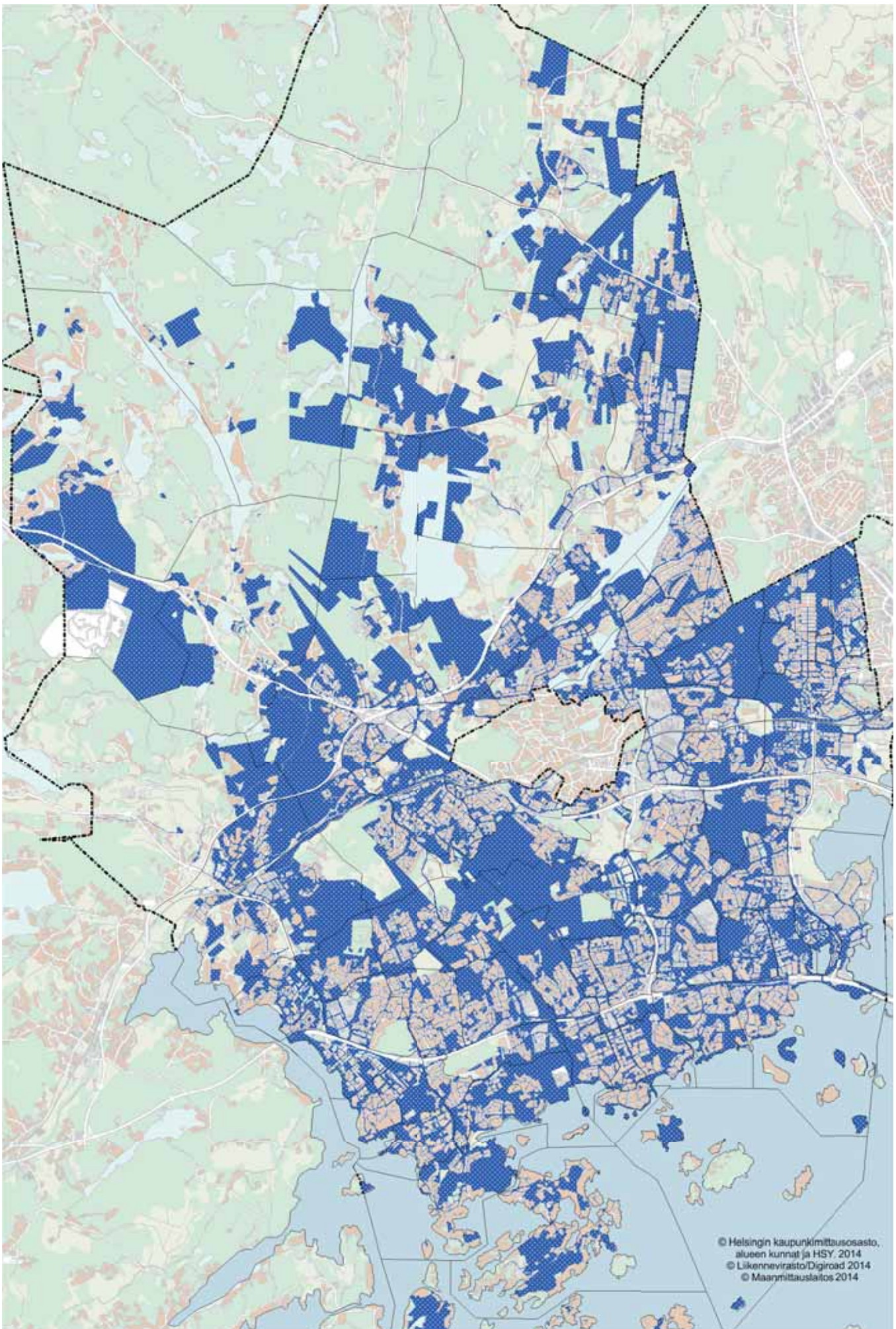


Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015

Kaupunginvaltuusto 9.11.2015





Kuva 1. Espoon maanomistus

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	3
Johdanto	4
Keskeiset periaatteet 2015	5
Maankäyttöä ohjaavat strategiset päätökset	7
Espoo-tarina	7
Talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelma TATU	8
Kehitysohjelmat	8
MAL ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050	8
Asunto-ohjelman maankäyttöä koskevat toimenpiteet	10
Kaupungin maaomaisuuden kehitys	12
Maanhankinta	15
Maanhankinnan keinot	15
Maan luovutus	17
Asuntotontit	18
Yritystontit	20
Yleisten rakennusten tonttien luovutus	22
Suunnitteluvaraukset	23
Maankäyttösopimukset	24
Täydennysrakentamisen edistäminen	25
Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö	26
Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen	26
Asemakaavavaranto	26
Suunnittelutarveratkaisut	31
Rakentamiskehotus	31
Korotettu kiinteistövero	31
Talousvaikutukset	32
Tontinmyyntitulot	32
Maanvuokratulot	34
Maankäyttösopimuskorvaukset	34
Kiinteistöverotulot	35
Liitteet	36
Liite 1. Maankäyttö- ja rakennuslaki	36
Liite 2. Kuntalaki 130 §	39
Liite 3. Esimerkkejä sopimuskorvauslaskelmista	42

Etukannen kuva: Keilaniemi
Kuvaaja: Hannu Vallas / Lentokuva Vallas Oy

Julkaisija: Espoon kaupunki
Ulkoasu: Tiina Kosama

Takakannen kuva: Espoonlahti
Kuvaaja: Hannu Vallas / Lentokuva Vallas Oy

Painos: 350 kpl
Paino: Espoon kaupunki, painatuspalvelut

Johdanto

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan on huolehdittava yhdyskuntien kehittämisen edellyttämästä maapolitiikan harjoittamisesta. Nyt laaditulla maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015 asiakirjalla kaupunki määrittelee lähivuosien toimintatavat kaupungin maanhankinnassa, tontinluovutuksessa ja maankäyttösopimustoiminnassa.

Tavoitteena on varmistaa maankäytölle ja kaupungin kasvulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Kaupunkirakenteen eheyttämistä ja kestävä kehitystä edistetään tukemalla kaupungin strategisten hankkeiden, kuten Länsimetron ja kaupunkiradan kehittämisvyöhykkeiden toteutumista. Näin edistetään tasapainoisen ja kilpailukykyisen yhdyskuntarakenteen syntymistä, tasapainoista elinkeinorakennetta sekä kuntalaisten tarvitsemien työpaikkojen ja palveluiden toteutumista. Espoon asunto-ohjelmassa sekä kuntien ja valtion välisessä maankäytön ja asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa (MAL) määritellyt tavoitteet edistävät tasapainoista asuntotuotantoa sekä torjuvat segregatiota.

Samalla edistetään kaupungin toiminnan ja talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU) toteutumista. TATU-ohjelman kehittämisen kohdealueet ovat kestävä rahoitustasapaino, tasapainotustoimenpiteet ja tuottavuuden parantaminen. Tuottavuuden parantamisen yhtenä kohdealueena on maankäytön tehostaminen.

Teknisessä ja ympäristötoimessa on käynnistetty maankäytön tehostamiseen, täydennysrakentamisen ja kaavatuotannon edistämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Tässä asiakirjassa esitetyt maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet ovat osa tätä kokonaisprosessia.

Valtuusto hyväksyi maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet 2015 kokouksessaan 9.11.2015 sekä seuraava toivomukset:

- Valtuusto toivoo, että Y-tonttien luovutuksessa vuokralle huomioidaan vuokranmäärityksessä vuokraajan yleishyödyllisyys yhdessä sen kanssa, miten sen toiminta täydentää ja tukee kaupungin palveluja, ja että kaupunki seuraa miten, toimijan toiminta on vaikuttanut palvelujen parantamiseen ja alentanut kustannuksia ko. palvelun osalta.
- Valtuusto toivoo, että maanhankinnan ja luovutusten sekä maankäyttösopimusten periaatteita 2015 sovelletaan niin, että läpinäkyvyys luottamushenkilöille ja asukkaille toteutuu ja nämä voivat valvoa tasapuolisuuden, oikeudenmukaisuuden ja kaupungin edun toteutumista.
- Valtuusto toivoo, että kaupunki tarjoaa taloyhtiöille täydennysrakentamishankkeita tukevaa neuvontaa osana lähiöiden kehittämistä.
- Valtuusto toivoo, että kaupunki edistää aktiivisesti ryhmrakennuttamishankkeita.
- Valtuusto toivoo, että kaupunginhallitus selvittää maankäyttömaksujen merkityksen uusien alueiden toteutumisen ja täydennysrakentamisen lisääntymisen kannalta.

Maankäytön tehostamisessa kaupungin maaomaisuus on mittava resurssi, joka antaa mahdollisuuden tehokkaaseen kaupunkirakentamiseen. Maaomaisuutta kasvatetaan aktiivisella maanhankinnalla. Suuri osa maaomaisuudesta sijaitsee tulevien vuosikymmenten rakentamista ajatellen hyvillä paikoilla Etelä- ja Keski-Espoossa. Kaupungin maaomaisuuteen sisältyy runsaasti täydennysrakentamiseen soveltuvia kohteita. Maaomaisuudesta saatavilla tuloilla kyetään kattamaan yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuvia investointimenoja. Tulovirtaa täydennetään yksityisten omistamien maiden kaavoituksesta saatavilla sopimustuloilla.

Laaditut maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttösopimusten periaatteet sisältävät merkittävät kaupungin toimintaa ohjaavat päätökset, sopimukset ja niistä seuraavat tavoitteet. Asiakirjassa on julkistettu kaupungin tavat toimia maanhankinnassa, tontinluovutuksessa ja sopimustoiminnassa. Näin ulkopuolinen saa selvän ja luotettavan kuvan kaupungin toiminnassa maa-asioissa. Toimintatavoissa korostuu tavoite pyrkiä läpinäkyviin, yhdenvertaisiin, ennakoitaviin ja ulkopuolista arviointia kestäviin toimintatapoihin.

Espoon kasvu jatkuu väestöennusteiden mukaan pitkälle tulevaisuuteen. Ennusteiden mukaan pelkästään länsimetron ja kaupunkiradan asemansetujen väestölisäys vuoteen 2050 mennessä on noin 130 000 asukasta. Tällainen kasvu vaatii aktiivisuutta maanhankinnassa, tontinluovutuksessa ja sopimustoiminnassa. Tässä asiakirjassa esitetyt periaatteet selkeyttävät ja tuovat näkyväksi kaupungin toimintatavat.

Keskeiset periaatteet 2015

Maanhankinta

1. Kaupungin aktiivinen maanhankinta tukee strategisten tavoitteiden toteutumista.
2. Maanhankinnalla ja -luovutuksella edistetään kestävän kehityksen ja ilmasto-ohjelman tavoitteiden toteutumista.
3. Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino.
4. Lunastamista harkitaan, kun vapaaehtoiseen kauppaan ei ole päästy ja alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumisen, työpaikkarakentamisen tai kaavojen toteuttamisen vuoksi.
5. Etuosto-oikeutta harkitaan silloin, kun sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue kohtuulliseen hintaan.

Asuntotonttien luovutus

6. Ammattimaiseen rakentamiseen asuntotontteja luovutetaan erikokoisille ja -tyyppisille toimijoille pääsääntöisesti julkisten hakumenettelyiden kautta ja tarvittaessa hinta- tai laatukilpailulla.
7. Omatoimiseen rakentamiseen suunnatut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä.
8. Tonttien luovutustapa vuokraus tai myynti.
9. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon suunnatut tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella.
10. Periaatteet vuokratonteilla:
 - 10.a. Vuokra-aika 60 vuotta.
 - 10.b. Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - 10.c. Uusiin vuokrasopimukseen otetaan tarvittaessa ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokrakauden.
 - 10.d. Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon.
11. Rakentamisvelvoite 70 % rakennusoikeudesta rakennettava 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

Yritystonttien luovutus

12. Yritystontit luovutetaan hakemusten perusteella tai erityiskohteissa ja korkean kysynnän tonteissa julkisella hakumenettelyllä tai hinta- tai laatukilpailulla.
13. Tonttien luovutustapa vuokraus tai myynti.
14. Tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella.
15. Periaatteet vuokratonteilla:
 - 15.a. Vuokra-aika 30 vuotta.
 - 15.b. Vuosivuokra 6 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - 15.c. Uusiin vuokrasopimukseen otetaan tarvittaessa ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokrakauden.
 - 15.d. Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon.
16. Rakentamisvelvoite 70 % rakennusoikeudesta rakennettava 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.
17. Urheilutoimintaan luovutettavat alueet hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella toiminnan luonne huomioiden.
 - 17.a. Tontit / alueet luovutetaan vuokraamalla.
 - 17.b. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.
 - 17.c. Vuokra-aika 5–25 vuotta.

Yleisten rakennusten tonttien luovutus

18. Yleisten rakennusten tontit osoitetaan ensisijaisesti kaupungin omaan toimintaan.
19. Yleisten rakennusten tontit yksityisille luovutetaan pääsääntöisesti hakumenettelyiden kautta.
20. Yleisten rakennusten tontit vuokrataan.
21. Tontin pääoma-arvo ja vuokratprosentti ja -aika määritellään sen käytön mukaan, mihin tontti luovutetaan.
22. Rakentamisvelvoite 70 % rakennusoikeudesta rakennettava 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

Suunnitteluvaraukset

23. Suunnitteluvarauksen periaatteet:
 - 23.a. Suunnitteluvaraus voidaan myöntää hakemuksen, julkisen hakumenettelyn tai suunnittelukilpailun kautta.
 - 23.b. Varauksensaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.
 - 23.c. Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai kaavoituksen käynnistämissopimus.
24. Kaavoitetun tontin varausperiaatteet:
 - 24.a. ARA-tuotantoon luovutettavat tontit varataan ennen luovutus päätöstä.
 - 24.b. Varaus voidaan myöntää myös hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämiseksi.

Maankäytösopimukset

25. Käytetään arvonnousuun pohjautuvaa korvausta.
26. Korvausprosentti on yleensä 40 – 60 % hyödystä. Korvausprosentti voi olla yli 60 %, jos se on kunnallisteknisten kustannusten kattamiseksi tarpeen.
27. Merkittävän hyödyn raja, sopimuskynnys, on 250 000 euroa.
28. Sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävästä hyödystä.
29. Korvauksen suorittamiselle asetetaan aina takaraja.
30. Tontinluovutuksin ja maankäytösopimuksin varmistetaan riittävä määrä tontteja valtion tukemaa asuntotuotantoa varten.

Täydennysrakentamisen edistäminen

31. Täydennysrakennuskohteiden kaavoitusta ja toteuttamista edistetään, myös kaupungin omistamien maa-alueiden osalta.
32. Asuinkortteleiden täydennysrakentamiskohteiden maankäytösopimuskorvausta määritettäessä kiinnitetään erityistä huomiota kaavan tuoman rakennusoikeuden toteuttamiseen liittyviin hyötyä pienentäviin kustannustekijöihin.
33. Kehitetään uusia toimintamalleja ja edistetään maanomistajien yhteishankkeita, jotka ylittävät nykyiset kiinteistörajat.

Seuranta

Maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäyttö- sopimusten periaatteiden vaikuttavuutta ja toimivuutta seurataan elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa vuosittain.

Saatujen kokemusten perusteella tarkistettut linjaukset tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi viimeistään syksyllä 2019.

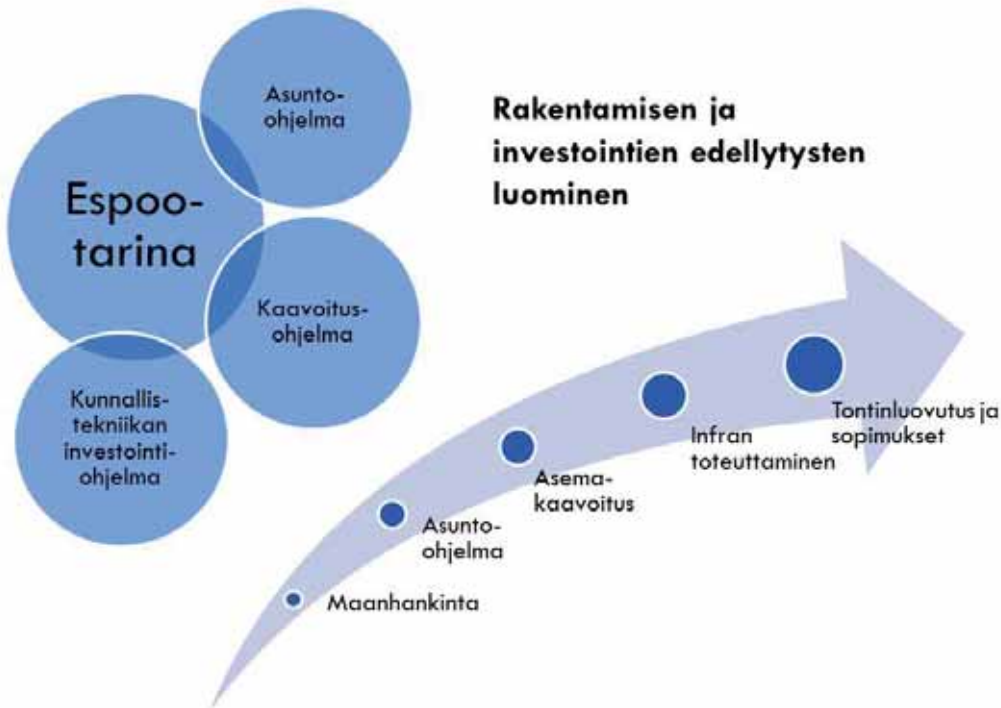
Maankäyttöä ohjaavat strategiset päätökset

Maankäytön periaatteet perustuvat Espoo-tarinassa, asunto-ohjelmassa sekä MAL-aiesopimuksessa sovittuihin tavoitteisiin. Muita keskeisiä maankäyttöön liittyviä ohjelmia ovat kaavoitusohjelma ja kunnallistekniikan rakentamisohjelma.

Maankäytön ohjauksen keskeiset periaatteet (mm. MAL-aiesopimus)

- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- Elinkeinorakenteen kehittäminen
- Asuntotuotannon edistäminen

Kuva 2. Rakentamisen ja investointien edellytysten luominen



Espoo-tarina

Kaikista kaupunkikeskuksista muodostuu viihtyisiä asuin-, asiointi- ja työpaikkakeskuksia, joissa hyvät palvelut, virikkeelliset harrastusmahdollisuudet ja lähiluonto ovat helposti ja esteettömästi saavutettavissa. Tiiviit pientalovaltaiset alueet tukeutuvat läheisiin kaupunkikeskuksiin. Riittävästä pientalorakentamisesta ja tonttitarjonnasta pidetään huolta. Kaupunkikeskuksia kehitetään niiden omien vahvuksiensa mukaisesti.

Elinvoima, kilpailukyky ja kestävä kehitys

Päämäärä: Kaupunki on kansainvälisesti houkutteleva ja kiinnostava. Osaavat ihmiset, yrittäjät ja kaikenkokoiset yritykset juurtuvat Espooseen.

Valtuustokauden tavoitteet:

- Espoon vetovoimaisuus kansainvälisesti kiinnostavana osaamisen sekä tieteen, taiteen ja talouden innovaatioympäristönä kehittyä.

- Osana metropolialuetta Espoon verkostomaista kaupunkirakennetta kehitetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväksi.
- Palvelukeskittymien saavutettavuutta joukkoliikenneyhteyksin parannetaan.
- Kaupunkikeskuksia kehitetään niiden omiin vahvuuksiinsa tukeutuen viihtyisiksi ja sujuviksi asumisen, asioinnin, työssäkäynnin ja vapaa-ajan kohtaamispaikoiksi.
- Torjutaan segregatiota ja vastataan espoolaisten erilaisiin asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset edulliselle ja monimuotoiselle asuntotuotannolle ja tonttitarjonnalle.
- Yrittäjyyteen ja innovatiivisuuteen kannustava Espoo rakentaa hyvinvointia ja vaurautta metropolialueelle ja koko Suomeen

Talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelma TATU

Maankäytön tehostaminen

- Tiivistetään kaupunkirakennetta.
- Kaavoituksen työohjelman kohteita priorisoidaan niin, että kaavoitettavista kohteista ja alueista saatavat tulot kattavat vähintään alueen katujen ja kunnallistekniikan kustannukset.
- Maankäytön suunnittelun ja toteutuksen prosessia nopeutetaan siten, että hankkeet toteutuvat ja niistä saatavat hyödyt realisoituvat nopeammin.

