-oikeusmenettely on sopimusehtojen toteutumisen varmistamisen vuoksi perusteltua.
  - Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei ole erityistä perustetta pidemmälle voimassaoloajalle.
  - Tontin kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu myyntihetken markkina-arvoon. Tontin myyntihinta voidaan kuitenkin määrittää jo maanvuokrasopimuksessa, mikäli osto-oikeuden käyttämiselle varattu aika on enintään noin 2 vuotta eikä näköpiirissä ole merkittävää tonttien arvonusua.

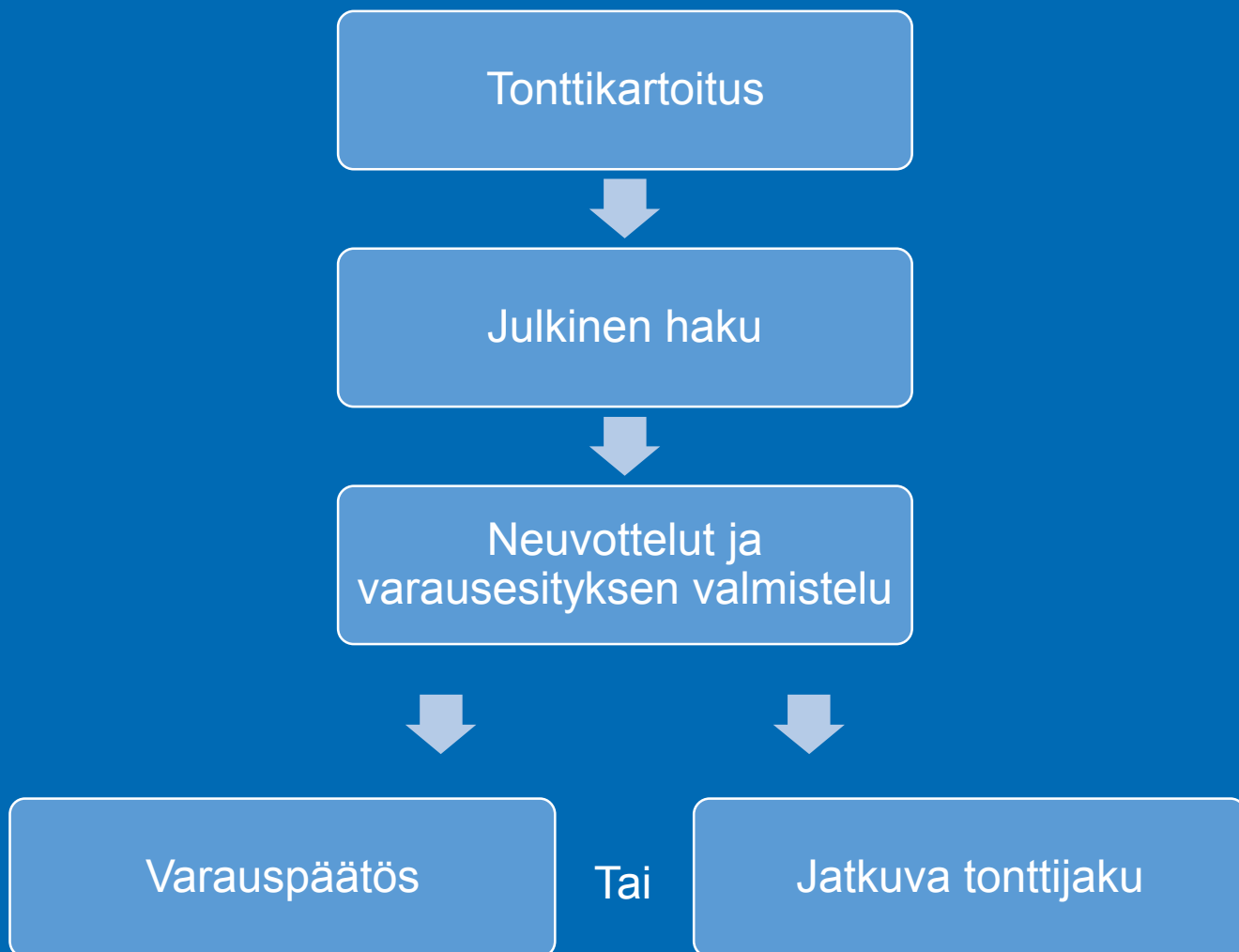
# C. Tontinluovutustoiminnan kehittäminen

