

Vastaus valtuustoaloitteeseen Lisämyyntiä tonttikaupoilla

Kaupunkikehityslautakunta 10.02.2026
1398/00.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot
tonttipäällikkö Pekka Söyriä, maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta
etunimi.sukunimi(at)porvoo.fi

Valtuutettu Sirpa Hanska on tehnyt 20.5.2025 valtuustoaloitteen, jossa ehdotetaan, että Porvoon kaupungin vuokratontin vuokralaisille tarjottaisiin mahdollisuutta lunastaa tontti omaksi. Tarjota voisi jopa hintavyöhykkeellä II olevia tontteja hintavyöhykkeen III hinnalla (55 €/m²:stä 45 €/m²:öön) siten, että tarjouksen voisi rajoittaa koskemaan 1970-1980, ehkä vielä 1990-luvulla tehtyjä vuokrasopimuksia.

Porvoon kaupungilla on tällä hetkellä vuokralla noin runsas tuhat omakotirakentamista varten vuokrattua asemakaava-alueella sijaitsevaa tonttia. Näistä hintavyöhykkeellä II sijaitsee selvästi merkittävin osa, noin 900. 1970-1980-luvuilla tehtyjä sopimuksia ja näinä vuosina rakentuneita tontteja on vielä voimassa runsas 300, joista vyöhykkeellä II noin 280. Kyseiset sopimukset ovat tehty aikanaan viideksikymmeneksi vuodeksi, ja ovat siis umpeutumassa seuraavan 15 vuoden aikana. Näiden umpeutuvien 70-80-luvulla olevien, II-vyöhykkeellä olevien tonttien ala olisi noin 217 000 m², ja ehdotettu alennus siis näin ollen 2,17 miljoonaa euroa.

Kaupunki on tarjonnut jo useina vuosikymmeninä mahdollisuutta ostaa vuokratontti omaksi kulloisenkin hintavyöhykehinnan mukaisella hinnalla. Tontin ostomahdollisuuteen on myös tartuttu, erityisesti silloin, kun sopimuskausi on päättymässä. Vuonna 2024 jo vuokrattuja omakotitontteja ostettiin 7 kpl, ja vuonna 2025 vastaava lukema oli 14 kpl. Erityisiä myyntitoimenpiteitä ei vuokratonttien osalle olla maapolitiikkayksikössä toistaiseksi tehty esimerkiksi vuokralaisten informoimiseksi tontin ostomahdollisuuksista. Mahdollisuus on kuitenkin mainittu jo tontin vuokrasopimuksessa. Maapolitiikan yksikkö on kuitenkin kehittänyt aloitteen teon jälkeen internetsivujaan suuntaan, jossa useammille vuokratontin omaaville tahoille tulisi paremmin tieto tonttinsa ostomahdollisuudesta.

Luovutustapaa ohjaavia linjauksia eli sitä, miten uusia tontteja luovutetaan (vuokraus vai myynti) tarkastellaan vuosittain tontinluovutusehdoissa. Käytännöt vaihtelevat kuitenkin eri kuntien välillä. Esimerkiksi Helsingin kaupunki ei tarjoa omakotitonteissansa ostomahdollisuutta lainkaan, säilyttäen siten tontin arvonnousun itsellään myös seuraavien vuokrasopimuskausien ajan.

Vuonna 2010 finanssikriisin jälkeen kaupunki nosti tonttihintojaan. Omakotitonttien hintoja nostettiin koko kaupungissa. Suurin hinnankorotus oli I-vyöhykkeellä 10/m², Hinthaarassa 7 €/m² ja muualla 5 €/m². Hinnannoston seurauksena vuokratonttien ostamisessa havaittiin tavanomaisuudesta poikkeava selvä kasvu ennen hinnannousun voimaantuloa. Näin voisi käydä myös hintoja

alennettaessa, mutta tällöin tappio kohdistuisi ensi sijassa kaupungin talouteen.

Valtuutetun ehdottamalla omakotitonttien myyntikampanjalla voitaisiin saavuttaa lyhyellä tähtämellä suuria myyntivoittoja kaupungin haastavassa taloustilanteessa erityisesti silloin, kun myyntihintaa alennettaisiin reilusti tämänhetkisestä. Myynti kuitenkin veisi tulevilta vuosilta sen vuokratuoton indeksikorotuksineen, joka tulisi kaupungille. Samalla kaupungin voitaisiin katsoa luovuttavan omaisuuttaan selvään alihintaan pääasiassa yksityishenkilöille, vieläpä yhdenvertaisuusperiaatteesta poikkeavalla tavalla suosimalla tiettyä aikakautena rakennettujen tonttien vuokralaisia toisten vuokralaisten sijaan. Sen tosiasian, että tonttinsa vuokranneet ovat maksaneet tonteistaan vuokria, ei tule myöskään tulkita tontin ennakkomaksuksi, vaan ennemminkin kaupungin investoiman pääoman tuotoksi, joka on sidottu tontin arvoon.

Edellä mainituin taloudellisin perustein valtuustoaloitteen mukaisia ehdotuksia tontinluovutusehtoihin ei ole syytä esittää alennettaviksi.

Liite: valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohtaja

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