- Kaavoituksen ja maankäytön merkittävää tuottopotentiaalia hyödynnetään, toteutetaan aktiivista maapolitiikkaa.

Toimenpiteet, Maankäytön periaatteet 2014

Maankäytön periaatteiden ja linjausten kuvaaminen ja ajantasaistaminen tavoitteena nopeuttaa prosesseja ja edistää kaupungin maanluovutus- ja maankäyttösopimustulojen kertymistä siten että samalla varmistetaan edellytykset monimuotoiselle asuntotuotannolle ja tonttitarjonnalle.

Kehitysohjelmat

Kilpailukyky, innovatiivisuus ja yrittäjyys

Ohjelman tavoitteena on kehittää kaupungin elinvoimaa - saada asukkaita, yrityksiä ja talouskasvua Espooseen. Ohjelman toimenpiteillä halutaan parantaa kaupungin mahdollisuuksia saada verotuloja, parantaa palveluja ja lisätä hyvinvointia uusien teknologioiden kautta.

Kestävä kehitys

Kestävä kehitys -ohjelman tavoitteena on kehittää ja parantaa uusia kestäviä ratkaisuja kaupungin taloudellisten, sosiaalisten sekä ilmasto-, energia- ja ekologisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

MAL ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050

Espoo on allekirjoittanut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) 2012–2015. Aiesopimuksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, toimiva liikennejärjestelmä sekä tontti- ja asuntotuotannon lisääminen. Uusi aiesopimus vuosille 2016-2019 on valmisteilla.

Helsingin seudun kunnat ovat laatineet yhteisen maankäyttösuunnitelman 2050. MASU 2050 ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) maankäyttöä koskevaa osaa on rakennettu tiiviissä yhteistyössä seudun kuntien, Uudenmaan liiton ja HSL:n kanssa.

MAL-visio

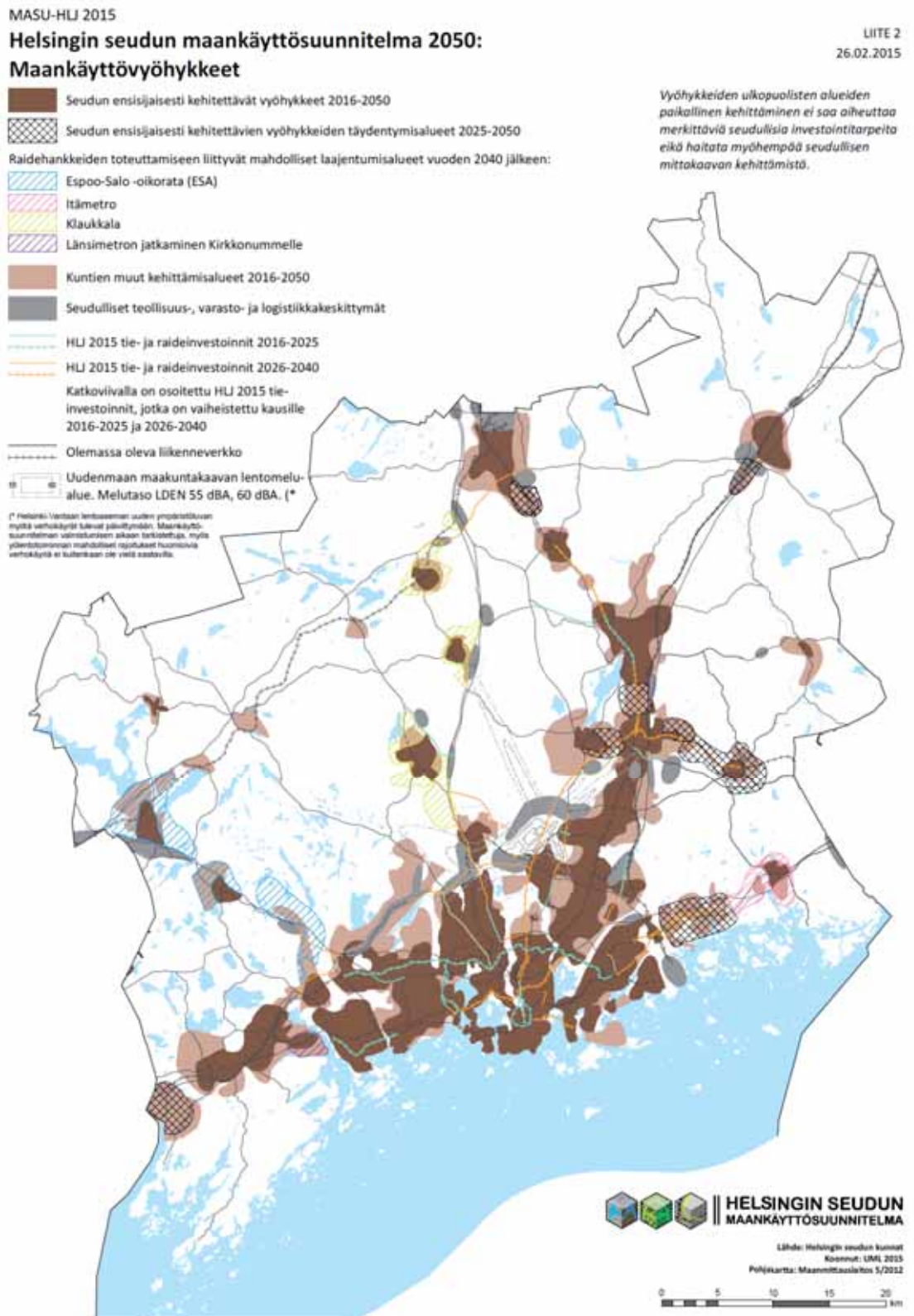
- Helsingin seutua kehitetään yhtenäisesti toimivana ja vetovoimaisena metropolialueena.
- Metropolialueen eheä yhdyskuntarakenne on toimintoiltaan monipuolinen ja ekotehokas. Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö.
- Kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja.
- Kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä.

Yhteiset MAL-tavoitteet

- Parannamme seudun yhteiskuntataloudellista tehokkuutta.
- Turvaamme seudun elinkeinoelämän kilpailukykyyn ja toimintaedellytykset. Monipuolinen seutu houkuttelee lisää investointeja.
- Toteutamme seudun kestäville kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi. Liikkumisen tarve vähenee ja liikennejärjestelmän ekotehokkuus kasvaa.
- Huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä. Vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehdimme asuinalueiden viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä.
- Varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet.

Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016–2050

- Nykyrakenteen tiivistämistä ja täydentämistä
- Kriteerien mukaisesti erityisen hyvä alue
- Vyöhykkeelle on perusteltua sijoittaa maankäyttöä koko suunnittelukaudella.
- Tavoitteena on, että vähintään 80 % seudun asuntorakentamisesta ohjataan näille alueille.
- Kehittämisvyöhykkeille osoitetaan ensisijaisesti:
 - kohtuuhintainen asuntotuotanto
 - seudullisia investointeja erityisesti sujuvan ja vastuullisen liikkumisen tukemiseksi liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaisesti
 - muita valtion tukimuotoja asuntostrategian mukaisesti



Kuva 3. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 kehittämisvyöhykkeet

Asunto-ohjelman maankäyttöä koskevat toimenpiteet

Valtuuston 9.6.2014 hyväksymään asunto-ohjelmaan on kirjattu seuraavia maankäytön periaatteisiin ja linjauksiin liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä

Tavoitteet

Varmistaa asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset ja kunnallistekniset valmiudet.

Varmistaa kysyntää vastaavan ja eri elämäntilanteisiin sopivan asuntotuotannon toteutuminen.

Edistää monipuolista ja kohtuuhintaista asuntotarjontaa.

Tukea erilaisten väestöryhmien asumista.

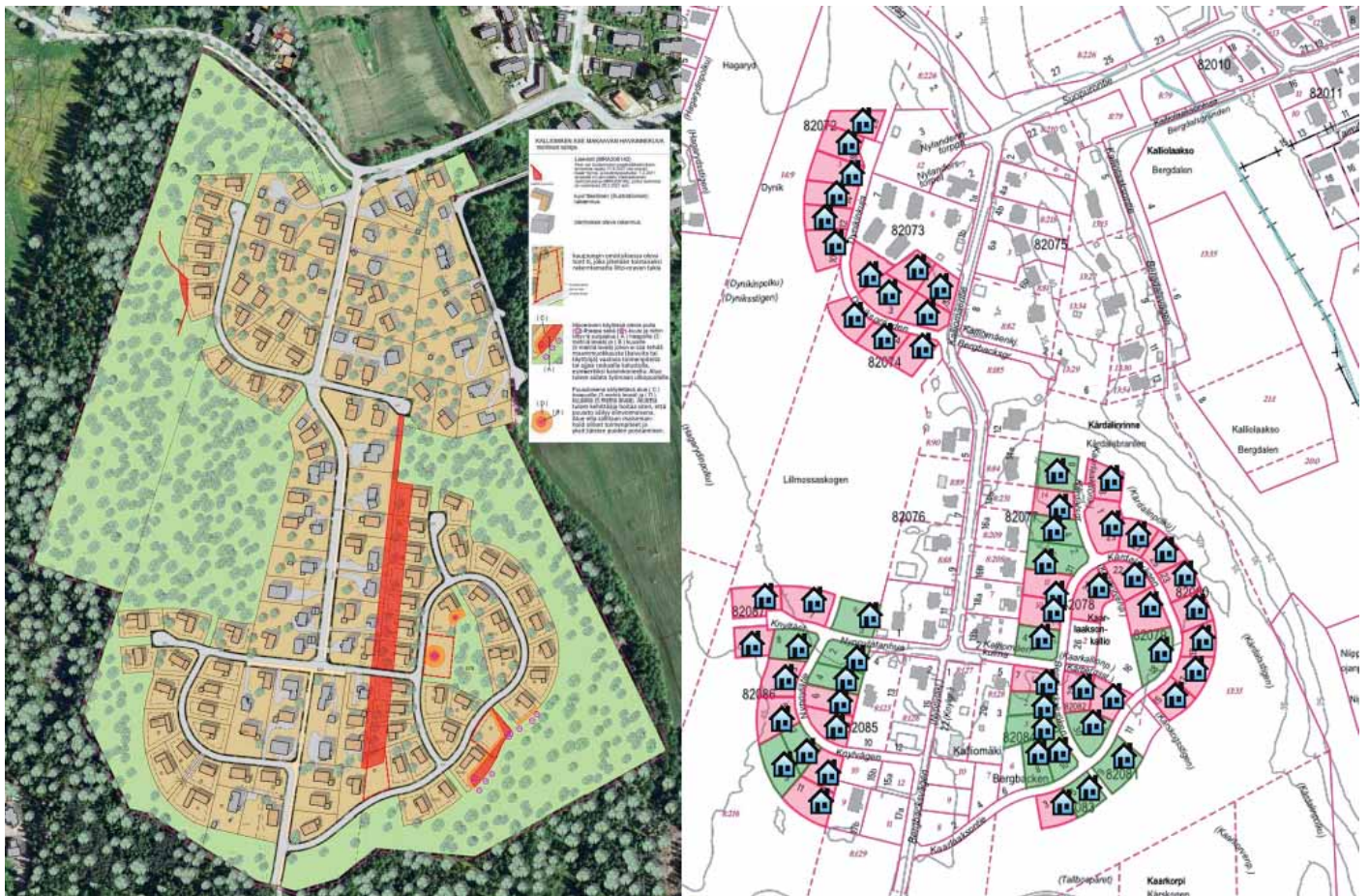
Myötävaikuttaa aluekeskusten ja olemassa olevien asuntoalueiden tasapainoiseen kehitykseen sekä turvata eri kaupunginosien elinvoimaisuus ja sosiaalinen eheys.

Lisätä asumisen ekologista kestävyyttä ja vähentää asumisen ilmastovaikutuksia.

Toimenpiteet

- Espoo toteuttaa valtion kanssa solmitun asuntotuotantoa koskevan MAL aiesopimuksen tavoitteita.
- Espoo varmistaa kaavalliset ja kunnallistekniset edellytykset MAL aiesopimuksen mukaisen asuntotuotannon rakentamiselle vuosittain (nyt 2 500 asuntoa).
- Uudistuotannosta vähintään 20 % (nyt 500 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina.
- Espoo esittää kaavoituskatsauksen yhteydessä arvion asumiseen tarkoitettujen tonttien riittävydestä.
- Espoo edistää rakentamattomien asuintonttien saamista käyttöön aktiivisesti selvittämällä ja poistamalla rakentamisen esteitä.
- Espoo välttää asemakaavoituksessa rakentamisen ja asumisen kustannuksia korottavia tekijöitä, kuten autopaidat, hissit, liian yksityiskohtaiset kaavamääräykset ja maaperän rakennettavuus.
- Espoo sijoittaa valtion tukemaa asuntotuotantoa eri puolille kaupunkia erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Uusia alueita rakennettaessa torjutaan segregoitumista vapaarahoitteisen ja valtion tukeman tuotannon ajoituksella.
- Espoo varmistaa tontinluovutuksien ja maankäyttösopimusten riittävän määrän tontteja valtion tukemaa asuntotuotantoa varten.
- Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain vähintään 300 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen ja määrää nostetaan tarvittaessa, jotta vuosittainen MAL –tavoite (nyt 500 asuntoa) saavutetaan. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit. Espoon tavoitteena on, että seuraavalla MAL -sopimuskaudella valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrää lisätään seudullisesti ja Espoon Asunnot Oy:n asuntotuotantotavoitetta kasvatetaan 400 asuntoon vuodessa.
- Espoo edistää aktiivisesti uusia tapoja toteuttaa asuntoja, kuten ryhmärakennuttaminen, yhteisöasuminen, sukupolvien asunnot, puurakentaminen ja kaupunkipientalot.
- Espoo luo edellytykset sille, että pientalorakentamisen vuosittainen määrä nousee valtuustokauden aikana kaksinkertaiseksi nykyisestä tasosta.
- Espoo nostaa omatoimisille pientalorakentajille luovutettavien tonttien määrää. Vuosina 2014–2015 määrä on keskimäärin 100 tonttia vuodessa ja vuosina 2016–2017 keskimäärin 150 tonttia vuodessa.

- Espoo valmistelee konkreettisen suunnitelman opiskelijoille tarkoitettujen asuntojen tuotanto-ohjelmasta toimien yhteistyössä valtion ja opiskelija-asuntoja tuottavien toimijoiden kanssa. Asuntojen sijainnissa painotetaan tontteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien, etenkin metron varrella.
- Espoo luovuttaa opiskelija-asuntotuotantoon vähintään yhden tontin vuodessa ja edellyttää samaa valtiolta.
- Espoo neuvottelee valtion ja pääkaupunkiseudun kuntien kanssa tonttien luovutuksen pelisäännöistä.
- Espoo edistää ja tukee asuntoalueiden täydennysrakentamista, perusparantamista ja kehittämistä esimerkiksi tonttitehokkuuksia nostamalla ja kaavoitusmääräyksiä kehittämällä, asumisviihtyvyys ja luontoarvot huomioiden.
- Espoo selvittää yhdessä Espoon Asunnot Oy:n kanssa täydennysrakentamismahdollisuudet Espoon Asunnot Oy:n kiinteistöissä.
- Espoo kehittää uudenlaisia pysäköintiratkaisuja ja selvittää pysäköintinormien lieventämistä täydennysrakentamisalueilla ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä asuntotuotantokustannusten hillitsemiseksi.
- Pysäköintinormeja määriteltäessä varmistetaan, että asuntojen lukumäärään sidotuilla pysäköintinormeilla ei vaikeuteta pienten asuntojen rakentamista.
- Espoo myöntää käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa enintään 10 % hissiavustuksia hissien rakentamiseen vanhoihin asuinkerrostaloihin.
- Espoo käy rakennusliikkeiden ja rakennuttajien kanssa jatkuvaa avointa vuoropuhelua asuntorakentamiseen ja asumisen kehittämiseen liittyvistä kysymyksistä.

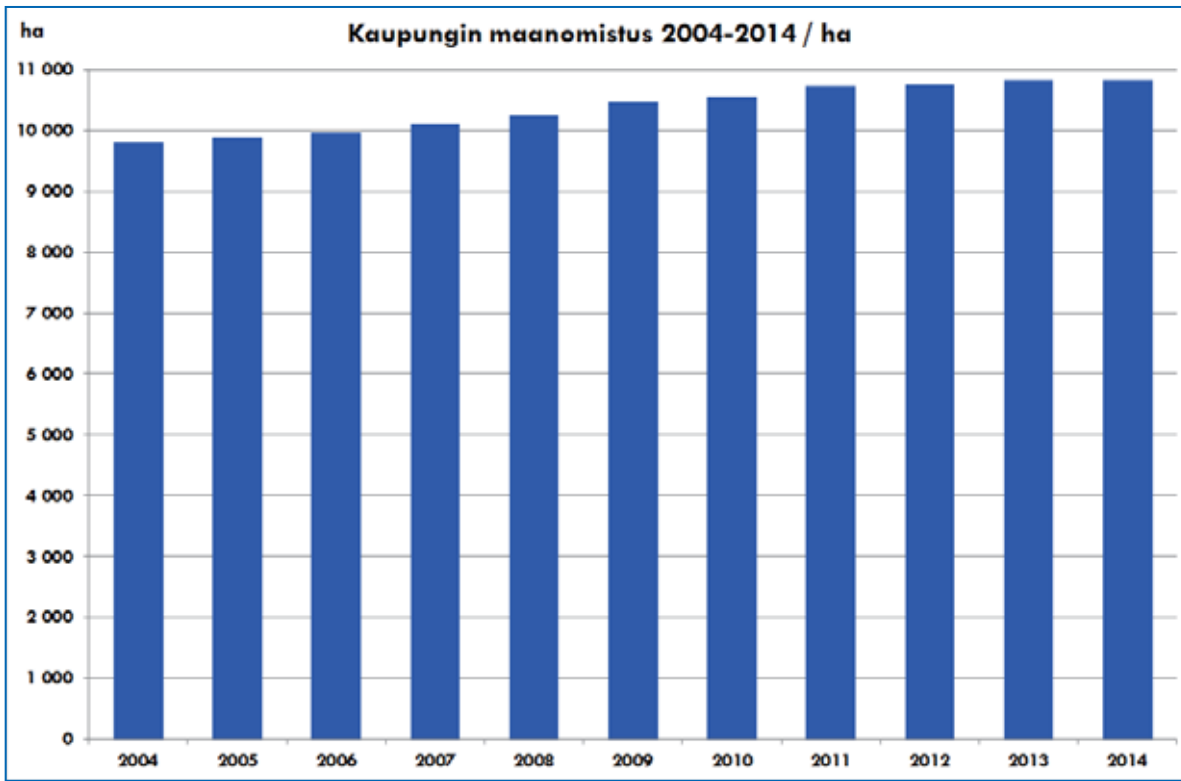


Kuva 4. Syksyllä 2015 oli haettavana 60 omakotitonttia Kalliomäestä, varaustilanne marraskuussa 2015

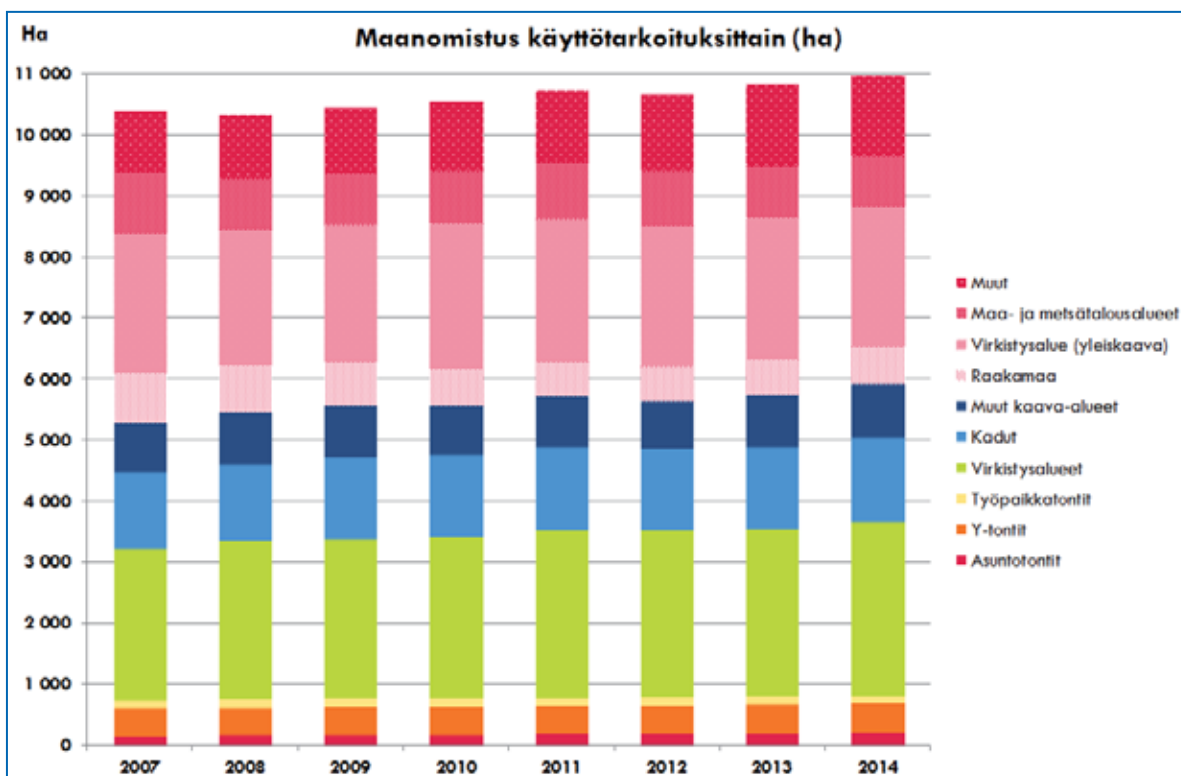
Kaupungin maaomaisuuden kehitys

Espoon kaupunki omistaa maata yhteensä noin 11 000 ha eli noin kolmanneksen (34 %) kaupungin pinta-alasta. (kuva sivu 2).

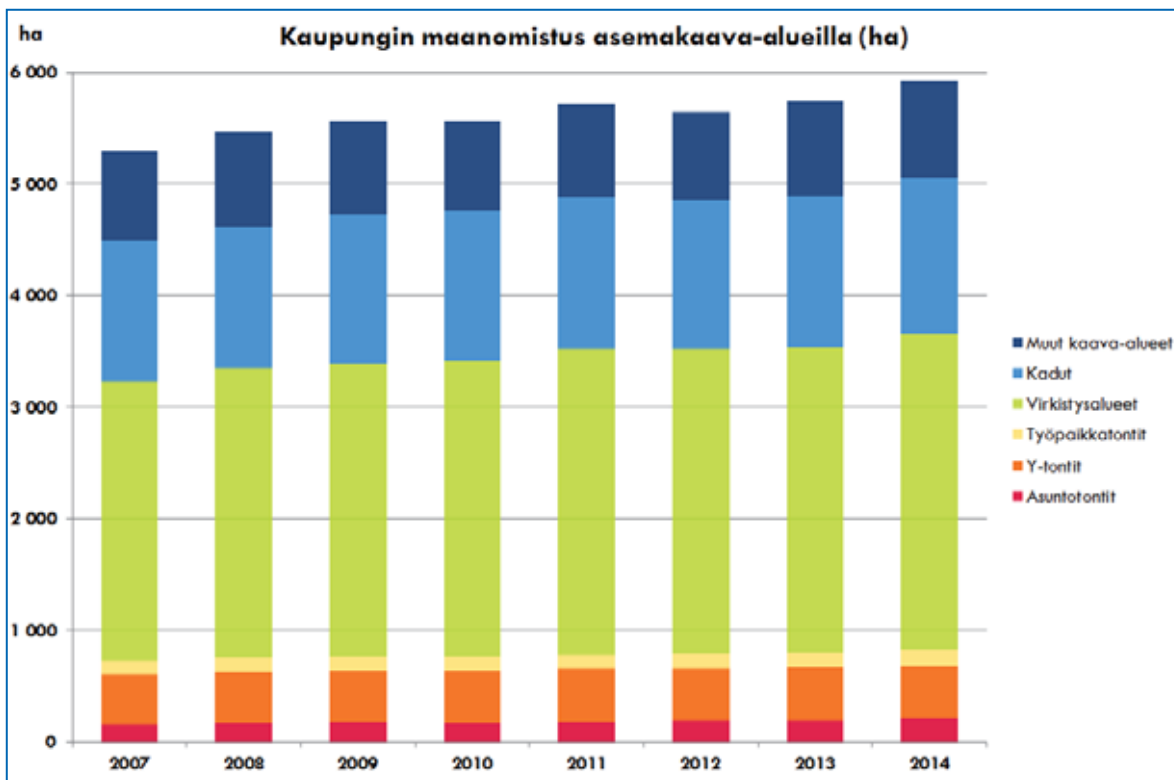
Kaupungin omistama maa koostuu rakentamisalueiden lisäksi mm. teistä, puistoista sekä viher- ja suojelualueista.



Kuva 5. Kaupungin maanomistuksen kehitys 2004–2014



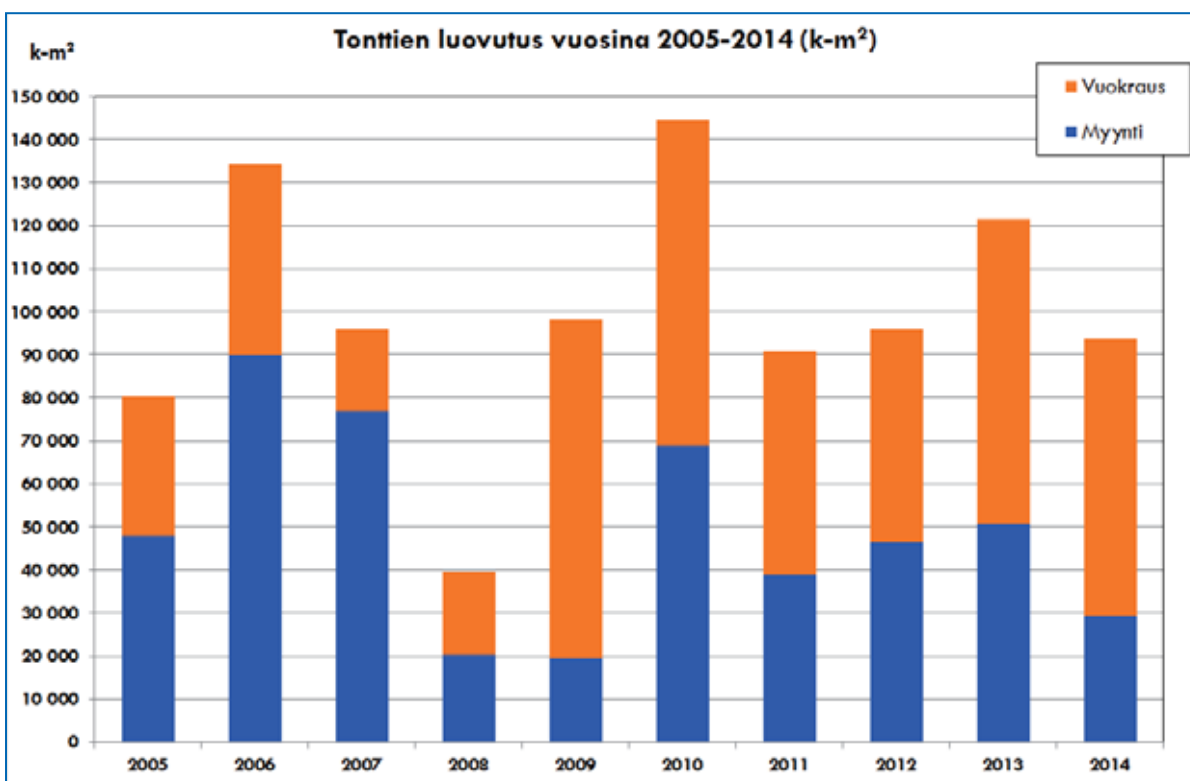
Kuva 6. Kaupungin maanomistus käyttötarkoituksittain 2007–2014



Kuva 7. Kaupungin maanomistus asemakaava-alueilla 2007–2014

Kaupunki on saanut paljon lisää maaomaisuutta viime vuosina maankäyttösopimuksien perusteella luovutetuista yleisistä alueista.

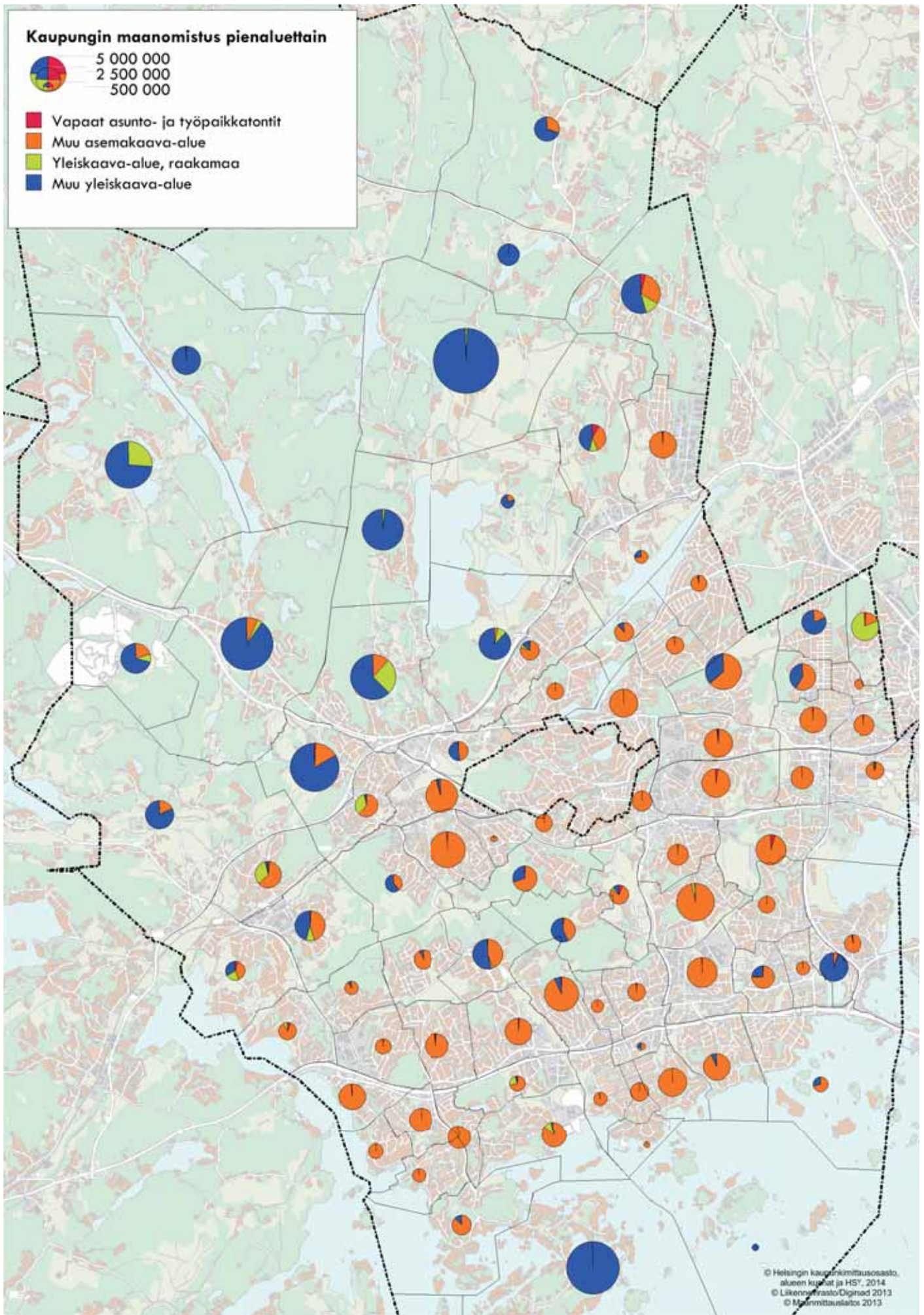
Nämä maat kaupunki olisi ollut joka tapauksessa velvollinen hankkimaan omistukseensa ja niitä on mahdollista hyödyntää tulevaisuudessa pääosin vain yleisessä käytössä, eikä esimerkiksi tonttimaana.



Kuva 8. Tonttien luovutus vuosina 2005–2014 (k-m²).

Kaupungin luovuttamien tonttien määrään vaikuttaa eniten vuotuinen talustilanne. Tonttien luovutuksissa vaihtoehtona on vuokraus tai myynti. Koska suuret kohteet usein myydään, niin prosentuaalisesti myyty k-m² on suurempi kuin vuokrattu k-m².

Vuotuisiin luovutusmääriin vaikuttaa suuresti myös kuinka paljon Espoon Asunnot Oy:n kohteita on käynnistynyt kyseisenä vuonna. Ylipäänsä tontinluovutuksiin vaikuttaa kaupungin maille kaavoitettujen tonttien määrä ja laatu.

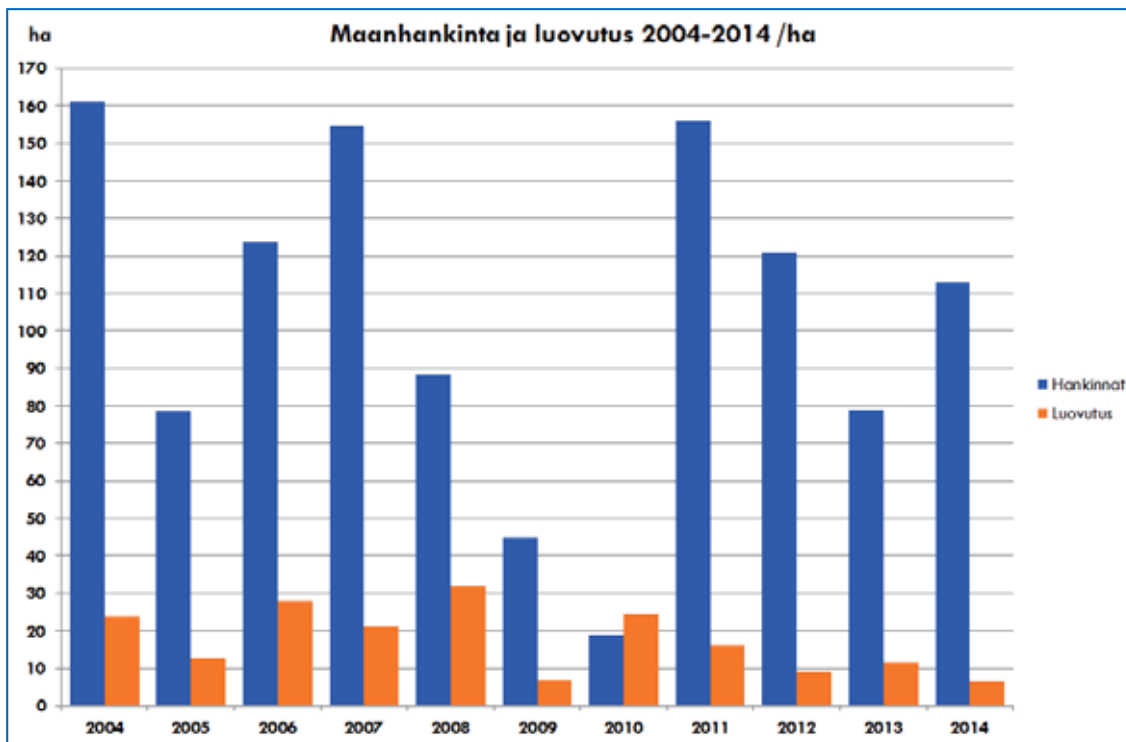


Kuva 9. Kaupungin maanomistus pienaluettain

Maanhankinta

Yksityisen maanomistuksen lisäksi myös kaupungin maaomaisuudella ja sen kaavoittamisella turvataan kaupungin rakentamisen ja toimintojen edellyttämä maa-alueiden käyttöönotto oikea-aikaisesti ja

taloudellisesti kestävä kehityksen, asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin oma tonttutuotanto täydentää yksityisen maan kaavoittamista erityisesti kaavamuuostilanteessa.



Kuva 10.
Kaupungin maanhankinta ja luovutus vuosina 2004–2014 (ha).

Maanhankinnan keinot

Kaupungilla on käytettävissään maanhankintakeinoina:

- vapaaehtoinen kauppa tai vaihto
- maankäyttösopimukseen sisältyvä alueiden luovutus
- etuosto-oikeuden käyttäminen
- maan hankinta lunastustoimituksella

Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino. Kaupunki neuvottelee aktiivisesti kiinteistönomistajien kanssa kaavoittamattomien alueiden, ns. raakamaan, hankkimisesta. Myös asemakaavojen yleiset alueet pyritään hankkimaan vapaaehtoisilla kaupoilla. Kaupungilla on myös velvollisuus hankkia nämä alueet, jos maanomistaja niin vaatii.

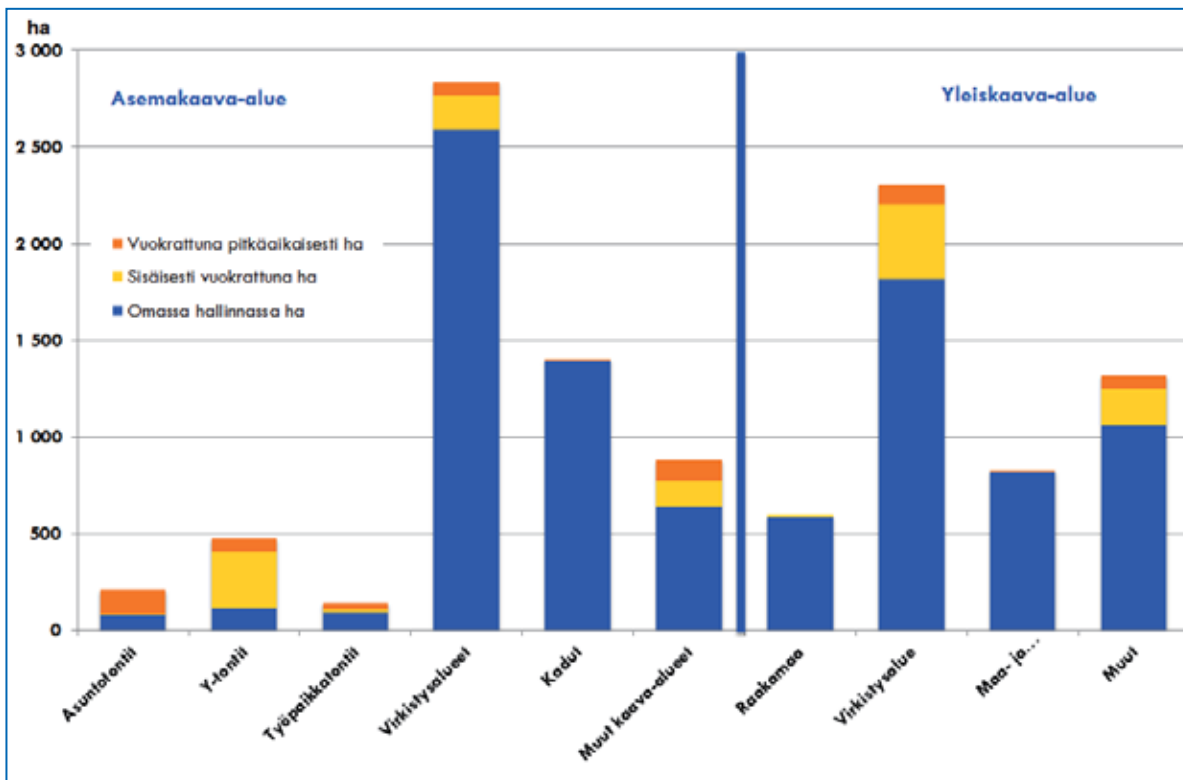
Maankäyttösopimuksilla hankitaan kaupungille merkittävä osa sopimuskaavojen yleisistä alueista, jolloin alueiden arvo huomioidaan sopimuskorvausta vähentävänä tekijänä. Maankäyttösopimusneuvottelujen tuloksena maanomistaja voi päätyä myös myymään koko kiinteistönsä kaupungille. Tällöin raakamaan hintaa joudutaan korottamaan kaavaehdotuksen myötä kohonneen maan odotusarvon vuoksi.

Kaupungilla on lakiin perustuva **etuosto-oikeus** yli 3000 m²:n kiinteistökaupoissa. Etuostossa kaupunki tulee ostajan tilalle, jolloin myyjän asema kaupanteossa ei muutu mitenkään. Myös ostajalle mahdollisesti aiheutuneet kulut korvataan. Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta silloin, kun sillä saadaan hankittua kaupungin kannalta tarkoituksenmukainen alue kohtuulliseen hintaan.

Lunastustoimituksessa riippumaton lunastustoimikunta määrittää lunastuskohteesta maanomistajalle maksettavan korvauksen.

Lunastamista harkitaan asemakaavoittamattomalla alueella, kun vapaaehtoiseen kauppaan ei ole päästy ja alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumiseen tai työpaikkarakentamiseen. Lunastaminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun pitkään jatkuneet tuloksettomat maankäyttösopimusneuvottelut estävät kaavan etenemisen hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön lunastuslupaa.

Asemakaava-alueella yleisten rakennusten tontit ja yleiset alueet voidaan lunastaa suoraan kaavan perusteella. Lunastamista käytetään, kun alueita tarvitaan kaavan toteuttamiseen eikä vapaaehtoisen kiinteistökaupan ehdoista päästä sopimukseen.



Kuva 11. Kaupungin omistamat maa-alueet Espoossa 2014. Kuvassa on esitetty maiden pinta-alajako asemakaava- ja yleiskaava-alueisiin, ja näiden osalta erilaisiin käyttötarkoituksiin.

Päätöksenteko

Tonttipäällikkö päättää asemakaava-alueilla asemakaavan ja tonttijaon toteuttamista varten tarvittavien alueiden ostamisesta ja lunastamisesta.

Teknisen ja ympäristötoimen kehittämisjohtaja päättää yleis- ja asemakaava-alueilla sijaitsevien tonttien ja muiden alueiden hankinnasta, mikäli hinta ei ylitä 1 000 000 euroa (eikä päätösvalta ole tonttipäälliköllä) sekä em. alueiden ulkopuolella olevan kiinteän

omaisuuden ostamisesta, kun kauppahinta on enintään 500 000 euroa.

Niissä tapauksissa, joissa tonttipäälliköllä tai kehittämisjohtajalla ei ole päätösvaltaa, päättäjä on kaupunginhallitus.

1. Kaupungin aktiivinen maanhankinta tukee strategisten tavoitteiden toteutumista.
2. Maanhankinnalla ja -luovutuksella edistetään kestävän kehityksen ja ilmasto-ohjelman tavoitteiden toteutumista.
3. Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino.
4. Lunastamista harkitaan, kun vapaaehtoiseen kauppaan ei ole päästy ja alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumisen, työpaikkarakentamisen tai kaavojen toteuttamisen vuoksi.
5. Etuosto-oikeutta harkitaan silloin, kun sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue kohtuulliseen hintaan.

Maan luovutus

Espoon kaupungin tavoitteena on mahdollistaa riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto, rakentaa sosiaalisesti eheä kaupunki, vastata omiin ja valtion asettamiin asuntotuotannon määrällisiin ja laadullisiin tavoitteisiin sekä luovuttaa tontteja läpinäkyvillä ja tasapuolisilla tavoilla.

Vuosittain luovutettavien tonttien määrä riippuu kysynnästä ja siitä, kuinka paljon tontteja saadaan rakentamiskelpoisiksi. Tontin luovuttaminen edellyttää lainvoimaista asemakaavaa kaupungin omistamalla maalla ja riittävää kunnallisteknistä valmiutta.



Kuva 12. Espoon Kauklahdessa 2006 pidettyjen asuntomessujen tontit luovutettiin tontinluovutuskilpailuilla

Päätöksenteko

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päättää työpaikkatonttien sekä asuntotonttien varaamisesta, myymisestä, vaihtamisesta tai vuokraamisesta kaupunginhallituksen hyväksymien periaatteiden perusteella (9§).

Tontinosien luovutuksesta päättää tonttipäällikkö.

1.5.2015 voimaantulleessa kuntalaissa (410/2015) määritellään periaatteet kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittelyyn. (liite 2).

Kuntalaki 130 §

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely
Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Mikäli kiinteistö luovutetaan ilman tarjouskilpailua, perustuu hinta ulkopuolista asiantuntijan määrittämään hintatasoon.

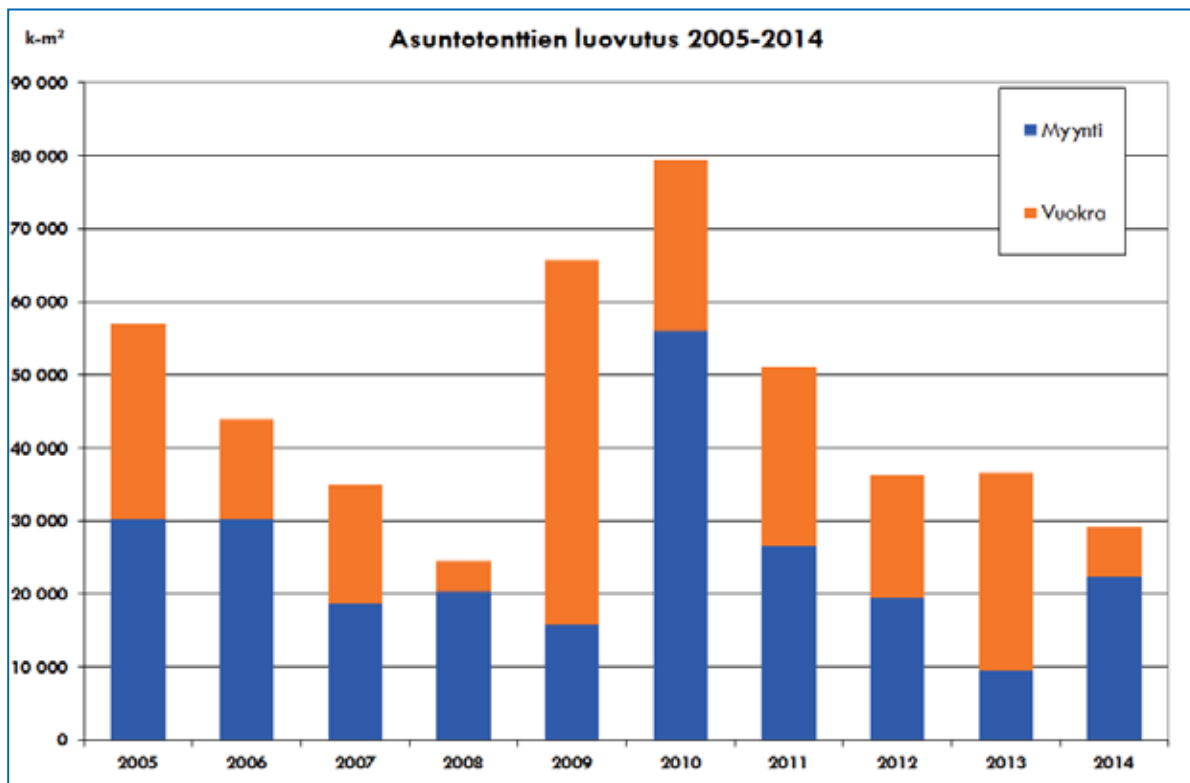
Käytäntö on samanlainen kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa.

Asuntotontit

Tavoitteena riittävä ja alueellisesti monipuolinen asuntotuotanto

Lähtökohdat kaupungin asuntotonttien luovutukselle tulevat Espoon strategiasta (kv 10.6.2013), Asunto-ohjelmasta 2014–2016 (kv 9.6.2014) sekä Helsingin seudun kuntien ja valtion välisestä asunto- ja tonttitarjonnan lisäämiseen tähtäävästä maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksesta 2012–2015. Lisäksi kaupunki on sitoutunut myös muihin tontinluovutukseen vaikuttaviin ohjelmiin, mm. pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman toteuttamiseen. Valtuuston 2014 hyväksymän Espoon asunto-ohjelman mukaan Espoo varmistaa tontinluovutuksin ja maankäyttösopimuksin riittävän määrän tontteja valtion tukemaa asuntotuotantoa varten.

Omistamallaan mailla kaupunki pystyy säätelemään alueiden tasapainoista kehitystä tontinluovutuksen kautta. Kun suurempia tonttikokonaisuuksia, yleensä kaava-alueita tai kaava-alueiden osia, varataan tai luovutetaan kerralla, on mahdollista määritellä kyseessä oleville tonteille rahoitus- ja hallintamuodot kerralla niin, että tavoitteet kulloinkin voimassa olevista rahoitus- ja hallintamuodoista täyttyvät. Täydennysrakentamisessa luovutettavien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto valitaan peilaten sitä alueen omistus- ja vuokra-asuntokannan rakenteeseen. Yksityisten omistamille maille kaavoitettaessa tonttitarjonta valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon varmistetaan maankäyttösopimusten kautta.



Kuva 13. Asuntotonttien luovutus vuosina 2005–2014

Asuntotonttien luovutusmenettelyt

Kaupunki luovuttaa ammattimaiseen rakentamiseen suunnatut rakentamiskelpoiset kerros- ja rivitalotontit jatkossa pääsääntöisesti avointen hakumenettelyiden kautta. Hakumenettelyssä haetaan sopiva toteuttaja- ja hankekokonaisuus kerralla useammalle tontille. Koska varsinkin kerrostalotonttitarjonta kaupungilla on viime vuosina ollut niukkaa, ja halukkaita tonttien toteuttajia löytyy paljon, voidaan etenkin kerrostalotonttien luovutusta yksittäisten hakemusten perusteella, varsinaisen hakumenettelyn ulkopuolella, pitää poikkeuksellisen tontinluovutustapana.

Hinta- ja laatukilpailut ovat niin ikään harvinaisempi tontinluovutustapa, mutta niiden käyttö voi olla perusteltua erityiskohteissa.

Alan kilpailun edistämiseksi tontteja luovutetaan erikokoisille ja -tyyppisille toimijoille, mukaan lukien uudet toimijat ja ryhmärakennuttamishankkeet.

Omatoimiseen rakentamiseen tarkoitettuja omakotitontteja luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä, joka järjestetään pääsääntöisesti kerran vuodessa.

Asuntotonttien luovutusmuoto ja hinta

Asuntotontit myydään tai vuokrataan. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella. Käypä arvo on todennäköinen luovutushinta, joka kaupan kohteesta vapailla markkinoilla saataisiin. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin hinta on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaman enimmäishinnan mukainen.

Ensimmäiset asuntotonttien maanvuokrasopimukset on tehty vuonna 1972. Silloisista kiinteistöjen arvoista ja sopimusehdoista johtuen näistä tonteista nykyisin perittävät maanvuokrat ovat huomattavan alhaisia verrattuna myöhemminä vuosikymmeninä tehtyjen sopimusten vuokriin. Näin ollen tulisi selvittää mahdollisuuksia kehittää maanvuokrasopimusten ehtoja ja vuokrauskäytäntöjä siten, että vuokran kehitys vastaisi elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen yleistä arvonkehitystä.

6. Ammattimaiseen rakentamiseen asuntotontteja luovutetaan erikokoisille ja -tyyppisille toimijoille pääsääntöisesti julkisten hakumenettelyiden kautta ja tarvittaessa hinta- tai laatukilpailulla.
7. Omatoimiseen rakentamiseen suunnatut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä.
8. Tonttien luovutustapa vuokraus tai myynti.
9. Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon suunnatut tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella.
10. Periaatteet vuokratonteilla:
 - 10.a. Vuokra-aika 60 vuotta.
 - 10.b. Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - 10.c. Uusiin vuokrasopimukseen otetaan tarvittaessa ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokratuokauden.
 - 10.d. Vuokratuokauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon.
11. Rakentamisvelvoite 70 % rakennusoikeudesta rakennettava 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

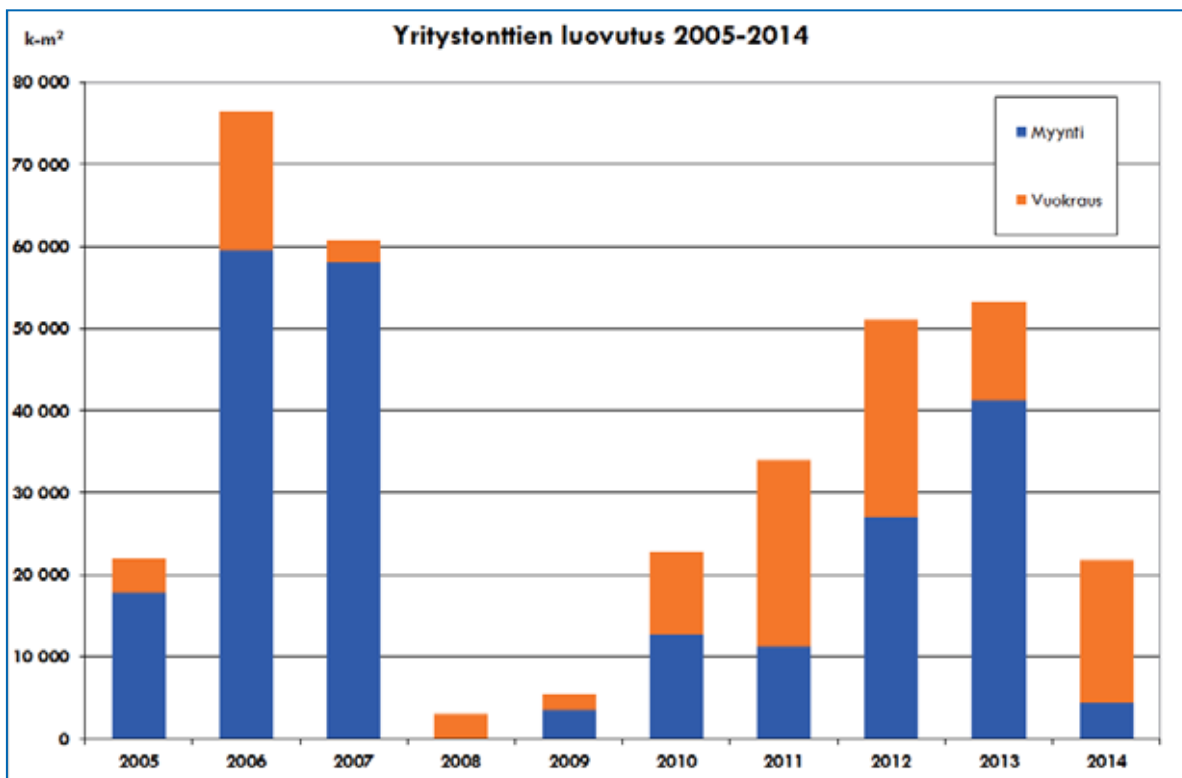


Kuva 14. Espoon Asunnoilla on rakenteilla 115 uutta asuntoa Saunalahteen

Yritystontit

Ajanjaksona 2004–2013 yritystontteja on luovutettu vuosittain 3 000 – 77 000 k-m², keskimäärin noin 33 000 k-m² / vuodessa. Vuotuinen luovutusmäärä vaihtelee huomattavasti riippuen taloudellisesta tilanteesta sekä siitä, käynnistyykö jokin merkittävä ja suuri hanke juuri kyseisenä vuonna. Myös rajoittunut tarjonta vaikuttaa toteutuneisiin luovutuksiin. Tonttien vuokraaminen luovutustapana on lisääntynyt tontin myymiseen verrattuna. Kuitenkin suuret hankkeet yleensä edellyttävät tontin myymistä.

Kaupungin yritystonttien luovutuksella on merkittävä vaikutus kaupungin elinkeinopolitiikassa. Lisäksi yritystonttien luovutuksella toteutetaan kaupungin elinkeino- ja kilpailukykystrategiaa. Ilman kattavaa yritystonttitarjontaa moni merkittävä hanke ei olisi sijoittunut Espooseen, jollei kaupunki olisi tarjonnut tonttia ja käynnistänyt tontin kaavan muuttamista hankkeelle sopivaksi. Kaupunki luovuttaa liike- ja toimistotontteja sekä tontteja tuotannollista toimintaa varten. Tavoitteena on saada Espooseen uusia yrityksiä sekä työpaikkoja, jotka tukevat Espoon elinkeinorakennetta.



Kuva 15. Yritystonttien luovutus vuosina 2005-2014

Yritystonttien luovutuksen periaatteet

Yritystontit julkaistaan kaupungin internet-karttatietopalvelussa, jossa on tontteja koskevat tiedot (sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus, kaavatiedot). Karttapalvelussa julkaistut tontit luovutetaan pääsääntöisesti hakemusten perusteella. Hakemuksen jättäneen tontin hakijan kanssa neuvotellaan toteutettavasta hankkeesta.

Useamman ollessa kiinnostunut samasta tontista, voidaan järjestää hinta- tai laatukilpailu. Tontinsaaja voidaan myös valita hakemuksen ja tontille toteutettavan hankkeen perusteella.

Erityiskohteet ja korkean kysynnän tontit, kuten keskeiset liike- ja toimitalotontit, luovutetaan julkisella hakumenettelyllä tai kilpailuttamalla.

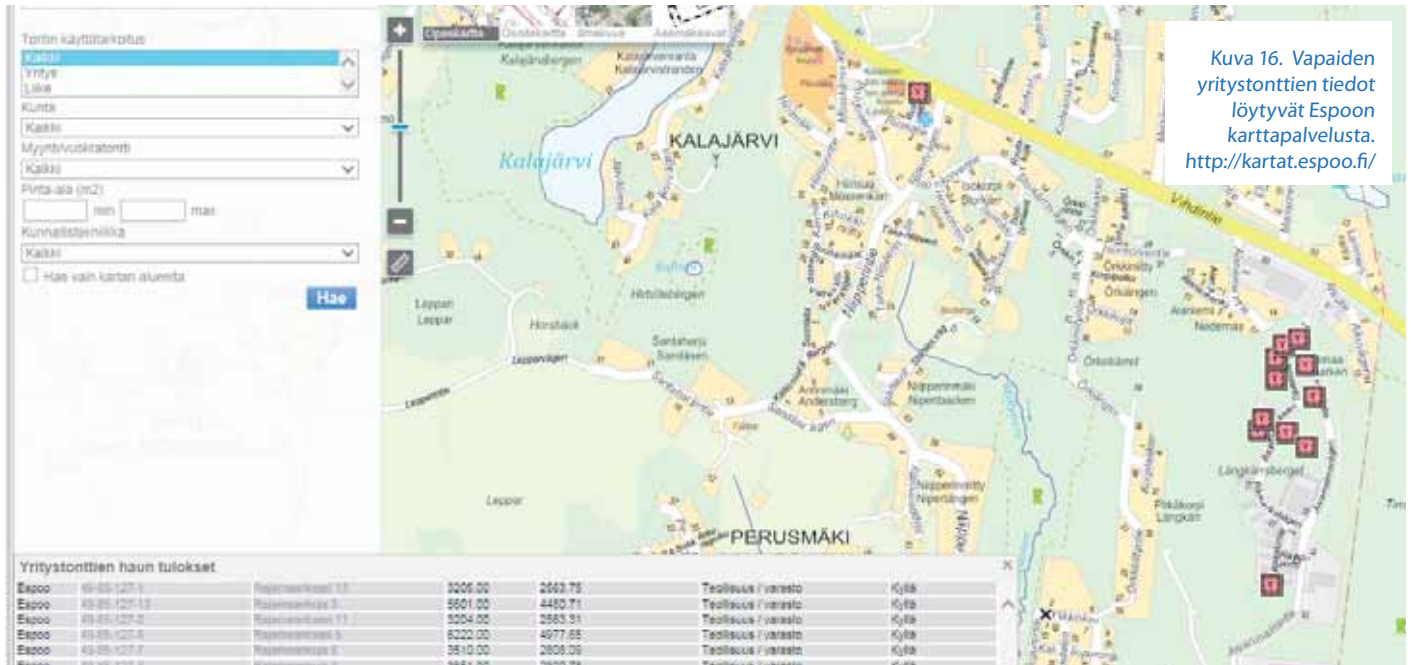
Yritystonttien luovutusmuoto ja hinta

Yritystontit luovutetaan vuokraamalla tai myymällä. Kaupunki voi määritellä luovutustavan tapauskohtaisesti.

Tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella.

Lähivuosina umpeutumassa olevien maanvuokrasopimusten vuokrataso on huomattavasti

alhaisempi kuin myöhempinä vuosikymmeninä tehtyjen maanvuokrasopimusten. Näin ollen on tarpeen selvittää mahdollisuuksia kehittää maanvuokrasopimusten ehtoja ja vuokrauskäytäntöjä siten, että vuokran kehitys vastaisi elinkustannusindeksiä paremmin kiinteistöjen yleistä arvonkehitystä.



Kuva 16. Vapaiden yritystonttien tiedot löytyvät Espoon karttapalvelusta. <http://kartat.espoo.fi/>

Urheilutoimintaa varten luovutettavien tonttien / alueiden luovutusperiaatteet

Urheilualueiden hallinta on pääsääntöisesti luovutettu liikuntatoimelle. Urheilutoimintaan luovutettavan alueen tai tontin luovutuksesta pyydetään liikuntatoimen lausunto. Urheilutoimintaan tarkoitettuja alueita hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella.

Hinnoittelussa otetaan huomioon toiminnan luonne, onko kyseessä vapaaehtoinen tai yleishyödyllinen seuratoiminta vai liiketoiminta. Alueet luovutetaan vuokraamalla.

12. Yritystontit luovutetaan hakemusten perusteella tai erityiskohteissa ja korkean kysynnän tonteissa julkisella hakumenettelyllä tai hinta- tai laatukilpailulla.

13. Tonttien luovutustapa vuokraus tai myynti.

14. Tontit hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella.

15. Periaatteet vuokratonteilla:

15.a. Vuokra-aika 30 vuotta.

15.b. Vuosivuokra 6 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.

15.c. Uusiin vuokrasopimuksiin otetaan tarvittaessa ehto, joka mahdollistaa pääoma-arvon tarkistamisen vastaamaan käypää arvoa kesken vuokrakauden.

15.d. Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan käypään arvoon.

16. Rakentamisvelvoite 70 % rakennusoikeudesta rakennettava 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

17. Urheilutoimintaan luovutettavat alueet hinnoitellaan käyvän arvon periaatteella toiminnan luonne huomioiden.

17.a. Tontit / alueet luovutetaan vuokraamalla.

17.b. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta.

17.c. Vuokra-aika 5–25 vuotta.

Yleisten rakennusten tonttien luovutus

Yleisten rakennusten tonttien luovutuksen periaatteet

Kaupunki osoittaa asemakaavan Y-tontit ensisijaisesti kaupungin omien palveluhallintokuntien käyttöön ja kaupungin yhtiöille mm. päiväkotien, koulujen ja palveluasuntohankkeiden rakentamista varten. Kun hankkeen toteuttaa kaupunki, erillistä vuokrasopimusta ei valmistella, vaan tontti vuokrataan ns. sisäisen maanvuokran periaatteella. Kun hankkeen toteuttaa kaupungin omistama yhtiö, tontti luovutetaan normaalilla päätöksentekomenettelyllä.

Viime vuosina Y-tonttien kysyntä yksityisten palveluntuottajien tarkoituksiin on lisääntynyt, ja tontteja on luovutettu mm. palvelutalojen ja päiväkotien rakentamista varten hakemusten

Yleisten rakennusten tonttien luovutusmuoto ja hinta

Koska yleisten rakennusten tontit on usein väljästi mitoitettu ja odotettavissa pitkällä tähtäimellä on maankäytön tehostuminen, on järkevää pitää tontit kaupungin omistuksessa. Näin mahdollinen tuleva maankäytön kehityksen tuoma arvonnousu jää kaupungille.

Yleisten rakennusten tontteja vuokrattaessa sovelletaan kaupungin asunto- ja yritystonttien vuokrausperiaatteita niin, että

- jos hanke on sisältää pääosin asumista, on vuosivuokra 4 % pääoma-arvosta ja vuokra-aika 60 vuotta (esim. palvelutalot).
- jos hanke on yhdistystoimintaa palveleva tai yksityinen päiväkotijärjestelmä, on vuosivuokra 5 % pääoma-arvosta ja vuokra-aika 30 vuotta.
- Valtion tukemissa hankkeissa, jotka sisältävät pääosin asuintiloja, tontin pääoma-arvo on asuintilojen osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaman kerrostalotonttien enimmäishinnan mukainen.

perusteella, mikäli asianomainen palveluhallintokunta on hanketta lausunnollaan puoltanut. Yksittäisten hakemusten käsittelyä hallitumpi menettely Y-tonttien luovutukseen on avointen hakumenettelyiden käyttö. Tavoitteena on, että kaupunki määrittelee sopivan palveluvolyymin lisäyksen niille alueille, jotka olemassa olevan palveluverkon ja ennustetun väestönkasvun näkökulmasta kaipaavat palvelurakenteen täydennystä. Tällöin yksityistä palvelurakentamista saadaan ohjattua paremmin tarkoituksenmukaisille alueille ja tonttien luovuttaminen on toimijoihinkin nähden läpinäkyvää.



Kuva 17. Suurpellon päiväkotijärjestelmä, kuva Olli Häkämies

18. Yleisten rakennusten tontit osoitetaan ensisijaisesti kaupungin omaan toimintaan.

19. Yleisten rakennusten tontit yksityisille luovutetaan pääsääntöisesti hakumenettelyiden kautta.

20. Yleisten rakennusten tontit vuokrataan.

21. Tontin pääoma-arvo ja vuokraprosentti ja -aika määritellään sen käytön mukaan, mihin tontti luovutetaan.

22. Rakentamisvelvoite 70 % rakennusoikeudesta rakennettava 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

Suunnitteluvaraukset

Kaupunki voi varata omistamiaan alueita ja tontteja tapauskohtaisesti erilaisia tarpeita varten:

Alueen varaaminen kaavan muuttamista ja hankkeen suunnittelua sekä toteuttamisedellytysten selvittämistä varten (suunnitteluvaraus)

Suunnitteluvarauksia voidaan myöntää kaupungin omistamalle maalle tietyn hankkeen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausalue voi olla tarkasti yksilöity, tietylle hankkeelle osoitettu alue tai laajan kokonaisuuden suunnitteluun varattu alue, joka voi sisältää monipuolista maankäyttöä (asuminen, liike- ja toimitilat). Suunnitteluvarauksen myöntämisessä tavoitellaan avointa menettelyä, joka voidaan toteuttaa julkisena hakumenettelynä tai suunnittelukilpailuna.

Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai kaavoituksen

käynnistämissopimus, jossa sovitaan mm. kustannusten jakamisesta. Kaupungilla on oikeus periä kaupungille kaavoituksesta aiheutuneet kulut, mikäli hanke ei etene tontinluovutukseen.

Suunnitteluvarauksen saaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Varauksensaajalta edellytetään aktiivisuutta hankkeen edistämiseksi, mikä tarkoittaa mm., että varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki tarpeelliset alueen kaavoituksen ja hankkeen edellyttämät selvitykset varausaikana.

Tontin varaaminen hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämistä varten

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit varataan ennen luovutus päätöksen tekemistä, koska tonttien hankintaan tarvitaan ARA-rahoitus päätös sekä kaupungin hallituksen tila- ja asuntojaoston puoltava lausunto.

Valmiille tontille voidaan ainoastaan poikkeustapauksissa myöntää varaus ennen luovutus päätöksen tekemistä hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämistä varten.

Suunnittelu pääosin yksityisen omistamalle maalle

Hankekehittäjän suunnitellessa ja kaupungin kaavoittaessa pääosin yksityistä maata, johon sisältyy pieniä osia kaupungin omistamaa maata, ei myönnetä erikseen suunnitteluvarauksia.

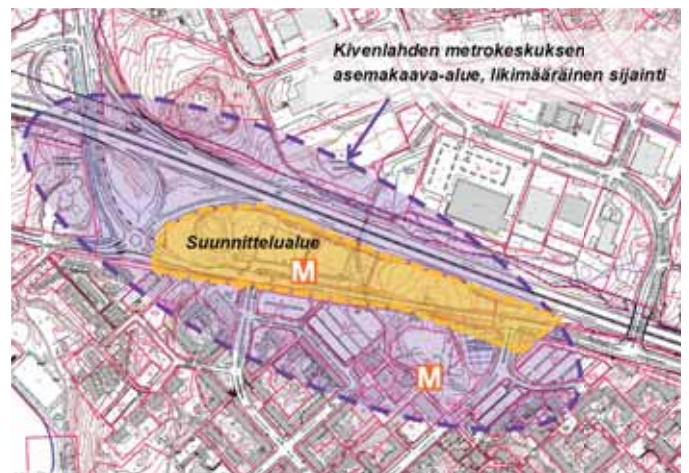
Kaupunki antaa hyväksynnän kaupungin maan kaavoittamiseen. Maa-alueen luovutuksesta hankekehittäjälle neuvotellaan erikseen.

23. Suunnitteluvarauksen periaatteet:

- 23.a. Suunnitteluvaraus voidaan myöntää hakemuksen, julkisen hakumenettelyn tai suunnittelukilpailun kautta.
- 23.b. Varauksensaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään.
- 23.c. Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai kaavoituksen käynnistämissopimus.

24. Kaavoitetun tontin varausperiaatteet:

- 24.a. ARA-tuotantoon luovutettavat tontit varataan ennen luovutus päätöstä.
- 24.b. Varaus voidaan myöntää myös hankkeen toteuttamisedellytysten selvittämiseksi.



Kuva 18. Kivenlahden metrokeskuksen toteuttajaa haettiin suunnitteluvarauksen hakumenettelyllä. Tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen, keskustamainen alue, jossa on asuin-, palvelu- ja liikerakentamista.

Maankäyttösopimukset

Maankäyttösopimus tehdään kaavasta tai asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2003 lisätyn 12 a – luvun mukaisesti.

Ennen kaavoituksen aloittamista voidaan tehdä maanomistajan kanssa kaavoituksen

käynnistämissopimus, jossa sovitaan mm. kaavoituskustannuksista. Kaupungilla on oikeus periä kaupungille kaavoitustyöstä aiheutuneet kulut, mikäli hanke raukeaa kaava-ehdotusvaiheessa maanomistajasta johtuvista syistä.

MRL 91 a § (13.3.2003/222)

Maanomistajan velvollisuus osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin siten kuin jäljempänä säädetään. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa.

Edellä 1 momentissa tarkoitetun velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti.

Korvattavasta katualueesta säädetään 104 §:ssä ja maanomistajan maksettavaksi määrättävästä katualueen korvauksesta 105 §:ssä.

Kaupunginhallitus on linjannut maankäyttösopimuksia koskevia periaatteita 12.8.2003 ja 18.6.2007 sekä ensi kertaa kaavoitettavien pientaloalueiden osalta 3.3.2008.

Nyt uudistettavat linjaukset yksinkertaistavat sopimustoimintaa ja edistävät maanomistajien tasapuolista kohtelua kaikilla kaava-alueilla. Kaupungin tulotason säilymisestä on kuitenkin huolehdittava. Tasapuolisuuden ja yksinkertaisuuden vuoksi siirrytään järjestelyyn, jossa sopimuskorvaus perustuu aina maanomistajan saamaan hyötyyn.

Merkittävän hyödyn raja, sopimuskyynnys, on 250 000 euroa ja sopimuskorvausta peritään vain sopimuskyynnyn ylittävältä osalta. Tämä käytäntö sallii pienen rakennusoikeuden lisäyksen ilman maankäyttösopimustarvetta. Tämä mahdollistaa alueen sijainnista ja laadusta riippuen ainakin yhden omakotitalon toteuttamisen. Kaavoituksen tuoman hyödyn arvioimiseksi määritetään sopimuskohteen arvo ilman uutta kaavaa tai kaavamutosta sekä arvo kaavoituksen jälkeen yleisillä kiinteistöarvioinnin menetelmillä, yleisimmin kauppa-arvomenetelmällä. Arvonnousu on näiden arvojen erotus. Hyöty on arvonnousu vähennettynä mahdollisilla kustannustekijöillä, jotka aiheutuvat kaavan saattamisesta toteuttamiskelpoiseksi.

Sopimuskyynnyn ylittävästä hyödystä peritään sopimuskorvauksena yleensä 40 %. Mikäli kunnallistekniikan kustannusten kattaminen vaatii, voi sopimuskorvaus olla tätä suurempikin, yleensä ylärajana on pidetty laissa kehittämiskorvauksen osalta todettua ylärajaa 60 % hyödystä. Hankkeet jotka aiheuttavat sellaisia kunnallisteknisiä ratkaisuja, että ne palvelevat

ainoastaan kyseistä hanketta, voidaan käyttää tätäkin korkeampaa korvausprosenttia.

Kunnallistekniikan kustannuksiin lasketaan kaikki kaava-alueen ja kaava-aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen ja perusparantamisen kulut.

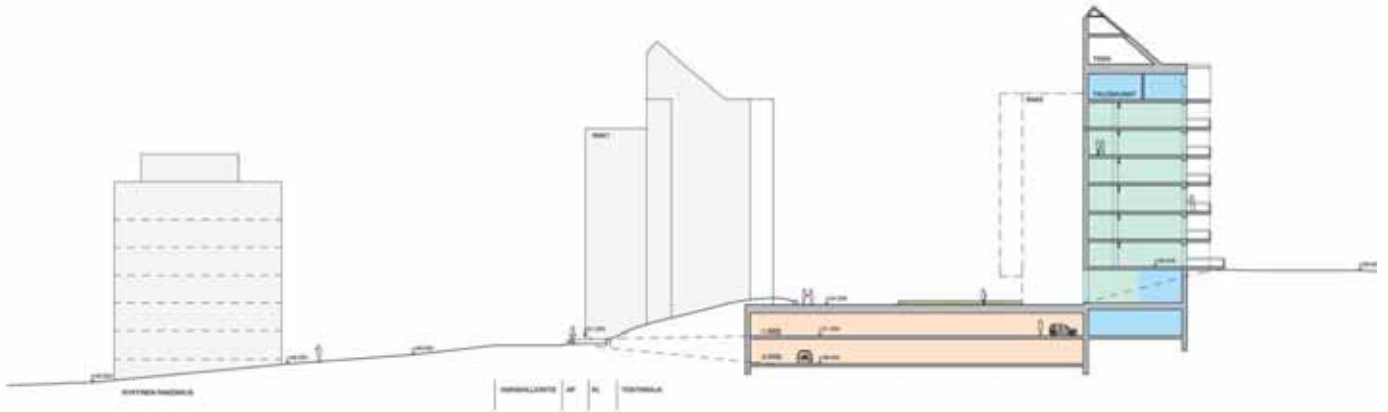
Maankäyttösopimus tehdään vain silloin, kun maksettava sopimuskorvaus on yli 5 000 €.

Sopimuskorvaukset pyritään laskuttamaan siinä tahdissa, että kaupunki voi suunnitella ja toteuttaa hankkeesta aiheutuvat kunnallistekniset työt. Lähtökohta sopimuskorvauksen suorittamiselle on 3-6 kuukautta kaavan lainvoimaiseksi tulosta. Korvauksen suorittaminen sidotaan indeksiin, suurissa sopimuksissa suoritukset voidaan jakaa useampaan erään ja pidemmälle ajalle. Eryistapauksissa maksuaikataulu voi olla sidottu myös kiinteistön luovutukseen tai rakennusluvan myöntämiseen. Takaraja sopimuskorvauksen suorittamiselle asetetaan aina.

Sopimuskorvauksen voi tarvittaessa ja mahdollisuuksien mukaan suorittaa myös maana. Asuinrakentamiskohteissa huomioidaan maakäyttösopimusta laadittaessa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon tavoitteet.

Tavoitteena on varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu sekä kattaa mahdollisimman suuri osuus kunnallistekniikan kustannuksista.

25. Käytetään arvonnousuun pohjautuvaa korvausta.
26. Korvausprosentti on yleensä 40 – 60 % hyödystä. Korvausprosentti voi olla yli 60 %, jos se on kunnallisteknisten kustannusten kattamiseksi tarpeen.
27. Merkittävän hyödyn raja, sopimuskynnys, on 250 000 euroa.
28. Sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävstä hyödystä.
29. Korvauksen suorittamiselle asetetaan aina takaraja.
30. Tontinluovutuksin ja maankäyttö sopimuksin varmistetaan riittävä määrä tontteja valtion tukemaa asuntotuotantoa varten.



Leikkaus A-A (ei mittakaavassa). Oikealla suunnitellut asuinkerrostalot kellaripysäköinteineen, vasemmalla Karakallionti Karakalliontien varren oleva asuinkerrostalo Lähde: Hakijan konsultti Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

Kuva 19. Esimerkki täydennysrakentamisesta, pysäköintialueen tilalle 3 uutta kerrostaloa ja kaksikerroksinen kellaripysäköinti

Täydennysrakentamisen edistäminen

Täydennysrakentamisella tuetaan kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä, parannetaan vanhojen asuntoalueiden elinvoimaisuutta sekä edesautetaan palvelujen säilymistä. Täydennysrakentaminen voi olla nykyisen rakenteen tehostamista tiivistämällä tai isomman täydennysalueen toteuttamista. Alueet voivat olla sekä kerrostalo- että pientalovaltaisia alueita.

Kaupungilla on omistuksessaan runsaasti maata yleiskaavassa asutorakentamiseen osoitetuilla alueilla olemassa olevien asuntoalueiden yhteydessä. Näiden maiden kaavoittamisella saadaan täydennysrakentamisesta suurimmat tuotot sekä varmistetaan sujuva ja oikea-aikainen rakentamisen toteuttaminen.

Täydennysrakentamisen edistämiseksi rakennusoikeutta voidaan osoittaa myös yksityisten maanomistajien maille. Lisäksi kehitetään uusia toimintamalleja ja tuetaan maanomistajien yhteishankkeita, jotka ylittävät

nykyiset kiinteistörajat.

Täydennysrakentamiseen liittyvissä maankäyttö sopimuksissa noudatetaan sopimuskorvauksen määrittämisessä yleistä periaatetta, missä korvaus perustuu kaavan tuomaan hyötyyn. Asuinkortteleiden täydennysrakentamiskohteissa voi hyötyä laskettaessa tulla vähennettäväksi useita tekijöitä:

- uuden rakennuksen viemän piha-alueen arvo
- maantasaautopaiikkojen menetys; vanhan asuntokannan vaatimien autopaiikkojen laadun parantumisesta otetaan hyötyä vähentävänä tekijänä huomioon pääosa keskimääräisen hintatason mukaisista kustannuksista.
- uuden rakennusoikeuden arvoa voi vähentää vaikea toteutustapa, esim. lisäkerrokset olemassa olevien rakennusten päälle
- hissien rakentaminen kerrosluvun kasvaessa

31. Täydennysrakennuskohteiden kaavoitusta ja toteuttamista edistetään, myös kaupungin omistamien maa-alueiden osalta.

32. Asuinkortteleiden täydennysrakentamiskohteiden maankäyttö sopimuskorvausta määritettäessä kiinnitetään erityistä huomiota kaavan tuoman

rakennusoikeuden toteuttamiseen liittyviin hyötyä pienentäviin kustannustekijöihin.

33. Kehitetään uusia toimintamalleja ja edistetään maanomistajien yhteishankkeita, jotka ylittävät nykyiset kiinteistörajat.

Tilapäinen ja lyhytaikainen maankäyttö

Maankäyttölupia myönnetään lyhytaikaisiin tapahtumiin ja tilaisuuksiin, kuten konserttiin tai puistojumppaan.

Lisäksi kaupunki vuokraa tilapäisesti maa- ja vesialueita esimerkiksi seuraaviin tarkoituksiin:

- työmaatukikohta-alueet
- ulkotarjoilualueet
- varastointi

- pumppaamot ja muuntamot
- matkapuhelinasemien rakennuspaikat (mastot)
- pellon vuokraus
- joulukuusien myyntipaikat

Maa-alueiden vuokran määrä muodostuu käyttötarkoituksen ja alueen sijainnin perusteella.

Asemakaavojen toteuttamisen edistäminen

Asemakaavavaranto

Varannot on laskettu lokakuun lopun 2015 tilanteesta vahvistettujen asemakaavojen alueelta, eli vireillä olevien kaavojen varantoa ei ole huomioitu.

Kerrosaloissa on käytetty ns. laskennallista kerrosalaa, jolloin teoreettisesta varannosta on vähennetty asuinrakentamisen osalta alle 100 k-m²:n, ja työpaikkarakentamisen osalta alle 400 k-m²:n varannot.

Asumisen varanto

Vahvistetun asemakaavan alueella asumisen varanto on yhteensä lähes 2,63 milj. k-m². Pientalovarantoa Espoossa on yhteensä 1,91 milj. k-m² ja kerrostalovarantoa 716 770 k-m². Varanto on hajallaan ympäri Espoota.

Tyhjillä rakennuspaikoilla asumisen varantoa on

Rakennusasteen ollessa alle 20 % on rakennusoikeus otettu täytenä mukaan (rakennukset oletettu purettaviksi).

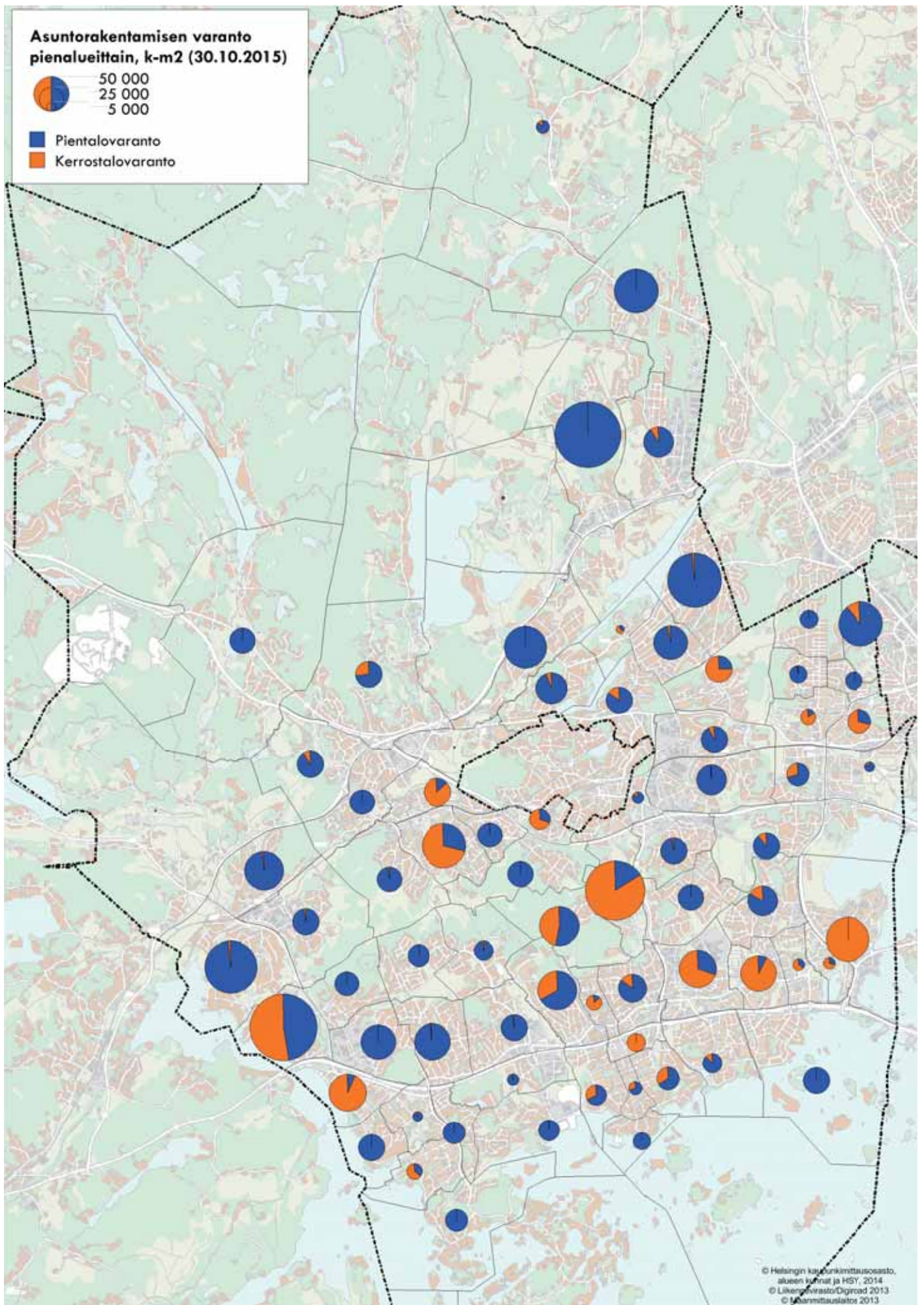
Työpaikkarakentamisen varannon ollessa yli 80 % laskennallinen varanto on nollattu.

yhteensä yli 1 000 000 k-m².

Huomionarvoista varannon toteutumisen näkökulmasta on, että pientalovarannosta merkittävä osa sijaitsee osittain rakennetuilla rakennuspaikoilla ja valtaosa varannosta on yksityisessä omistuksessa



Kuva 20. Niittykumman keskus havainnekuva



Kuva 21. Pientalo- ja kerrostalovaranto pienalueittain 2015

Asemakaavavaranto tyhjillä ja vajaasti rakennetuilla tonteilla

Laskennallinen varanto määritellään teoreettisen varannon pohjalta. Tätä varten kaavayksiköt luokitellaan rakentamisasteen mukaan tyhjiin, lähes tyhjiin, vajaasti rakennettuihin, täysiin ja ylitäysiin yksiköihin. Laskennallisen varannon määrä riippuu tällöin paitsi kaavayksikön rakentamisasteesta myös käyttötarkoituksesta. (Taulukko 1).

Jos tontti on tyhjä tai lähes tyhjä, sen varannoksi lasketaan tontin koko rakennusoikeus. Lähes tyhjällä tontilla on tällöin oletuksena, että rakennusoikeuteen nähden vähäinen rakennus puretaan siinä vaiheessa, kun tontti otetaan käyttöön. Lähes tyhjän kaavayksikön laskennallinen varanto on näin suurempi kuin sen teoreettinen varanto.

Vajaasti rakennetuilla asuntotonteilla tulee olla varantoa jäljellä vähintään 100 k-m². Kerrostalotonttien osalta tätä raja-arvoa on pidetty alhaisena.

Kerrostalorakentamiseen tarvitaan tontilla tavallisesti vähintään 1 000 k-m² rakennusoikeutta. Tätä pienemmät kerrosala voivat kuitenkin olla käyttökelpoisia tapauksissa, joissa halutaan rakentaa uusia huoneistoja jo olemassa oleviin rakennuksiin putkiremontin tms. rahoittamiseksi. Joissain tapauksissa pieni varanto voi mahdollistaa jopa pientalon rakentamisen kerrostalotonteille.

Kaavayksiköt	Rakentamisaste	Laskennallinen varanto asuntorakentamiseen	Laskennallinen varanto toimitila- ja muuhun rakentamiseen
tyhjä	0 %	Koko rakennusoikeus	Koko rakennusoikeus
lähes tyhjä	alle 20 %	Koko rakennusoikeus	Koko rakennusoikeus
vajaasti rakennetut	20–80 %	Teoreettinen varanto*	Teoreettinen varanto**
täyteen rakennetut	80–100 %	Teoreettinen varanto*	Ei laskennallista varantoa
ylitäyteen rakennetut***	yli 100 %	Ei laskennallista varantoa	Ei laskennallista varantoa

* jos asumiseen kaavoitetulla yksiköllä on jäljellä alle 100 k-m², sitä ei lasketa varannoksi

** jos muuhun kuin asumiseen kaavoitetulla yksiköllä on jäljellä alle 400 k-m², sitä ei lasketa varannoksi

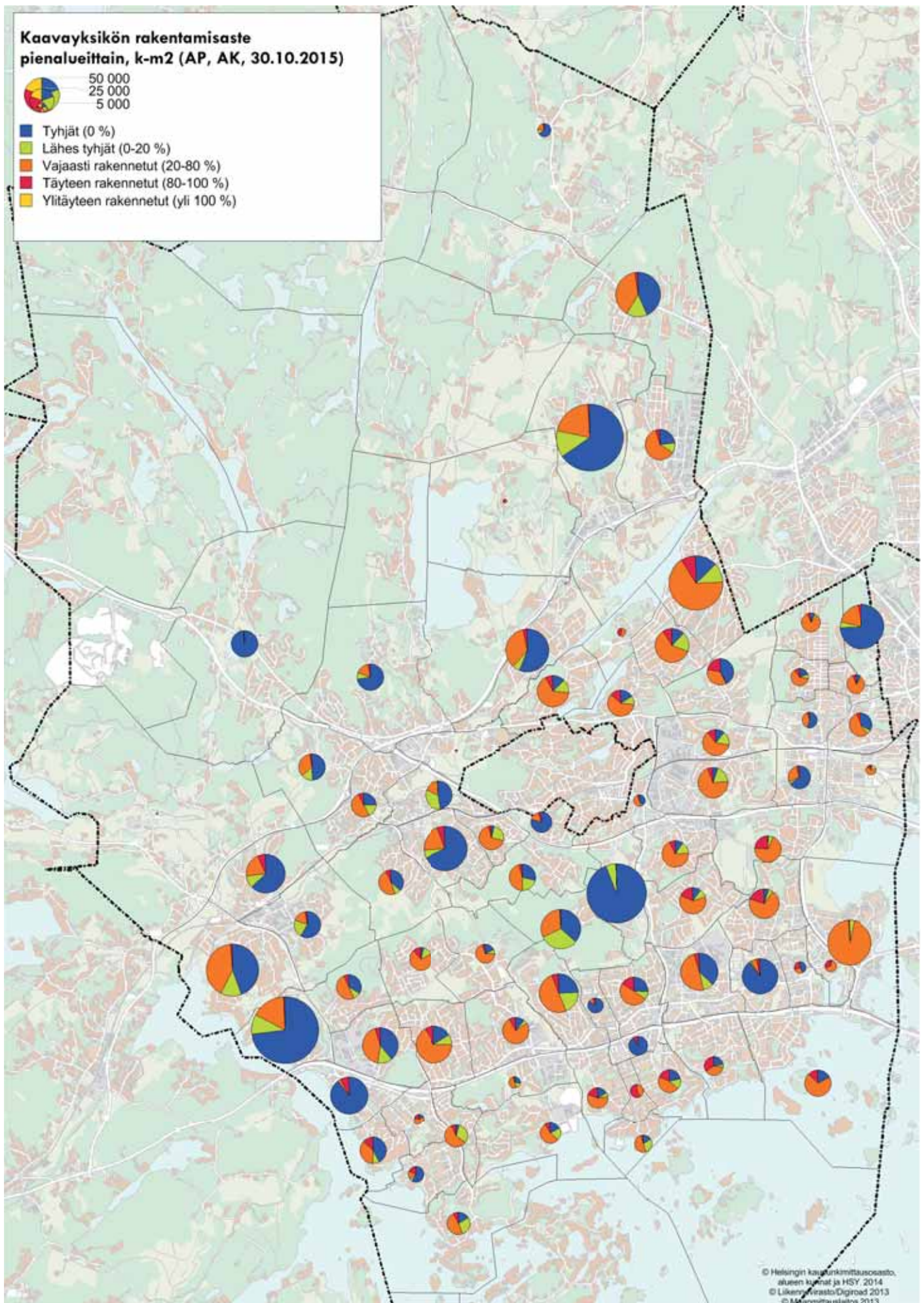
*** rakennettu kerrosala on suurempi kuin rekisteriin merkitty rakennusoikeus

Taulukko 1. Laskennallisen varannon määräytyminen kaavayksikön rakentamisasteen ja käyttötarkoituksen mukaan. Rakentamisasteella tarkoitetaan rakennetun ja rakenteilla olevan kerrosalan osuutta kaavayksikön koko rakennusoikeudesta ”

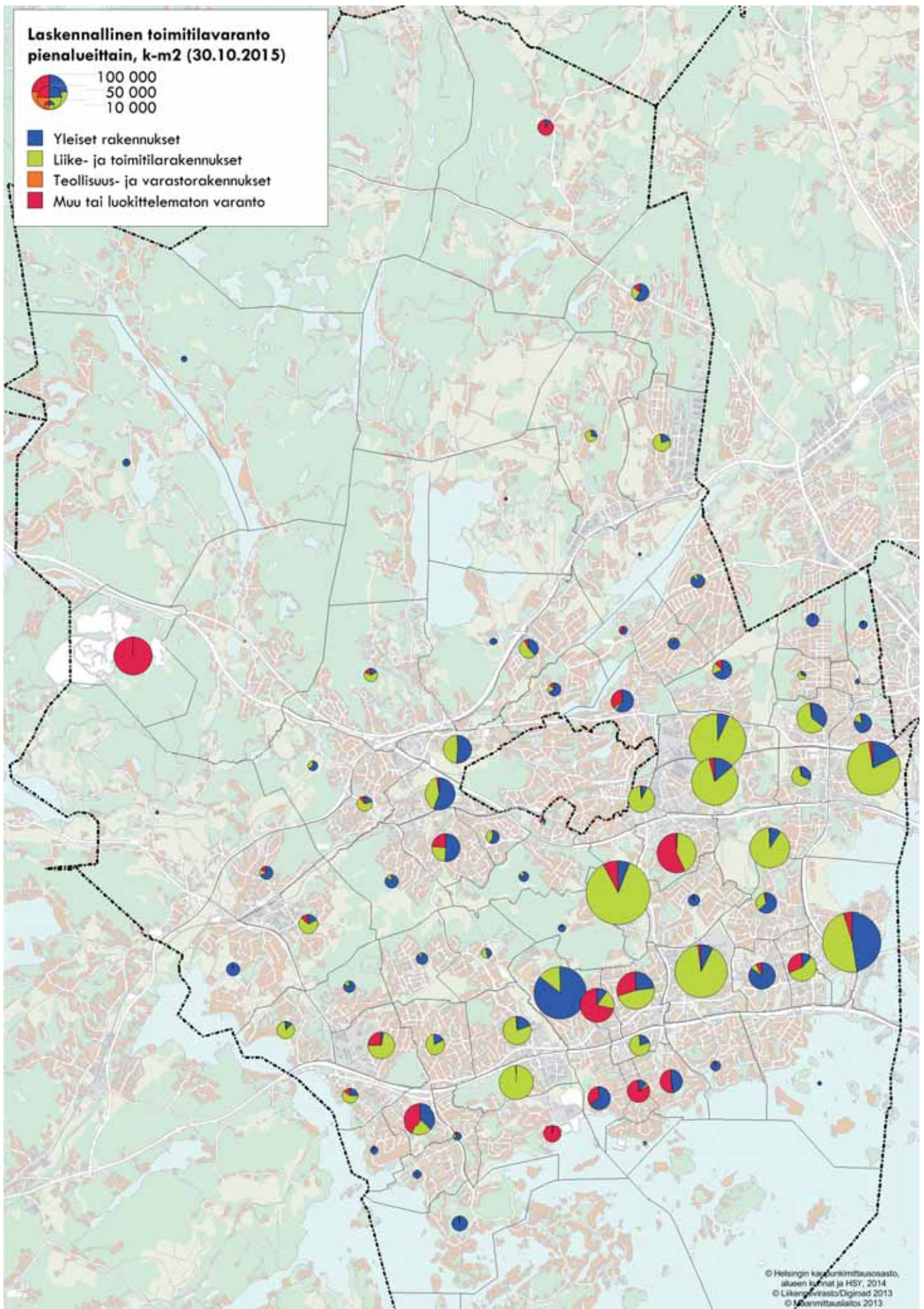
Toimitilavaranto

Toimitilavarannoksi on laskettu lainvoimaisissa asemakaavoissa olevat liike- toimisto-, hallinto-, teollisuus- ja varastotilat sekä muu tai luokittelematon varanto.

Viimeiseen luokkaan kuuluu mm. yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten sekä autopaikkojen korttelialueita. Yhteensä lainvoimaisissa asemakaavoissa on toimitilavarantoa 5,0 milj. k-m².



Kuva 22. Kaavayksikön rakentamisaste pienalueittain 2015 (Lukuohje, mitä enemmän sinistä ja vihreää, sitä suurempi osa varannosta tyhjiillä tai lähes tyhjiillä tonteilla)



Kuva 23. Laskennallinen toimitilavaranto pienalueittain 2015

Suunnittelutarveratkaisut

Suunnittelutarveratkaisujen vaikutukset maankäyttösopimukseen

Suunnittelutarveratkaisuilla on määrää suurempi vaikutus kaupungin maapolitiikkaan pitkällä aikajänteellä. Lupien myöntäminen pirstoo kiinteistörakennetta ja vaikeuttaa kaupungin maanhankintaa ja vaikuttaa alentavasti maankäyttösopimusten korvauksiin. Vaikutukset ulottuvat vuosikymmenien päähän, jolloin alueen kaavoitus ja kehittäminen on ajankohtaista.

Laajamittainen suunnittelematon rakentaminen haittaa alueiden kaavoitusta, maanhankintaa ja tehokasta rakentamista sekä synnyttää vailla palveluja olevia epämääräisiä asuinalueita. Suunnittelutarveratkaisuihin perustuva rakentaminen on pidettävä poikkeusmenettelynä, kuten lakikin on tarkoittanut.

Rakentamiskehotus

Rakentamiskehotuksia ei Espoossa ole annettu.

Espoossa on runsaasti yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia tontteja. Niiden saaminen rakentamisen piiriin riippuu täysin maanomistajan halukkuudesta luovuttaa maata rakentamiseen.

Jos rakentamiskehotus otetaan keinovalikoimaan, on ratkaistava, minkälaisessa tilanteessa rakentamiskehotusta kunnassa käytetään eli onko lakisääteisten edellytysten lisäksi oltava muita

perusteita. Tällainen voi olla lähipalvelun, esimerkiksi koulun, liikakapasiteetti tai jos aluetta varten on tehty poikkeuksellisen mittavat kunnallistekniset järjestelmät, joiden kustannusten kattaminen liittymismaksuin on välttämätöntä.

Ennen rakentamiskehotuksen antamista on vähintään selvitettävä, onko kunnalla taloudellisia mahdollisuuksia lunastaa tontit, jos rakentamiskehotus ei tuota toivottua tulosta ja mikä on mahdollisesti lunastamalla saatujen tonttien myyntikelpoisuus ja markkinatilanne.

Korotettu kiinteistövero

Espoon kaupunginvaltuuston on kiinteistöverolain 12 b §:n mukaan määrättävä rakentamattomalle asuinrakennuspaikalle korotettu kiinteistövero, joka on vähintään 1,5 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 3,0 prosenttia.

Vuonna 2013 korotetun kiinteistöveron prosentti oli kokonaisuudessaan 1,65 %, joka on 1,05 % Espoon yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi. Vuonna 2014 korotetun kiinteistöveron prosentti on kokonaisuudessaan 3,00 %, joka on 2,40 % Espoon yleistä kiinteistöveroprosenttia (0,60 %) korkeampi.

Korotettu kiinteistövero Espoossa vuonna 2015 lukumäärinä

	kpl
Kokonaiset korttelit	6
Tonttijaoon mukaiset tontit	285
Rekisterissä olevat tontit	605
Autiotaloepäily tonttijakotonteilla	35
Autiotaloepäily rekisteritonteilla	47
yhteensä	978

Taulukko 2. Korotettu kiinteistövero Espoossa vuonna 2015

Kehittäminen

Espoossa perittävä korotettu kiinteistövero on kiinteistöverolain mahdollistama enimmäismäärä. Suurempi ohjaava vaikutus rakentamiseen saadaan korottamalla lain ylärajaa ja perimällä suurempaa

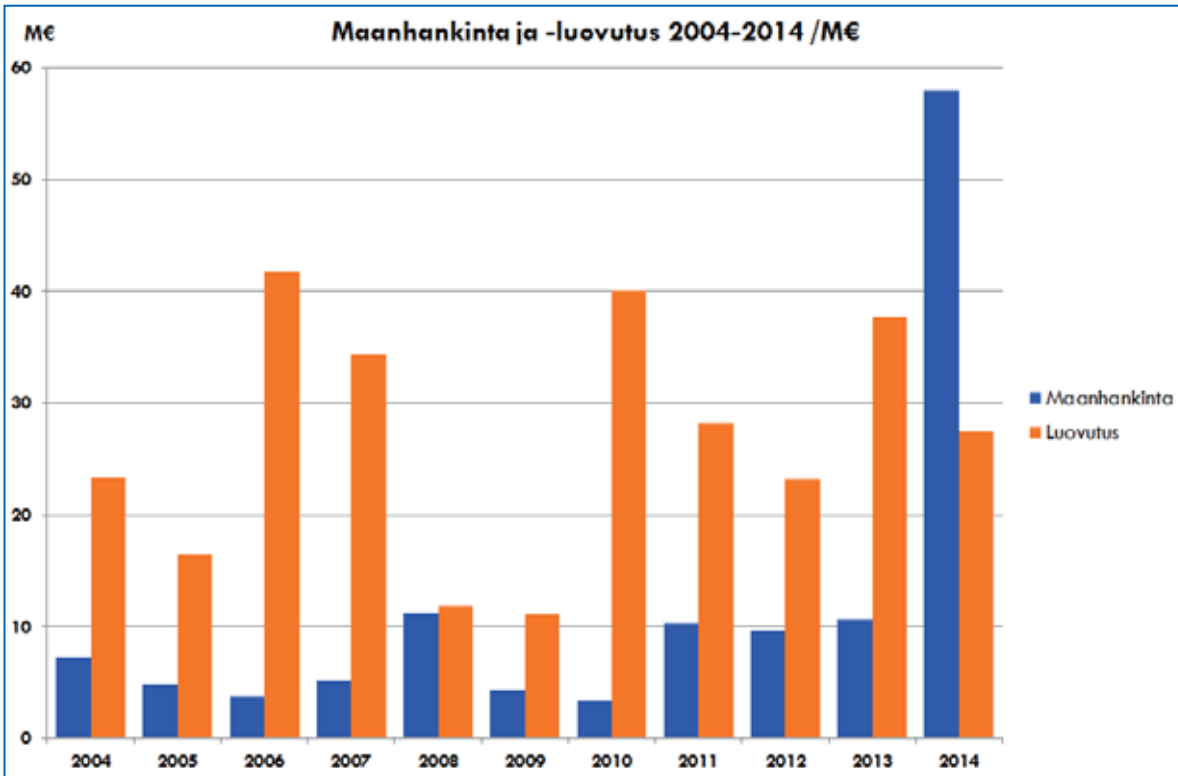
korotettua kiinteistöveroa lain sallimissa rajoissa. Korotus tuo myös lisätuloja kaupungille ilman työmäärän lisäystä.

Talousvaikutukset

Tontinmyyntitulot

Kaupungin tontinluovutuksella on merkittävä vaikutus kaupungin tuloihin, sillä vuotuisen tontinmyyntitulot ovat vaihdelleet vuosina 2004–2014 noin 6–42 milj.

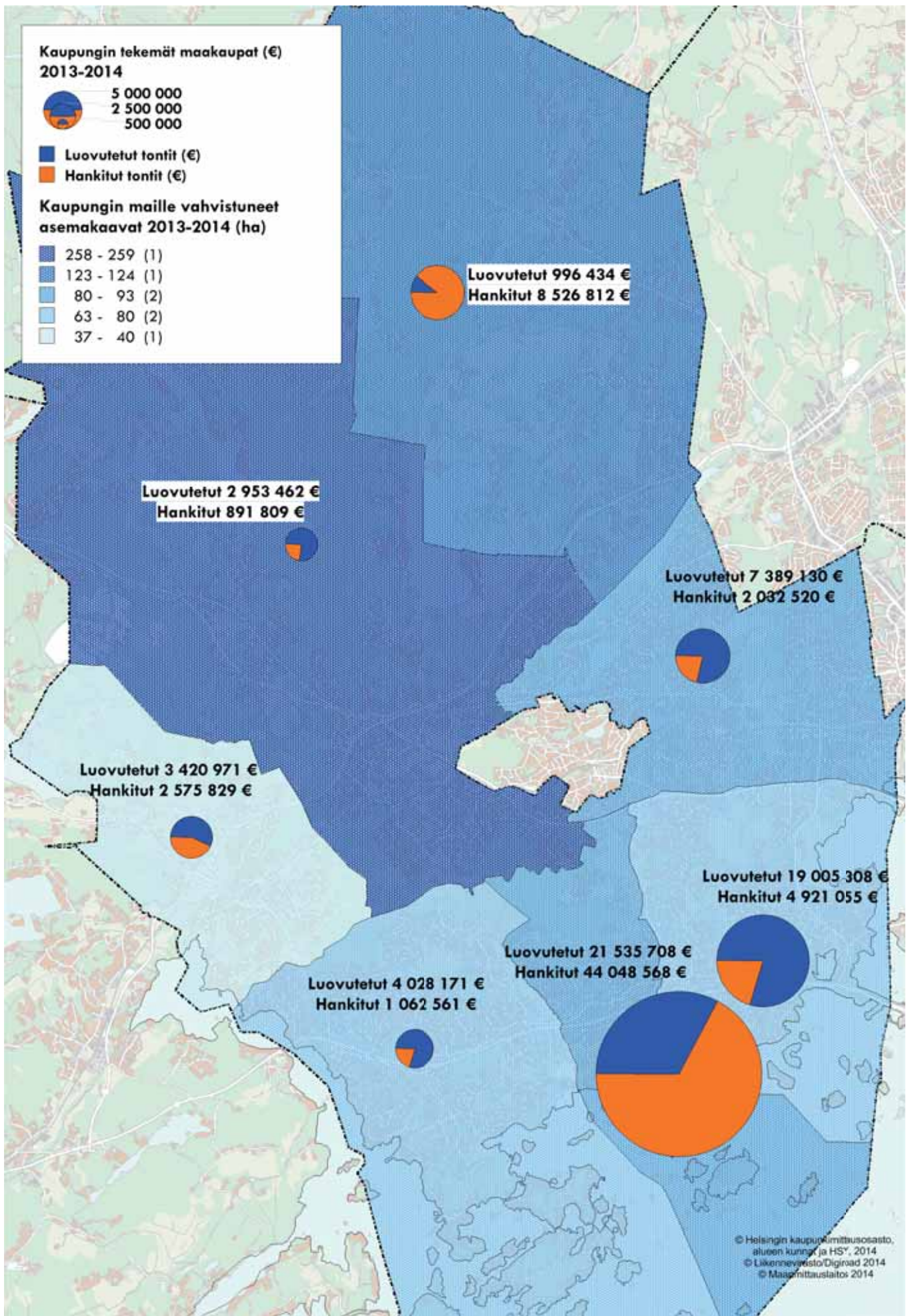
euroa. Oman maanhankinnan kautta kaupunki saa koko maan kaavoituksesta tulevan hyödyn itselleen.



Kuva 24. Kaupungin maanhankinta ja -luovutus vuosina 2004–2014 (M€).



Kuva 25. Omatoimirakentamista Kuurinniityssä kaupungin vuonna 2014 luovuttamilla tonteilla

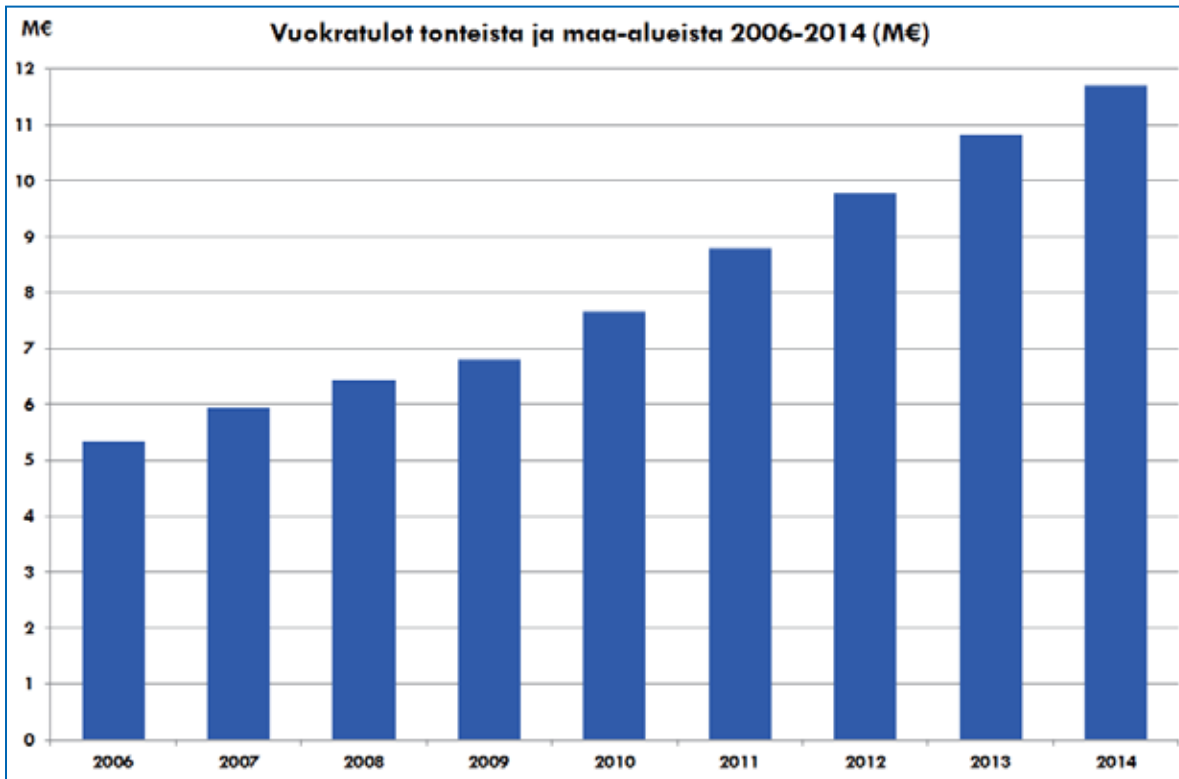


Kuva 26. Kaupungin tekemät maakaupat suuralueittain vuosina 2013–2014 (€) ja kaupungin maille vahvistuneet asemakaavat 2013-2014 (ha).

Maanvuokratulot

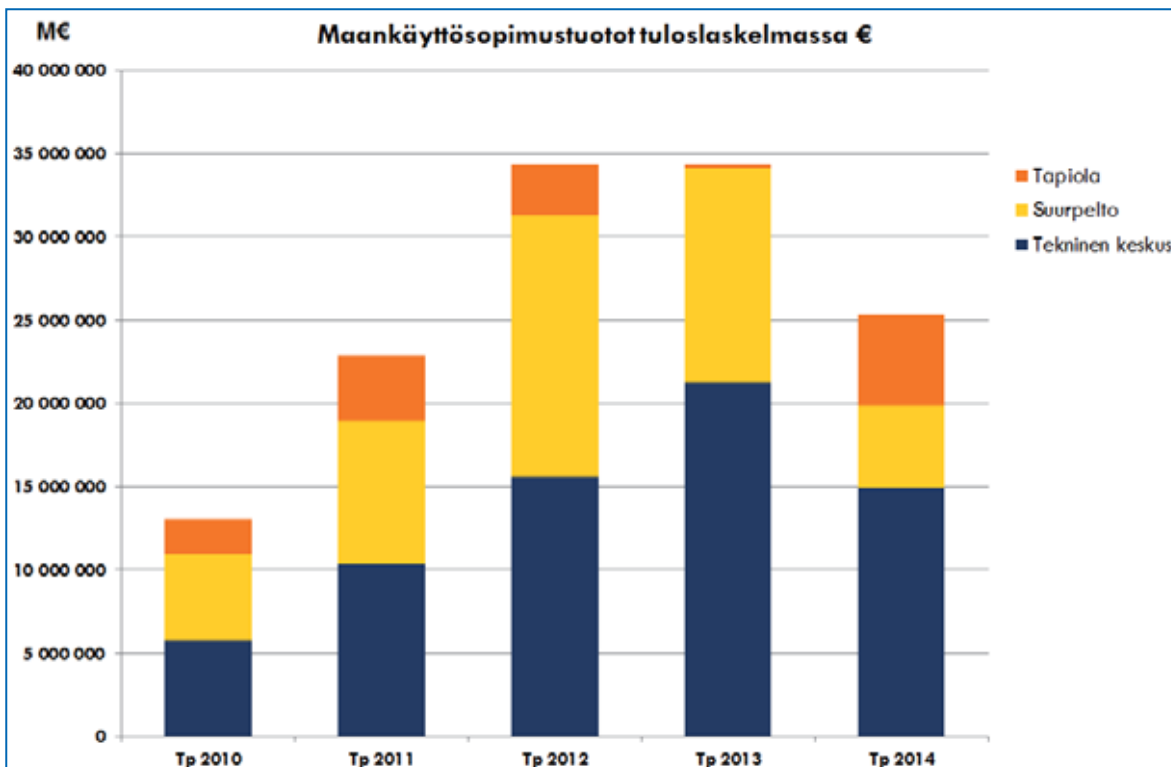
Maanvuokratulot ovat kasvaneet viime vuosina. Vuokratulot ovat vakaata tulovirtaa kaupungille ja ne kasvavat vuosi vuodelta. Vuokrat on yleensä sidottu

elinkustannusindeksiin. Vuonna 2014 kaupungin maanvuokratulot olivat yhteensä noin 11,7 milj. euroa.



Kuva 27:
Maanvuokratulot vuosittain 2006–2014

Maankäyttösopimuskorvaukset



Kuva 28. Maankäyttösopimustuotot tuloslaskelmassa (€)

Maankäyttösopimuksilla saadaan maanomistajilta rahaa kunnallistekniikan toteuttamiseen asemakaavoituksen tuoman hyödyn suhteessa.

Rahana suoritettavan sopimuskorvauksen lisäksi sopimuksilla hankitaan kaupungille yleisiä alueita ja myös tonttimaata.

vuosi	kpl	kesto*	rahakorvaus	maata (arvo)
2009	25	(6-930 pv)	26,58 milj. €	3,71 milj. €
2010	53	(13-1101 pv)	38,62 milj. €	5,02 milj. €
2011	22	(21-1329 pv)	10,43 milj. €	2,41 milj. €
2012	31	(12-1632 pv)	40,26 milj. €	3,53 milj. €
2013	14(15)	(76-2673 pv)	10,81 milj. €	1,98 milj. €
2014	27	(35-1689 pv)	18,78 milj. €	2,11 milj. €

Taulukko 3. Tehdyt maankäyttösopimukset 2009–2014

*Kesto on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymästä kaavaehdotuksesta sopimuksen allekirjoittamiseen kulunut aika.

Kiinteistöverotulot

Kiinteistöveroa tilitettiin vuonna 2013 69,1 milj. euroa, mikä on 3,4 milj. euroa eli 5,2 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Kiinteistöveron tilitys ylitti talousarvion 1,1 milj. eurolla.

Kiinteistöverolain 12 b §:n 1 momentin mukaan kaupunginvaltuuston on määrättävä rakentamattomalle rakennuspaikalle veroprosentti, joka on vähintään 1,5 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 3,0 prosenttia.

Kaupunginvaltuusto päätti 17.11.2014, että yleinen kiinteistövero on lain sallima alaraja eli 0,80 prosenttia. Lisäksi rakentamattoman tontin kiinteistövero nostettiin 1,65 prosentista 3,00 prosenttiin.

Kiinteistöveroprosentit	Espoo 2015	alarajat 2014	uudet alarajat	yläraajat 2014	uudet yläraajat
Yleinen kiinteistövero	0,80	0,60	0,80	1,35	1,55
Vakituinen asuinrakennus	0,37	0,32	0,37	0,75	0,80
* Muu kuin vakituinen asuinrakennus	0,80	0,60	0,80	1,35	1,55
Voimalaitosrakennus	2,00	1,00		2,50	
Yleishyödyllinen yhteisö	0,00	0,00		1,00	
** Rakentamaton rakennuspaikka	3,00	2,10	2,30	3,00	
Rakentamaton rakennuspaikka, muut		1,00		3,00	

* enintään 0,60 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vakinaisen asunnon prosentti

**12 b pykälän mukaan Espoossa ja eräissä muissa kunnissa oltava 1,5 prosenttiyksikköä korkeampi kuin yleinen kiinteistöveroprosentti kuitenkin enintään 3 prosenttia.

TILIVUOSI	2013**	2014**	2015**	2016**	2017**
Kiinteistövero verotuloarvio (1 000 €)	69 053	75 985	96 581	98 030	99 501
Muutos %		3,30	10,00	27,10	1,50

Taulukko 4. Kiinteistöveroprosentit 2015

Liitteet

Liite 1. Maankäyttö- ja rakennuslaki

5 a § (6.3.2015/204) Kunnan maapolitiikka

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämislle.

L:lla 204/2015 lisätty 5 a § tuli voimaan 1.4.2015.

Lain perusteluteksti, HE 334/2014:

”Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännöstä puuttuu nimenomainen säännös kunnan maapolitiikan harjoittamisesta. Erityisesti kaupan ja asuntorakentamisen kilpailun edistämiseksi sekä riittävän tonttitarjonnan turvaamiseksi kasvavilla kaupunkiseuduilla maankäyttö- ja rakennuslakiin ehdotetaan lisättäväksi säännös, jonka mukaan kunnan on huolehdittava yhdyskuntien kehittämisen edellyttämästä maapolitiikan harjoittamisesta. Tavoitteena on edistää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista kunnissa puuttumatta kuntien harkintavaltaan maapoliittisen keinovalikoiman käytössä.”

”Kunnan harjoittamalla maapolitiikalla on merkittävä vaikutus kunnan tonttutuotantoon, kaavojen toteuttamiseen ja kuntatalouteen. Kunnan maapolitiikan lainsäädännöllisen aseman selventämiseksi ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällytettäväksi kunnan maapolitiikkaa koskeva yleiskuvaus sekä maapolitiikan yleinen toimivaltasäännös. Voimassa oleva lainsäädäntö sisältää säännökset kunnan maanhankintaa ja kaavojen toteuttamista koskevasta keinovalikoimasta, joten kyse ei ole uuden tehtävän osoittamisesta kunnille. Tavoitteena on muun ohella edistää riittävää ja monipuolista tonttutuotantoa asukasmäärältään kasvavissa kunnissa sekä kustannustehokasta yhdyskuntarakentamista asukasmäärältään taantuissa kunnissa.”

Maapolitiikka kunnan tehtävänä

Kunnilla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapoliittisia keinoja. Vapaaehtoisen maanhankinnan lisäksi kunnilla on vanhastaan ollut mahdollisuus käyttää maanhankintaan laissa kulloinkin säädetyin edellytyksin myös etuosto-oikeutta ja maan lunastamista. Kunnan ja maanomistajien välisiä maankäytösopimuksia käytetään asemakaavoitettaessa muuta kuin kunnan omistamaa maata. Maankäytösopimukset ovat toimiva menettelytapa sopia kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisen kustannusten jakamisesta erityisesti kaavamuuostilanteissa ja täydennyskaavoituksessa. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajalta tämän kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä korotettu kiinteistövero rakentamattomille rakennuspaikoille. Kunnan maapolitiikkaa tukevien ja maapoliittisten keinojen käyttöä linjaavien maapoliittisten ohjelmien laatiminen on viime vuosina yleistynyt kunnissa.

Kuntien maankäytön olosuhteet ja kehitysnäkymät vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi talouden suhdannevaihtelut, muuttoliike kasvukeskuksiin,

työvoiman tarjonnan ja kysynnän kohtaamattomuus, väestön ikääntyminen ja erityisesti lapsiperheiden tarve väljempään asumiseen sekä elinympäristön laatuun liittyvät arvostukset asettavat kunnille yhä uusia vaatimuksia. Kasvukeskuksissa haasteena on riittävän tonttitarjonnan ylläpitäminen ja palvelujen järjestäminen asukkaille. Väestömäärältään taantuissa kunnissa sen sijaan ongelmana on asumisolojen ja palvelujen ylläpitäminen. Sopivat maapolitiikan toimenpiteet on valittava paikallisten olosuhteiden mukaan.

Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa, vastata yritysten tilatarpeisiin sekä turvata maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Kunta voi maapolitiikan toimenpitein varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää myös kilpailun toimivuutta asuntorakentamisessa ja elinkeinoelämän toimialoilla.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä muuhun lainsäädäntöön sisältyvät säännökset kunnan maapolitiikan keinovalikoimasta. Sen sijaan maapolitiikan harjoittamista ei maankäyttö- ja rakennuslaissa ole nimenomaisesti säädetty kunnan tehtäväksi ja kunnan toimivaltaan kuuluvaksi, toisin kuin on asian laita maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun sekä rakentamisen ohjauksen ja valvonnan suhteen. Korkein hallinto-oikeus on useissa kuntien lunastuslupia koskevilla ratkaisuisaan (esim. KHO 2009:92) tukeutunut tähän säännökseen kunnan maapolitiikan harjoittamisen oikeudellisena perusteena, vaikka siinä ei asiasta ole nimenomaisesti säädetty.

Kuntien maapolitiikasta vastaavien viranhaltijoiden kokemuksia maapoliittisen lainsäädännön toimivuudesta selvitettiin kyselyllä syksyllä 2012 (Suomen Kuntaliiton kysely, vastauksia 127 vastausprosentin ollessa 42 % kaikista kunnista). Yleisimpinä ongelmina tonttitarjonnassa vastaajat pitivät kaavoituksen hitautta ja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien saamista rakentamiseen. Merkittävimmiksi esteiksi vastaajat totesivat myös raakamaan korkean hinnan sekä kunnallistekniikan puuttumisen kaavoitetulta alueelta.

Kuntien raakamaan hankinta tapahtuu käytännössä lähes aina vapaaehtoisin kaupoin. Maan lunastamisella kunta saa maata sieltä mistä sitä tarvitaan, kun maan hankinnasta vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Kunnat ovat turvautuneet yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan raakamaan lunastamiseen vain harvoin. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana ympäristöministeriö on myöntänyt kunnille kahdesta kuuteen lupaa vuosittain yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan maan lunastamiseen. Lunastamisen kohteena ovat useimmiten olleet asuntorakentamista varten tarvittavat maa-alueet. Kunnallisessa päätöksenteossa on vanhastaan ollut rajoitteita lunastamisen käytölle yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan hankinnassa.

Maankäyttösopimus on saavuttanut vakiintuneen aseman kunnan ja maanomistajien yhteistyön perustana. Maankäyttösopimusten mukaiset korvaukset eivät ensi kertaa asemakaavoitettavilla alueilla yleensä riitä kattamaan kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kunnallistekniikan ja lähipalvelujen rakentamiskustannuksia. Asemakaavan muutoksesta, jolla alueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan, kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat yleensä selvästi alhaisemmat kuin alueita ensimmäistä kertaa kaavoitettaessa. Rakennetun kaavamutosalueen

hankkiminen kunnan omistukseen on vain harvoin tarkoituksenmukaista (Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous. ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto 2009).

Rakentamiskehotuksen avulla kunta voi edistää vajaan rakennettujen asemakaavojen toteuttamista. Rakentamiskehotusta voidaan käyttää asemakaavan mukaisten tonttien käyttöön saamiseksi. Yleensä kehotuksen kohteena olevat tontit saadaan rakentamisen piiriin ilman, että kunta joutuu turvautumaan rakentamisen laiminlyönnin mahdollistamaan tontin lunastamiseen. Rakentamiskehotuksen etuna korotettuun kiinteistöveroon verrattuna on mahdollisuus kohdistaa menettely rajatuille alueille kunnallisten palvelujen saamiseksi täysimääräiseen käyttöön kohdealueilla. Menettelyä käytetään kunnissa harvoin. Kuntaliiton kyselyyn vastanneista kuntien maapolitiikan toimihenkilöistä katsoi, että rakentamiskehotusta ei ole käytetty kunnassa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien saamiseksi rakentamiseen. Kyselyn perusteella tilanne on samanlainen keskus- ja kehyskunnissa.

Asemakaavoitettujen alueiden pitkän rakentamisajan vuoksi hukataan osa kunnallisteknisten verkostojen käyttöiästä ja investoinneista. Lisäksi, kun kaavan mukainen rakentaminen ei toteudu, rakentamispaine siirtyy toisaalle kunnan alueella ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset kertautuvat. Julkisen talouden kireässä tilanteessa rakentamattomien tonttien käyttöön saamista on tämän vuoksi erityisesti syytä edistää.

Maapoliittisen keinovalikoiman käyttäminen kuuluu kunnallisen harkintavallan piiriin. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana valtiolta on eräiden hallitusohjelmien mukaisesti rohkaissut kuntia käyttämään täysimääräisesti kaavoitus- ja maapolitiikan välineitä riittävän, kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon turvaamiseksi. Kuntien maanhankintaa on valtion toimin edistetty luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien luovutusvoiton verovapaudella vuosina 2000 ja 2008 sekä parhaillaan rakennepoliittisen ohjelman toimeenpanoon liittyen ajalla 1.10.2013 - 31.12.2014.

Tavoitteet:

Esityksen tarkoituksena on sisällyttää maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan harjoittaman maapolitiikan yleiskuvaus sekä kirjata jo nykyisin kunnan tehtäviin kuuluva maapolitiikan harjoittaminen julki lausutusti kunnan tehtäviin ja toimivaltaan kuuluvaksi kaavoituksen ja rakennusvalvonnan ohella. Esitykseen sisältyy oikeuskäytännössä vakiintunut kunnan maapolitiikan yleiskuvaus, jonka mukaan kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Esityksessä korostetaan maapolitiikan

merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä.

Tavoitteena on lisätä riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa toimivan kilpailun edistämiseksi erityisesti kaupan toimialalla ja asuntorakentamisessa. Esityksellä ei puututa kuntien harkintavaltaan maapoliittisen keinovalikoiman käytössä. Esitys tukee maapolitiikan harjoittamista kasvukeskuksissa ja asukasmäärältään vähenevissä kunnissa.

Perustelut / 5 a §.

Kunnan maapolitiikka. Pykälä sisältäisi kunnan harjoittaman maapolitiikan yleisen kuvauksen. Kunnalla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapoliittisia keinoja. Maanhankinnan keinoja ovat raakamaan ostamisen lisäksi kunnan etuosto-oikeus ja maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten. Kaavoitettaessa muuta kuin kunnan omistamaa maata kunta ja maanomistaja voivat tehdä kaavoitusta ja kaavan toteuttamista koskevan maankäyttösopimuksen.

Asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle korotettu kiinteistövero. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajan kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Kunnan tontinluovutus kuuluu myös kunnan harjoittaman maapolitiikan tehtäviin. Pykälässä korostettaisiin kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä.



Kuva 29. Espoon Asunnot Oy:n uustuotantoa Matinkylässä

Liite 2. Kuntalaki 130 §

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely.

Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi.

Lain perusteluteksti HE 268/2014

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuuden määrittely.

Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa ja vuokralle antamisessa noudatettavista menettelytavoista silloin, kun kiinteistö luovutetaan tai pitkäaikainen vuokrasopimus tehdään kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan tahon, esimerkiksi yrityksen kanssa. Menettelytapoja noudattamalla voidaan varmistua, että kiinteistön luovutus ja vuokraus ovat markkinaehtoisia ja että niihin ei sisälly kiellettyä valtiontukea. Menettelyn tavoitteena on turvata myös tasapuoliset kilpailun edellytykset eri toimijoiden välillä eli kansallinen kilpailuneutraliteetti.

Kunnan omistaman kiinteistön luovutuksessa ja vuokralle antamisessa on otettava huomioon EU:n kilpailusäännöstö ja erityisesti sen valtiontukea koskevat säännökset, joita on kuvattu tarkemmin yleisperusteluissa. Pykälään ehdotetaan otettavaksi komission tiedonannossa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista ilmaistut linjaukset perusteista, jolloin maa-alueen ja rakennusten myyntiin ei katsota sisältyvän kiellettyä valtion tukea. Mainitussa tiedonannossa on todettu, että valtiontukea voi sisältyä julkisyhteisöjen tekemiin vuokrasopimuksiin. Siksi pykälä koskisi myös pitkäaikaisia vuokrasopimuksia. Pitkäaikaisella vuokrasopimuksella tarkoitettaisiin yli 10 vuodeksi tehtäviä sopimuksia.

Pykälässä käytettäisiin sanamuotoa ”kilpailutilanteessa markkinoilla”, jota on avattu tarkemmin tämän lain kunnan toimintaa markkinoilla koskeissa yleisperusteluissa ja joka rinnastettaisiin EU-valtiontukisäännösten ”taloudellista toimintaa” tarkoittavaan käsitteeseen. Kilpailutilanteessa markkinoilla toimivat esimerkiksi yritykset. Yksityishenkilöt eivät lähtökohtaisesti toimi kilpailutilanteessa markkinoilla. Kilpailutilanne markkinoilla olisi määriteltävä tapauskohtaisesti. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun (KHO:2012:105)

Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso.

Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

mukaan maakauppatiedonannossa kuvatun menettelyn noudattamatta jättämisestä ei automaattisesti seuraa, että kysymys olisi kielletystä valtiontuesta.

Pykälä ei kieltäisi kiinteistöjen luovutusta tai vuokrasopimusten tekemistä käyvästä markkina-arvosta poikkeavasti, vaan ohjaisi, kuinka markkinahinnan määrittäminen voidaan tehdä.

Pykälän 1 momenttiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan kunta voisi luovuttaa tai antaa vuokralle omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle avoimella tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailulle ei ole asetettu ehtoja, jos kuka tahansa ostaja voi ostaa rakennuksen tai maa-alueen ja käyttää sitä omiin tarkoituksiinsa riippumatta liiketoiminnan luonteesta. Ehtoja voidaan kuitenkin asettaa esimerkiksi yleisen häiriön ehkäisemiseksi, ympäristön suojelemiseksi tai puhtaasti keinottelutarkoituksessa tehtyjen tarjousten torjumiseksi. Eryityslainsäädännössä asetetut kaupunki- ja aluesuunnittelurajoitukset eivät ole kiellettyjä ehtoja.

Momentissa todettaisiin myös, että tarjouskilpailun tulisi olla avoin ja siitä olisi tiedotettava riittävästi. Tarjouskilpailu on julkistettu riittävästi, jos se on kohtuullisen pitkän ajan (kaksi kuukautta tai enemmän) julkistettu useita kertoja valtakunnallisessa tai muissa lehdissä, niin että se on saatettu kaikkien potentiaalisten ostajien tietoon. Tarjouskilpailua koskevan ilmoituksen voi tehdä myös yleisessä tietoverkossa.

Säännöksellä ei olisi tarkoitus puuttua esimerkiksi kuntien maankäytön tavoitteena olevaan riittävän tonttimaan tarjoamiseen asuinrakentamiseen. Kunta voisi edelleen luovuttaa ja antaa vuokralle kaavatontteja markkinahintaa alemmalla hinnalla sosiaaliseen asuntorakentamiseen muun muassa erityisryhmien tarpeisiin, mikäli ne tarjotaan avoimesti ja kaikille halukkaille samoin ehdoin.

Valtio tukee sosiaalista asuntotuotantoa useilla erilaisilla tukimuodoilla, joista keskeisimmät ovat vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, perusparantamista ja hankintaa varten otetuille lainoille maksettava korkotuki (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, 604/2001) sekä investointiavustukset erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, perusparantamista ja hankintaa varten (laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, 1281/2004). Korkotukilainojen hyväksymisestä ja investointiavustusten myöntämisestä vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA). Nämä tukimuodot ovat julkisen palvelun velvoitteeseen liittyviä, palveluista maksettavia valtiontukia (SGEI-tukia).

Jos kunta luovuttaa tai vuokraa tontin valtion tukemaa sosiaalista asuntotuotantoa varten, tämä luovutus tai vuokraaminen voi tapahtua markkinahintaa alemmalla hinnalla. Tällöin markkinahinnan ja niin sanotun ARA-hinnan välinen erotus voidaan lukea valtion korkotukeen tai investointiavustukseen liittyväksi SGEI-tueksi, jossa tuen myöntäjänä on ARA:n sijasta kunta. Jos tällaista liittännäistä tukea myönnetään, on varmistuttava siitä, ettei tuki valu toimintatukena muuhun kuin sosiaaliseen asuntotuotantoon.

Siksi tontin luovutus- tai vuokrasopimukseen on otettava ehto, jonka mukaan rakennuttaja on velvollinen maksamaan kunnalle käyvän hinnan ja ARA-hinnan välisen erotuksen, jos tontille rakennetaankin muuta kuin valtion tukemaa sosiaalista asuntokantaa. Tällaisessa järjestelyssä on lisäksi otettava huomioon SGEI-tukia koskevat EU:n valtioneuvoston ehdot eli käytännössä SGEI-de minimistukiasetuksen (360/2012, EUVL L 114/2012) tai komission SGEI-päätöksen (2012/21/EU, EUVL L7/2012) säännökset. Viimeksi mainittu päätös edellyttää, että jäsenvaltioissa myönnettyt tuet raportoidaan komissiolle jälkikäteen kahden vuoden välein. ARA voi suorittaa tämän raportoinnin kunnan puolesta, mutta se edellyttää, että kunta ilmoittaa valtion tukemaan asuntotuotantoon luovuttamansa tontin käyvän hinnan ja luovutushinnan välisen erotuksen ARA:lle. Tämä ilmoitus voidaan tehdä korkotukilainan tai investointiavustuksen hakuprosessin aikana silloin, kun kunta antaa ARA:lle lausunnon siitä, onko tontille rakennettaville asunnoille syytä myöntää valtion tukea.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin tilanteesta, jossa kiinteistöä ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista luovuttaa tai vuokrata 1 momentissa tarkoitettun tarjouskilpailun avulla. Tällöin tulisi käyttää puolueetonta arvioijaa, jonka avulla määritettäisiin kiinteistön markkina-arvo tai markkinaehtoinen vuokrataso. Arvioijan käyttämisestä tulisi harkita esimerkiksi myös tilanteessa, jossa 1 momentin tarkoittamassa tarjouskilpailussa on saatu vain yksi

tarjous, eikä sen avulla ole näin ollut mahdollista varmistua todellisesta markkina-arvosta.

Arvioijalla tarkoitetaan hyvämaineista henkilöä, joka on suorittanut alalle soveltuvan tutkinnon, jolla on riittävä kokemus ja joka on pätevä arvioimaan kyseisen tyyppisiä maa-alueita ja rakennuksia kyseisellä alueella. Arvioijan on oltava tehtäviään suorittaessaan riippumaton. Julkisilla viranomaisilla ei ole oikeutta antaa hänelle määräyksiä arvioinnin tuloksesta. Käytännössä tällainen puolueeton arvioija voisi olla esimerkiksi laillistettu kiinteistövälittäjä (LKV).

Arvioijan arvion avulla tulisi varmistua siitä, että kiinteistölle määritetään markkinaarvo tai vuokralle markkinaehtoinen vuokrataso, johon suunniteltua luovutus- tai vuokrahintaa tulee verrata. Käytännössä ongelmallista saattaa olla sellaisten kiinteistöjen arvonmääritys, joita on harvoin markkinoilla tarjolla, jotka sisältävät vain tietyille alalle soveltuvia laitteita ja joille ei ole useita halukkaita ostajia tai vuokraajia. Tällaisissa käytännön tilanteissa voi olla tarkoituksenmukaista pyytää useamman asiantuntijan lausunto. Arvioiden ollessa ristiriitaisia, markkina-arvoksi voitaisiin katsoa asiantuntijoiden arvioiden keskiarvo. Jos käytetään keskiarvoa, yhtenä keskiarvon perustana käytettävänä arviona voidaan käyttää kunnan omaa käsitystä markkinaehtoisesta tasosta.

Julkisen viranomaisen maksamia maaalueiden ja rakennusten hankintakustannuksia voidaan pitää markkina-arvon osoittimena, paitsi jos maa-alueen ja rakennusten oston ja myynnin välillä on kulunut huomattavasti aikaa. Siksi markkina-arvoa ei pääsääntöisesti pitäisi vahvistaa hankintakustannuksia alhaisemmaksi ainakaan kolmeen vuoteen oston jälkeen, paitsi jos riippumaton arvioija on havainnut yleisen markkinahintojen laskun kyseisillä kiinteistömarkkinoilla.

Yleisen edun vuoksi kauppaan voidaan liittää erityisveloitteita, jotka liittyvät maaalueisiin ja rakennuksiin. Riippumattomien arvioijien on arvioitava erikseen tällaisten veloitteiden aiheuttama taloudellinen haitta ja se voidaan ottaa huomioon kauppahintaa sovittaessa. Arvioitaessa veloitteita, joiden täyttäminen olisi ainakin osittain yrityksen oman edun mukaista, on myös tämä seikka otettava huomioon.

Komission edellä mainitussa maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyviä tukia koskevassa tiedonannossa mainitaan muutamia erityistilanteita ilman tarjouskilpailua tapahtuvan kiinteistön luovutuksesta. Tiedonannon mukaan, jos maa-alueita ja rakennuksia on kohtuullisin ponnistuksin yritetty myydä markkina-arvoon ja on käynyt selväksi, että arvioijan ilmoittamaa hintaa ei saada, voidaan viiden prosentin poikkeaman tästä arvosta katsoa olevan markkinaedellytysten mukainen. Jos uuden kohtuullisen ajan kuluttua on selvää, että maa-alueita ja rakennuksia ei voida myydä arvioijan arvioimaan hintaan viidellä prosentilla vähennettynä, on tehtävä uusi arvio, jossa on otettava huomioon saadut kokemukset ja tarjoukset.

Pykälän 3 momentissa säädettäisiin, että kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään. SEUT 107 artiklassa on määritelty valtiontuen käsite ja SEUT 108 artiklassa määritellään komission yksinomainen toimivalta valtiontuen hyväksyttävyyden arvioinnissa sekä jäsenvaltion velvollisuus etukäteen ilmoittaa valtiontuesta niissä tilanteissa, joissa ei ole säädetty poikkeusta ilmoitusvelvollisuudesta. Mikäli kunta ei luovuta kiinteistöä tai tee vuokrasopimusta kilpailutilanteessa markkinoilla toimivan tahon kanssa tämän pykälän tarkoittamalla markkinaehtoisella hinnalla, tulee kunnan huomioida 3 momentissa tarkoitetut valtiontukisäännöt.



Kuva 30. Kauklahden elä ja asu -seniorikeskus avattiin toukokuussa 2012 (kuva Ann-Marie Nystedt)

Esimerkki sopimuskorvauslaskelmasta pientaloalueella ensimmäisen asemakaavan osalta

Huom. Laskelmassa esitetyt arvot ovat vain satunnaisia esimerkkejä, jokainen asemakaava arvioidaan yksityiskohtaisesti sopimusneuvottelujen yhteydessä.

Uudessa kaavassa alue on AO-korttelialuetta, jonka tehokkuusluku $e = 0,25$.

Kiinteistön pinta-ala on $5\,036\text{ m}^2$ ja rakennusoikeus $1\,259\text{ k-m}^2$, josta sopimuskorvausta määritettäessä jätetään huomioimatta käyttökelpoinen asuinrakennus 115 k-m^2 ja sen vaatima pinta-ala 460 m^2 .

AO-tontin hinta alueella on 800 €/k-m^2 ($=160\text{ €/m}^2$) ja kaavan ulkopuolisen rakennuspaikan (2000 m^2) arvo on tästä 75% eli 120 €/m^2 .

Seuraavat $2\,000\text{ m}^2$ hinnoitellaan puoleen edellisestä ja loput pinta-alasta kiinteistön sijainnin ja ominaisuuksien perusteella.

Nykytilanne	m^2	€/m^2	€
($2\,000\text{ m}^2 - 460\text{ m}^2$)	1 540	120	184 800
	2 000	60	120 000
	<u>1 036</u>	15	<u>15 540</u>
yht.	4 576		320 340
Uusi kaava	k-m^2	€/k-m^2	
($1\,259\text{ k-m}^2 - 115\text{ k-m}^2$)	1 144	800	915 200
Arvonnousu=hyöty			594 860
Sopimuskyynnys			-250 000
Hyöty sopimuskyynnysen ylittävältä osalta			344 860
Sopimuskorvaus (40 %)			137 944

Esimerkki sopimuskorvauslaskelmasta täydennysrakentamiskohteessa

Huom. Laskelmassa esitetyt arvot ovat vain satunnaisia esimerkkejä, jokainen kaavamuutos arvioidaan yksityiskohtaisesti sopimusneuvottelujen yhteydessä.

Kaavamuutoksella lisätään tontin rakennusoikeutta 2400 k-m²:llä. Muutoksen johdosta olemassaolevat autopaikat 45 kpl on muutettava rakenteellisiksi, hyvitetävä kustannus 25 000 €/kpl.

	k-m ²	arvo €/k-m ²	
Taloyhtiön tontti nyt	5 000	750	3 750 000
Taloyhtiön tontti kaavamuutoksen jälkeen, yksikköhinnassa huomioitu piha-alueen pieneneminen	7 400	720	5 328 000
Arvonnousu			1 578 000
Hyötyä vähentävät kulut (esim. suunnittelu, purkaminen)		-	100 000
Hyvitys autopaikoista		-	1 125 000
Kaavoituksen tuoma hyöty			353 000
Sopimuskynnys		-	250 000
Hyöty sopimuskynnyksen ylittävältä osalta			103 000
Sopimuskorvaus (40 %)			41 200

Esimerkki sopimuskorvauslaskelmasta täydennysrakentamiskohteessa

Espoon kaupunki
Tekninen ja ympäristötoimi
Virastopiha 2 C, 02070 Espoon kaupunki
puh. 09 816 21
www.espoo.fi