Kaupunki kehittää aktiivisesti tontinluovutustoimintaansa mm. seuraavin toimenpitein:

- a) Kaupungin tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäämiseksi kaupunki julkaisee 2019 alkaen internetsivuillaan tiedot kaupungin edellisenä vuonna myymistä tonteista, asuntotonttien varaustilanteesta varaajineen sekä edellisenä vuonna tehdyistä uusista tonttivarauksista.
- b) Kaupunki kehittää aktiivisesti uusia kilpailumuotoja ja hakumenettelyjä asunto- ja yritystonttien tontinluovutustoiminnan avoimuuden, resurssitehokkuuden sekä muiden keskeisten tavoitteiden edistämiseksi. Tontinluovutustoiminnan asukasvuorovaikutusta kehitetään olemassa olevia vuorovaikutuskeinoja hyödyntäen sekä kehitetään tonttien markkinointia.
- c) Tontinluovutustoiminnan avoimuuden lisäämiseksi, tonttien markkinoinnin parantamiseksi ja markkinainformaation lisäämiseksi kaupunki ottaa vuoden 2019 aikana käyttöön tontinluovutuksen vuosikellon, joka julkaistaan kaupungin internetsivuilla. Vuosikello sisältää tiedon kyseisen vuoden aikana vireille tulevista hinta- ja laatukilpailuista sekä muista tiedossa olevista tonttihauista aikatauluarvioineen.
- d) Yritystonttien maanvuokraustoiminnan ennustettavuuden ja vuokralaisten pitkäjänteisen toiminnan edellytysten parantamiseksi kullekin olemassa olevalle yritysalueelle laaditaan vuoden 2019 loppuun mennessä maanvuokrasopimusten uudistamisen keskeiset periaatteet. Periaatteet valmistellaan vuorovaikutuksessa alueen vuokralaisten kanssa alueiden erityispiirteet huomioiden.
- e) Kaupunki selvittää vuoden 2019 loppuun mennessä mahdollisuudet kehittää asunto- tonttien maanvuokrauksessa noudatettavaa indeksointia siten, että maanvuokran taso säilyisi vuokrakauden aikana pelkästään elinkustannusindeksin perusteella tehtäviä tarkistuksia paremmin tonttien kulloistakin markkina-arvoa vastaavalla tasolla.

