



Asunto- ja erityispalvelutonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen hyväksyminen / KK

VD/170/10.00.02.00/2017

KK/LM-H/THe /MH/JL

Päätetään, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi asunto- ja erityispalvelutonttien toistaiseksi voimassa olevat yleiset luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY:n) tonttitoimikunnan tehtävänä on määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Esitys kootaan kartalle, jossa enimmäishinnat näkyvät vyöhykkeinä, joille on määritelty erikseen hinnat kerrostalo- ja pientalotontteille. Toimikunnan työn pohjaksi kootaan kunnittain hintatilasto toteutuneista edustavista pientalotonttikaupoista.

Pientalotonttien kauppa on pysynyt samalla tasolla kuin tarkastelujaksona vuotta aikaisemmin. Pientalotonttien hinnat ovat laskeneet lievästi edellisestä vuodesta. Kauppoja on tehty hyvin epätasaisesti eri alueilla. Kaupunginosittaiset hintavaihtelut voivat olla suuria sekä ylös- että alaspäin erityisesti niillä alueilla, joilla kauppojen lukumäärä on vähäinen.

HSY:n tonttitoimikunta päätyi esittämään, että vuoden 2017 hinnat pidetään ennallaan eli vuoden 2016 tasossa. Käyrien muotoon toimikunta esitti paikallisia tarkistuksia kehäradan ja pääradan vyöhykkeen länsi- ja itäpuolilla, joissa käyriä I-III esitettiin siirrettäväksi pohjoiseen. Tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat Kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. Tikkurilan, Leinelän, Aviapoliksen, Kivistön ja Myyrmäen ympäristöihin. Koko seudun keskimääräistä hintatasoa muutokset nostavat noin 2,2 %, joskin paikalliset vaikutukset voivat olla suuremmat.

Koska kerrostalotonttien osalta ei ole käytettävissä kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotontteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot tarkistettiin viimeksi vuoden 2016 alussa. Luovutushinnoissa ei ole otettu kantaa kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen vaikutukseen tontin hinnoittelussa. Vantaalla on poikkeamispäätöksiin lisätty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta merkittävästikin, koska kokeilu kevennetyistä pysäköintinormeista on antanut mahdollisuuden lisätä tonttien rakennusoikeutta asemien läheisyydessä ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavilla alueilla. Tästä syystä esitetään kohtaan 2) Luovutushinta ja vuokra lisättäväksi seuraava kappale: "Kaupungilla on oikeus periä tontista lisäkauppahintaa tai lisävuokraa, mikäli tontille toteutetaan lainvoimaisen rakennusluvan mukaan asuntoja yhteensä enemmän kuin asemakaavassa on merkitty asuinrakennusoikeutta".

Asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot on viime vuosina päätetty vuosittain siten, että päätös on määräaikainen. Kyseinen käytäntö on ongelmallinen, jos uuden päätöksen lainvoimaistuminen viivästyy esimerkiksi valitusten takia. Tästä syystä esitetään kohtaan Hintojen, luovutusehtojen ja -periaatteiden voimassaoloaikaa muutettavaksi seuraavanlaisesti: "Tonttien hinnat, luovutusehdot ja -periaatteet ovat voimassa toistaiseksi".

Asuntotontit sekä erityispalvelutontit vuokrataan pitkällä, jopa 50-vuoden mittaisilla, sopimuksilla. Historian valossa vanha maanvuokra on Vantaalla jäänyt kymmenien vuosien kuluessa merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä hintakehityksestä, vaikka sitä on korjattu indeksikorotuksilla. Tämä aiheuttaa kaupungille vuokratulomenetystä sekä vuokralaisille kohtuuttoman suuria vuokrankorotuksia vuokrasopimusten uusimistilanteissa. Tästä syystä esitetään, että tontin vuosivuokraa tarkistetaan tarvittaessa ylöspäin puolessa välissä sopimuskautta, jos tontin vuokrataso on jäänyt jälkeen tonttien yleisestä hintatasosta.

Vanhoissa maanvuokrasopimuksissa ei ole huomioitu tilannetta, jossa elinkustannusindeksi laskee. Tällöin sopimukseen olisi kaupungin edun mukaista lisätä ehto, jonka perusteella vuokraa ei alenneta elinkustannusindeksin laskiessa.

Asuntotontit on pääsääntöisesti vuokrattu 50 vuoden mittaisilla sopimuksilla, mikä on ollut yleinen käytäntö myös muilla kaupungeilla. Sitä vastoin erityispalvelutontteja vuokrattaessa, kuten hoivakodit ja päiväkodit, ei ole



välttämättä tarvetta tehdä 50 vuoden mittaisia sopimuksia. Kaupungin yleisten rakennusten tonttien (Y-tonttien) käyttötarve voi muuttua kymmenien vuosien aikana. Myös muiden luovutusehtojen osalta erityispalvelutonttien kohdalla saattaa tulla eteen tilanteita, joissa yleisistä luovutusehdoista on perusteltua poiketa. Tästä syystä esitetään, että erityispalvelutonttien kohdalla noudatetaan soveltuvin osin liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita ja erityispalvelutontit vuokrataan pääsääntöisesti 30 vuoden mittaisilla sopimuksilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 12

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntotontteja noudatetaan liitteessä mainittuja yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja. Luovutettaessa erityispalvelutontteja (mm. päiväkodit, hoivakodit, erityisasuminen) noudatetaan soveltuvin osin liitteessä mainittuja luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Tonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asunto- ja erityispalvelutonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi