

Vastaus valtuustoaloitteeseen Tonttien luovutusehtojen muutos

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025
376/10.00.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot
maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, tonttipäällikkö Pekka Söyriä,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Sirpa Hanska on tehnyt 4.2.2025 päivätyn valtuustoaloitteen tontinluovutusehtoihin tehtävästä lisäyksestä koskien kerrostalotonttien luovuttamista asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen, kohtaan 5 tai omana kohtanaan: Tonttien luovutus kerrostalon rakentamista varten asunto-osakeyhtiömuotoisena myydään niin, että tontin omistus tulee aina asunto-osakeyhtiölle.

Vastaus aloitteeseen

Aloitteen tekijä perustelee aloitettaan sillä, että osa länsirannalla sijaitsevista vuokratonteista on niin sanottujen tonttirahastojen omistuksessa, aiheuttaen aloitteen tekijän mielestä rahastoille ja rakennuttajille mahdollisuuden kiinteistökeinotteluun. Lisäksi aloitteen tekijä mainitsee asialla olevan vaikutusta asumisen turvallisuuteen sekä edullisuuteen.

Kaupunginvaltuuston vuosittain hyväksymien ja siten voimassaolevien yleisten tontinluovutusehtojen mukaan uusien kerros- ja rivitalotonttien luovutukset hinnoitellaan erikseen tapauskohtaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa kerrostalotonttien kilpailutusta eri toimijoiden välillä taikka ulkopuoliseen arvioon pohjautuvaa hintaa. Käytetään luovutuksessa kumpaa tahansa menetelmää, varmistutaan niitä käyttämällä siitä, ettei kaupunki myy tonttiomaisuuttaan alle kuntalain vaatiman markkina-arvon. Sillä, ostaako kaupungin markkinoiman tontin tonttirahaston ja rakennusliikkeen yhteenliittymä vai ainoastaan rakennusliike perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, ei näin ollen ole taloudellisesti kaupungille merkitystä. Tontin tultua luovutetuksi vuokrasopimuksella kaupungilta tonttirahastolle, taloudellinen vuokranmaksuun liittyvä riski voi olla jopa pienempi, sillä tonttirahastot ovat lähtökohtaisesti vakavaraisempia kuin puhtaasti rakennuttajavetoiset hankkeet, jossa yhteen rakennusliikkeeseen kerralla kohdistuva taloudellinen riski voi olla suuri huolimatta tehdystä RS-järjestelyistä. Mikäli tontti on puolestaan myyty ulkopuoliselle, ovat siihen liittyvät riskit siirtyneet sen hetkisellem omistajalle. Tällöin kaupunki on kuitenkin saanut jo myydessä täyden tontinmyyntitulon. Omistamiseen liittyvät riskit mahdollistavat toisaalta myös aina voiton saamisen investoidulle pääomalle, mikä kuuluu omistusoikeuden perustavanlaatuisen luonteeseen.

Tonttirahastot tai yksityiset investoijat ovat myös käypiä markkinatoimijoita tilanteissa, jossa rakennusliikkeellä ei ole insentiiviä ostaa tonttia, vaan halua investoida ensi sijassa rakentamiseen, mutta kaupunki on valmis ainoastaan myymään

tontin vuokraamisen sijasta. Näin tapahtuu tyypillisesti esimerkiksi tonttia kilpailuttaessa, jossa tarjoushinnan on syytä olla kokonaiskauppahintaperustainen eikä vastaavaa vuokraa vastaava, sillä muutoin kokonaisvuokra nousee suhteettoman korkeaksi maksajan ollessa viime kädessä tontilla asuva asukas, eikä kilpailussa tarjouksen antaja. Mikäli ehdotuksen mukaiseen asunto-osakeyhtiöperustaiseen luovutusrajoitukseen ryhdyttäisiin, vaikeuttaisi se todennäköisesti jatkossa tonttien luovuttamista sekä rakentumista tilanteessa, jossa rakennuttajilla olisi käytössään vain muutama hankintavaihtoehto tontin hankkimiseen ja rakentamiseen usean eri vaihtoehdon sijasta. Tämä olisi ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa, joina voidaan yleisesti pitää tonttien rakentumista ja asemakaavojen toteutumista kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun kaava on hyväksytty.

Tontti- ja kiinteistörahastojen likviditeettiin liittyvistä ja julkisuudessa runsaasti esillä olleista ongelmista vastaavat ensi sijassa kukin kiinteistö- tai tonttirahasto ja sen osuudenomistajat. Vastaavalla tavalla yksittäiseltä asunnonostajalta, jonka asunto sijaitsee rahastolta lunastettavalta tontilla, voidaan olettaa huolellisuutta hänen ostaessaan tällaisen asunnon sekä tiedostavan siihen liittyvät riskit. Lunastustonttimallia voidaan kyllä pitää monimutkaisena, tehden riskien todellisen luonteen arvioimisen hankalaksi.

Yritysmuodoltaan tonttirahastot eivät lisäksi eroa muista yhtiömuodoista, joilla olisi varaa ostaa tontti, joten niiden rajaaminen tarjouskilpailun ulkopuolelle olisi myös yhdenvertaisuusnäkökulmasta ongelmallista. Tonttirahastojen tuomat edulliset tontit ja sitä myöten myös edullisemmat asunnot täydentävät myös omistusasumisen sekä vuokra-asumisen välistä eroa eritoten aikana, jossa uudistuotanto asumisoikeusasunnoille, joita on perinteisesti pidetty välimallin ratkaisuna, on toistaiseksi valtion tukemana lopetettu.

Valtuustoaloitteen tekijällä on kuitenkin relevantti huoli siitä, että tonttirahastovetoisella rakennuttamisella saattaa aiheutua sosiaaliseen hyvinvointiin sekä segregatioon liittyviä riskejä niiden toteutuessa suuressa mittakaavassa pienelle alueelle, sillä vuokratontille rakennetut rakennukset ja tätä myötä asunnot ovat halvempia. Samalla yksittäiselle taloyhtiölle koitua taloudellinen riski ja sitä myöten yksittäiselle osakkaalle aiheutuva taloudellinen riski ajautua maksuvaikeuksiin tonttirahaston nostaessa maanvuokraa lähes kohtuuttomaksi on lisäksi olemassa. Nämä seikat voivat aiheuttaa edellisen kaltaisia sosiaalisia riskejä sekä mahdollisia riskejä myös asumisympäristöön ja kaupunkikuvaan. Tämän vuoksi tontinluovutuksissa on otettu jo aiemmin huomioon alueellinen jakauma ja tasapaino asumisen ohjelman mukaisesti. Maan hankinta ja luovutusyksikkö tulee kuitenkin jatkossa seuraamaan erityisesti tontti- ja kiinteistörahastojen osalta tarkemmin edellä mainittuja riskejä aluetasolla seuraten tonttirahastojen toimintatapoja korotusten osalta siten, ettei keskittymiä pääsisi kaupungin luovutusten johdosta syntymään uusia tontteja luovutettaessa. Tarvittaessa tontinluovutuksissa ryhdyttäisiin

tarvittaviin toimenpiteisiin, mikäli riskiä edellä mainituille ulkoisvaikutuksille olisi olemassa tontinluovutuksen seurauksena.

Tarvetta muutoksille yleisiin tontinluovutusehtoihin ei edellä mainituilla perustein kuitenkaan muutoin ole.

Liite: valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.