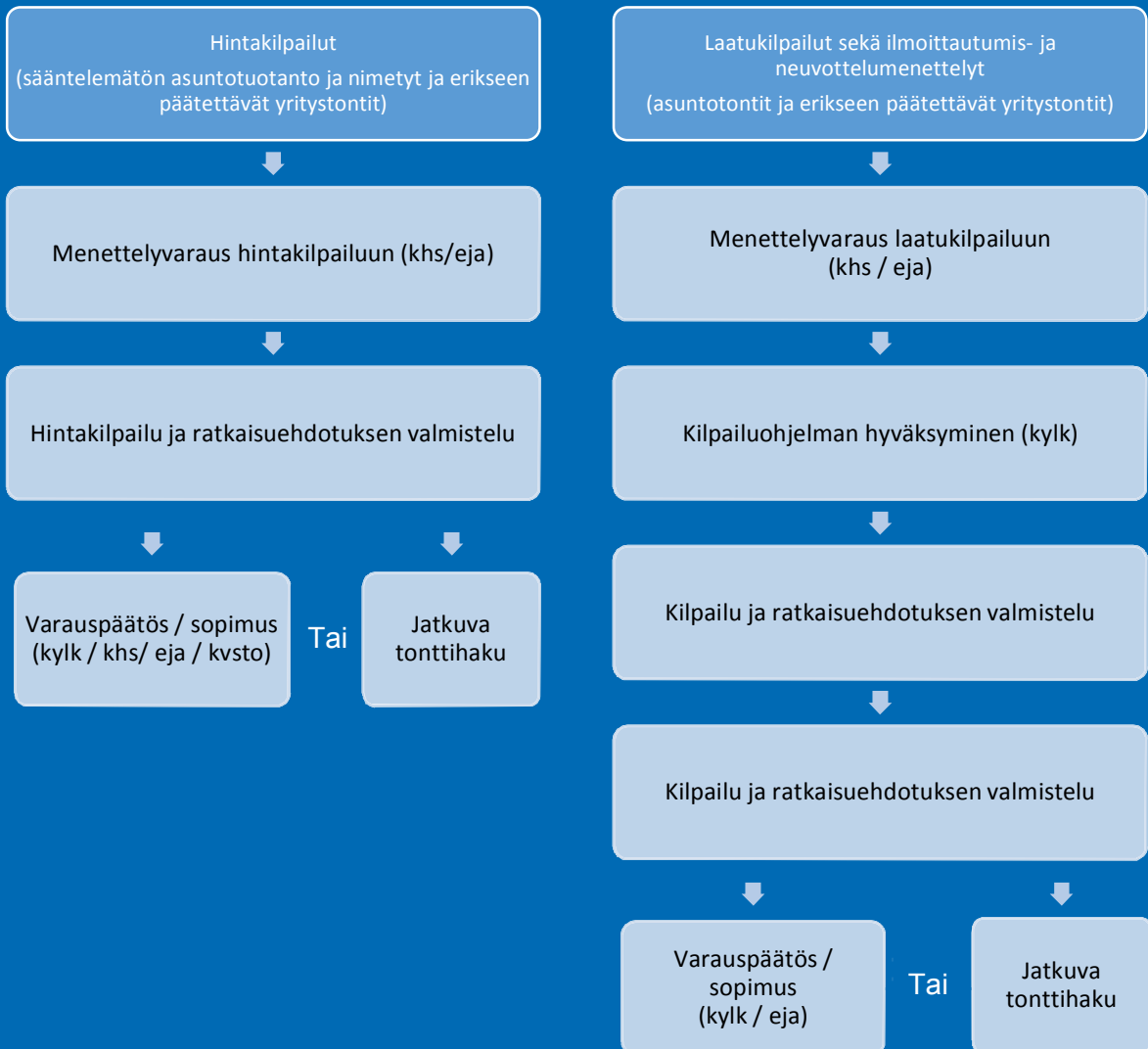
Helsinki

## Yleinen asuntonttihakukäytäntö (säännelty asuntotuotanto)



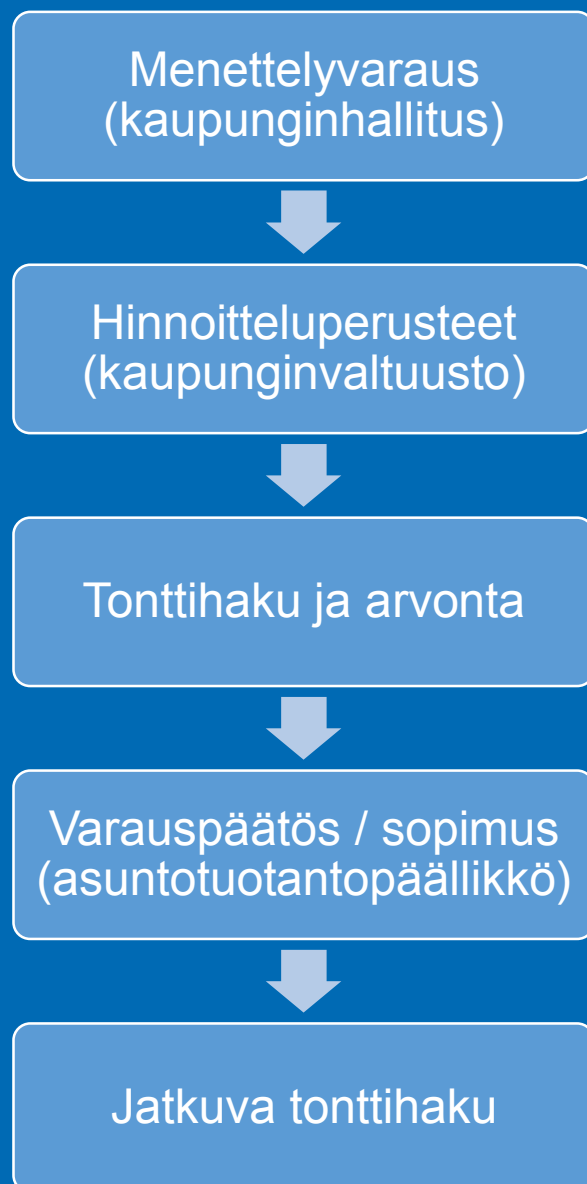


## Hinta- ja laatukilpailut sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumennettelyt



Helsinki

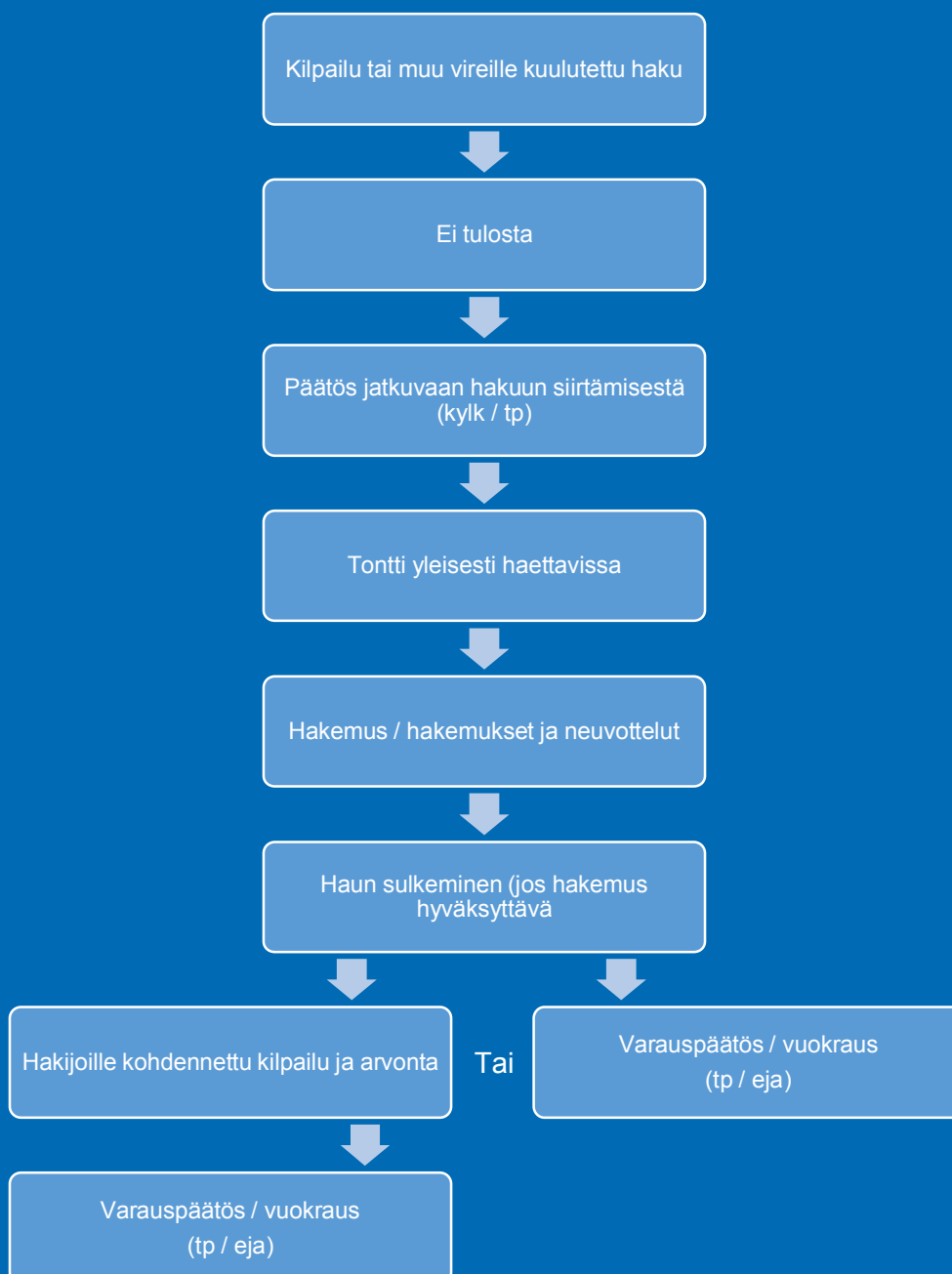
## Yleinen omakotitalotonttihaku



Helsinki

# Jatkuva tonttihaku

(sään telemätön ja säännelty tuotanto,  
pääosa yritystonteista, joilla kohdat 3–7)



Helsinki

## Suoravaraukset

(asuntotontit ja yritystontit erityisin perustein)

Alustavat neuvottelut



Hakemus, jatkoneuvottelut  
ja varausesityksen  
valmistelu



Keke-työryhmän puolto  
(kehittämishankkeet)



Varauspäätös (khs/eja)