



Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokramiesten lunastettavaksi vuonna 2017 / KK

VD/1095/10.00.02.00/2017
KK/TH /MH/JL/ET

Esitetään, että pientalotonttien vuokraoikeuden haltijoilla on mahdollisuus lunastaa tontti omaksi.

Kaupungilla oli vuoden 2017 alussa vuokraamalla luovutettuja pientalotontteja yhteensä 439 kappaletta. Vuokrataso vanhoissa maanvuokrasopimuksissa on jäänyt kauas tonttien käyvistä arvoista, vaikka vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin.

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on vuosina 1992–2016 tarjottu vuokralaisten lunastettaviksi. Tarjouskierrokset ovat johtaneet yhteensä 405 tontin myyntiin. Vuosina 2006–2016 on tontteja lunastettu vuosittain muutamasta lähes kolmeenkymmeneen. Vuonna 2016 lunastettiin 3 tonttia. Lunastuksilla ei ole ollut kovinkaan suurta merkitystä kaupungin talouteen enää viime vuosina.

Ennen vuotta 2007 pientalotonttien vuokrasopimukseen ei ole kirjattu tontinlunastusehtoja. Vuosien 2007–2011 aikana vuokrattujen pientalotonttien vuokraehtojen mukaan vuokramies on halutessaan voinut lunastaa tontin omakseen kulloinkin voimassa olevalla myyntihinnalla. Vuodesta 2012 lähtien pientalotontit on luovutettu ainoastaan myymällä eikä vuokrausvaihtoehtoa ole ollut.

Lunastushinnat

Tonttihintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset pientalotonttien hinnat ovat laskeneet Vantaalla vuodesta 2015 vuoteen 2016 noin 5 prosenttia. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria. Joissain kaupunginosissa hinnat ovat kuitenkin nousseet vuoden 2015 hinnoista. Kehäradan vaikutus ja Kivistön alueen kehittyminen ovat nostaneet tonttihintoja paikallisesti. Länsi-Vantaalla pientalotonttien hinnat ovat nousseet keskimäärin enemmän kuin Itä-Vantaalla. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat kuitenkin suuria.

Vuodelle 2016 lunastushintoja korotettiin keskimäärin noin 3,7 prosenttia. Tätä ennen lunastushintoja korotettiin vuonna 2011 noin 8,8 prosenttia. Korotuksista huolimatta lunastushinnat ovat paikoitellen jääneet huomattavasti jälkeen käyvistä hinnoista. Edullisimmillaan lunastushinnat ovat olleet noin puolet tontin käyvästä arvosta, vaikka alkuperäinen ajatus on ollut tarjota tontteja lunastettavaksi soveltuvin osin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päättämällä valtion tukemaan asuntotuotantoon soveltuvilla enimmäistonttihinnoilla (ARA-hinnalla), joka on noin 80 % tontin käyvästä arvosta.

Vuokratonttien lunastushintojen tulee olla samaa tasoa kaupungin muutoin luovuttamien pientalotonttien kanssa ja yhdenvertaisuusperiaate on huomioitava. Lunastushintojen tulee olla suhteessa käypiin arvoihin tasavertaiset eri kaupunginosissa. Niillä alueilla, joilla lunastushinnat ovat huomattavasti jääneet jälkeen käyvistä hinnoista, tulevat esitetyt korotukset olemaan huomattavia.

Vuokratonttien lunastushintojen laskentaperiaatteiden tulee olla tasavertaiset. Kaupungin yleisessä tontinluovutuksessa sekä vuosina 2007 – 2011 vuokrattujen tonttien lunastushinta on laskettu käyttäen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta. Ennen vuotta 2007 vuokrattujen tonttien lunastushinta on aiemmin laskettu pinta-alaperusteisesti ja varsinkin tonttien, jotka ovat pinta-alaltaan isoja ja tonttien, joilla on paljon rakennusoikeutta, lunastushinta on ollut huomattavan edullinen. Lunastustonttien hinnoittelussa on syytä siirtyä käyttämään tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta sekä aluekohtaista rakennusoikeuden hintaa, joita käytetään jo yleisesti kaupungin tontinluovutusprosesseissa.

Lunastushintoihin ei ole syytä tehdä alennuksia, koska vuokralaisella on kuitenkin mahdollisuus jatkaa tontin vuokraamista varsin edullisella vuokratasolla. Lunastusmahdollisuus on ylimääräinen kaupungin tarjoama vaihtoehto vuokralaiselle. Vanhoja maanvuokrasopimuksia tulee lähivuosina päättymään ja uudet vuokratasot tulevat olemaan selvästi edellisiä korkeampia. Mikäli kaupunki haluaa helpottaa vuokrasopimusten uusimisvaiheessa maanvuokralaisten asemaa, voidaan uusiin vuokrasopimuksiin siirtyessä käyttää porrastettua vuokraa.



Esityksessä on pyritty siihen, että vuokratonttien lunastushinnat olisivat tasavertaisemmat eri aikoina tehtyjen vuokrasopimusten, eri kaupunginosien ja myös kaupungin tekemien uusien maanluovutusten suhteen. Myös kaupungin oikeudet maanomistajan näkökulmasta on pyritty turvaamaan. Maanvuokraajan näkökulmasta korotukset lunastushinnoissa ovat epämukavia, mutta lähtökohtaisesti lunastushinnan korotukset lähemmäs käypiä arvoja eivät voi olla kohtuuttomia, koska lunastus on kaupungin tarjoama ylimääräinen mahdollisuus vuokralaiselle.

Vuokratonttien lunastus ja täydennysrakentaminen

Erityisen epäkohdan lunastusmenettely muodostaa Vantaalla käynnissä olevan täydennysrakentamisen edistämishankkeen kanssa. Hankkeen tavoitteena on ennestään rakennettujen pientaloalueiden laadukas tiivistäminen ja kehittäminen. Täydennysrakentamisen edistämistä tarkastellaan erityisesti joukkoliikennevyöhykkeellä ja työhön otetaan mukaan alueita, joilla rakennustehokkuusluku on alle $e=0,30$. Vanhat vuokratontit ovat useimmiten pinta-alaltaan reilun kokoisia ja asemakaavaltaan tehottomia, joten ne voivat sopia hyvin täydennysrakentamiseen. Käytännössä se voi tarkoittaa, että vuokratontin haltija lunastaa kaupungilta tontin edulliseen hintaa ja myy rakentamiskelpoisen tontinosan käyväällä hinnalla eteenpäin. Tällöin täydennysrakentamisesta aiheutuva arvon nousu menee suoraan vuokratontin lunastajalle. Tästäkin syystä vuokratontteja ei ole syytä tarjota lunastettavaksi alihinnalla.

Poikkeukset asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella tehtävään hinnoitteluun

Osalla vuokratonteista on poikkeuksellisen suuri tai pieni rakennusoikeus. Esimerkiksi pinta-alaltaan n. 600 m² kokoisilla vuokratonteilla on kaavan mukaista rakennusoikeutta 300 k-m². Mikäli tällaiset tontit hinnoiteltaisiin kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, niin niiden lunastushinnat olisivat käypää arvoa korkeammat.

Vastaavasti osalla vuokratonteista kaavan mukainen tehokkuusluku on hyvin pieni. Esimerkiksi korttelialueella voi kaikilla tonteilla olla rakennusoikeutta asemakaavan mukaan 150 kerrosneliometriä, vaikka tonttien pinta-alat vaihtelevat huomattavasti. Mikäli nämä tontit hinnoiteltaisiin suoraan kaavan mukaisen rakennusoikeuden perusteella, olisivat tontit samanhintaisia, vaikka niiden pinta-aloissa olisi suuriakin eroja. Lisäksi on syytä huomioda, että erityisesti pinta-alaltaan isot tontit soveltuvat hyvin täydennysrakentamiskohteiksi, mikä lisää niiden arvoa.

Näistä syistä hinnoitteluun on syytä tehdä poikkeus, koska muutoin tonttien lunastushinnat eivät ole yhdenvertaisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin. Asemakaavan tehokkuudeltaan yli 0,3 tontit hinnoitellaan 0,3 tehokkuuden perusteella ja alle 0,15 tontit hinnoitellaan 0,15 tehokkuuden perusteella.

Yrityspalvelut esittää, että vuoden 2017 lunastushintoja korotetaan vuoden 2016 hinnoista ottamalla huomioon alueilla toteutuneet kaupat. Keskimääräinen hintojen korotus vuoden 2016 lunastushintoihin verrattuna on noin 22 prosenttia. Tonttien lunastusmahdollisuudesta tiedotetaan vuokralaisille kaupungin Internet-sivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2017 § 14

Yrityspalvelujohtaja vs:n esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että vuokrattuja pientalotontteja myydään vuokramiehille seuraavasti:

1. LUOVUTUSHINTA

Vuokrattujen tonttien lunastushinta lasketaan kertomalla tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueellisella kerrosneliömetrihinnalla. Alueelliset kerrosneliömetrihinnat ovat:

10 Linnainen	650 euroa/k-m ²
11 Hämevaara	650 euroa/k-m ²
12 Hämeenkylä	550 euroa/k-m ²



14 Varisto	550 euroa/k-m ²
20 Askisto	450 euroa/k-m ²
23 Kivistö	650 euroa/k-m ²
40 Ylästö	700 euroa/k-m ²
64 Kuninkaala	600 euroa/k-m ²
65 Simonkylä	500 euroa/k-m ²
67 Ruskeasanta	500 euroa/k-m ²
70 Koivukylä	600 euroa/k-m ²
71 Ilola	500 euroa/k-m ²
75 Päiväkumpu	500 euroa/k-m ²
80 Matari	450 euroa/k-m ²
81 Korso	350 euroa/k-m ²
83 Metsola	450 euroa/k-m ²
86 Nikinmäki	450 euroa/k-m ²
94 Hakunila	450 euroa/k-m ²
97 Kuninkaanmäki	500 euroa/k-m ²

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on yli 0,3, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,3.

Mikäli tontin tehokkuus (tontin asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan) on alle 0,15, käytetään tontin hinnoittelussa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan rakennusoikeutta, joka saadaan kertomalla tontin pinta-ala tehokkuusluvulla 0,15.

2. HINTOJEN VOIMASSAOLOAIKA

Luovutushinnat ovat voimassa 1.3.2017–31.1.2018. Vuokratontin lunastajan tulee ilmoittaa ostohalukkuutensa 31.12.2017 mennessä kaupungille.

3. MYYNTIPÄÄTÖS

Asumisasioiden päällikkö oikeutetaan myymään vuokrattuja pientalotontteja vuokralaisten hakemusten mukaisesti edellä esitetyllä tavalla määritellyillä myyntihinnoilla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tomi Henriksson, puh. 09 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
tontti-insinööri Juho Lumme, puh. 043 8269117
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi