

Tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet ja asuntorakentamisen edistämiseksi muuttuneessa markkinatilanteessa

1. Ohjeen tarkoitus ja soveltaminen

Tämän ohjeen keskeisenä tarkoituksena on määrittää ne keskeiset tonttipoliittiset periaatteet ja toimenpiteet, joilla kaupunki pyrkii nykyisessä ja näköpiirissä olevassa tulevaisuudessa edis-tämään asuntotuotantoa varmistuen samalla kuitenkin kaupungin keskeisten asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumisen.

Esitetyt periaatteet ja toimenpiteet toimivat kaupungin asuntotonttien varauksiin ja tontinluovutuskäytänteisiin liittyvänä valmisteluohjeena. Ohjeessa esitettyjen periaatteiden ja toimenpiteiden toteuttaminen edellyttää, muun ohella kaupungin erittäin laajasta asuntotonttien varauskannasta johtuen, monelta osin tapauskohtaista harkintaa. Tällä ohjeella pyritään kuitenkin osaltaan varmistamaan myös sekä nykyisten että tulevien tontinvaraajien yhdenvertainen kohtelu.

Ohjetta sovelletaan tontinluovutuksiin liittyvässä valmistelussa sekä päätöksenteossa. Päätöksentekijänä toimii kaupungin kulloinkin toimivaltainen viranhaltija tai toimielin.

Ohje on voimassa 31.12.2025 saakka, ellei erikseen toisin päätetä. Ohjetta voidaan kuitenkin soveltaa yksittäisissä tapauksissa mainitun määräpäivän jälkeen, mikäli se on kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden ja/tai tontinvaraajien yhdenvertaisen kohtelun kannalta erityisen perusteltua.

2. Olemassa olevien tontinvarausten muuttaminen ja uusien tontinvarausten valmistelu

2.1 Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen

Kaupunki suhtautuu myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten rahoitus- ja hallintamuotoa muuttamiseen muuhun, asuntotuotantoon edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentamista. Mikäli kyse on säänneltyyn asuntotuotantoon varatusta tontista, muutos tehdään ensisijaisesti muuhun kyseessä olevalle alueelle soveltuvaan säänneltyyn asuntotuotantoon.

Kaupunki suhtautuu myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten rahoitus- ja hallintamuotoa muuttamiseen muuhun, asuntotuotantoon edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentamista. Mikäli kyse on säänneltyyn asuntotuotantoon varatusta tontista,

muutos tehdään ensisijaisesti muuhun kyseessä olevalle alueelle soveltuvaan säänneltyyn asuntotuotantoon

Kaupunki pitää kuitenkin kaikissa tilanteissa kiinni AM-ohjelman segregaatoin ehkäisemistä koskevista tavoitteistaan. Muutoksen mahdollisuudet arvioidaan tästä syystä tapauskohtaisesti tontin ja alueen ominaisuudet huomioiden tiiviissä yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa. Arvioinnissa kiinnitetään muun ohella huomiota kulloinkin kyseessä olevaan alueeseen kokonaisuutena ja alueen rakentamattomien tonttien varaajien yhdenvertaiseen kohteluun.

2.2 Poikkeaminen muista varausehdoista

Kaupunki suhtautuu myönteisesti voimassa olevien tontinvarausten ehtojen muutoksiin ja poikkeamisiin edellyttäen, että muutos selkeästi edistää tontin rakentumista.

Kaupunki pitää kuitenkin kaikissa tilanteissa kiinni rakentamisen energiatehokkuutta ja ekologisuutta koskevista ehdoista. Varausehtojen muutos tai poikkeaminen ei myöskään saa vaarantaa kaupungin kulloinkin kyseessä olevan tontin tai alueen rakentamiselle asettamien keskeisimpien laadullisten tavoitteiden toteutumista eikä johtaa alueelle selkeästi soveltumattomaan huoneistotyyppijakaumaan. Muutoksen ja poikkeamisen mahdollisuudet arvioidaan tapauskohtaisesti tontin ja alueen ominaisuudet huomioiden tiiviissä yhteistyössä kaupunginkanslian asuminen -yksikön kanssa.

2.3 Tontinvarausten jatkaminen

Tontinvarauksen päättyessä varauksen jatkaminen edellyttää sitä, että varauksensaaja on noudattanut varauksen ehtoja. Varauksen jatkamisen edellytyksiä arvioitaessa kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että varauksensaaja on markkinatilanteesta huolimatta aktiivisesti edistänyt hankkeen suunnittelua ja muita hankkeen toteutumiseen tähtäviä toimenpiteitä.

Tontinvarauksen jatkamisen ajankohtana rakentamiskelpoisten omistusasuntotuotantoon varattujen tonttien varauksen jatkamisen edellytyksenä on edellä mainitun lisäksi se, että varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan edistäneensä asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin.

Kaupungin reagoitakyvyn ja tontinvaraukskannan joustavuuden lisäämiseksi tontinvarauksia jatketaan enintään yhdellä (1) vuodella. Hankkeiden toteutumisen edistämiseksi varausehtoihin kirjataan tarvittaessa välitavoitteita, joiden noudattamatta jättäminen oikeuttaa kaupungin purkamaan varauksen.

2.4 Tontinvaraukset asumisoikeustuotantoon

Kaupunki ei tee uusia tontinvarauksia asumisoikeustuotantoon, ellei valtion asumisoikeustuotannon lakkauttamista koskevissa linjauksissa tapahdu muutosta.

Olemassa olevia asumisoikeustuotantoon osoitettuja tontinvarauksia voidaan jatkaa kohdan 2.3 (Tontinvarausten jatkaminen) mukaisesti, mikäli hankkeelle on myönnetty valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n korkotukipäätös tai varauksensaaja pystyy luotettavasti osoittamaan, että korkotukipäätös on mahdollista saada.

Mikäli tontinvarauksen jatkamiselle ei edellä mainitusta syystä ole edellytyksiä, tarjotaan varauksensaajalle kohdan 2.1 (Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen) mukaisesti mahdollisuutta toteuttaa hanke muuna alueelle soveltuvana säänneltyinä asuntotuotantona edellyttäen, että varauksen jatkamisen edellytykset ovat muutoin olemassa ja muutos selkeästi edistää tontin rakentumista.

2.5 Tontinvaraukset hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon

Hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, eli ns. puoliHitas tuotantoon, varattujen tonttien rahoitus- ja hallintamuoto voidaan muuttaa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon edellyttäen, että asuntojen myynti tapahtuu edelleen varausehtojen mukaisesti luonnollisille henkilöille ja hankkeessa noudatetaan asuntojen huoneistotyyppijakaumaa koskevia ehtoja, ellei näistä myönnetä poikkeamista.

3. Tonttien luovutusmuoto

Kaupunkiudistusalueilta ja kaupunkiudistusalueen kaltaisilta alueilta voidaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon varattu tontti luovuttaa myös myymällä vuokraamisen sijaan.

Muilta alueilta sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon osoitettu asuntotontti voidaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myös myymällä seuraavin edellytyksin:

Tontin ostamisen mahdollistamisen tulee selvästi edistää hankkeen viivytyksetöntä rakentumista ja hankkeella tulee olla tekniset-, rahoituskelliset ja muut edellytykset rakentamisen nopeaan aloittamiseen.

- Hakemus tontin ostamiseksi tulee tehdä 31.12.2024 mennessä.
- Kauppa tulee toteuttaa viipymättä, kun se on kaupungin puolesta mahdollista ja kauppa raukeaa, mikäli sitä ei ole toteutettu kaupungin asettamassa määräajassa.
- Ostaja sitoutuu aloittamaan tontin rakentamisen viivytyksettä kaupan toteuttamisen jälkeen ja sitoutuu saattamaan rakentamisen keskeytyksettä valmiiksi. Tarkemmat määräajat asetetaan kauppakirjassa ja kauppakirjaan sisällytetään riittävät sopimussakkoehdot asetettujen määräaikojen noudattamisen varmistamiseksi.

Sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon varattu tontti voidaan luovuttaa vuokraamisen sijaan myymällä vain erityisin perustein. Tällöin noudatetaan yllä mainittuja edellytyksiä.

4. Muita toimenpiteitä

4.1. Tonttien hinnoittelu ja hintakilpailujen lisääminen

Kaupunki hyväksyy kaupunginhallituksen vahvistamien tontinluovutuslinjausten mukaisesti tonttien markkinahintojen vaihtelun. Erityisesti kaupunkiudistusalueilla pyritään markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa huolehtimaan siitä, ettei tonttihinnoittelu muodostu asuntohankkeiden rakentumisen esteeksi.

Kaupunki priorisoi vuosien 2024–2025 aikana tontinluovutuskilpailutoiminnassa hintakilpailuja markkinahinnoittelun toteutumisen varmistamiseksi ja hintainformaation lisäämiseksi.

Kaupunki uudistaa hintakilpailuihin liittyvät sopimussakkoehdot ja käytännöt hankkeiden joutuisan rakentumisen varmistamiseksi.

Laatuperustein ratkaistaviin kilpailuihin varattujen tonttien varauksia (ns. menettelytapavaraus) voidaan muuttaa hintakilpailuksi. Kaupungin kyseessä olevalle tontille asettamien laatutavoitteiden toteutuminen varmistetaan tällöin tarvittaessa tontinluovutusehdoin esimerkiksi edellyttämällä, että hintakilpailun voittaja järjestää kohteesta arkkitehtuurikutsukilpailun.

4.2 Olemassa olevat sitovat sopimukset

Kaupunki suhtautuu pidättäytyvästi olemassa olevien tontinluovutussopimusten sisältämien määräaikojen jatkamiseen ilman sopimussakko- tai muita seuraamuksia, mikäli tontti on luovutuskelpoinen. Määräaikojen jatkamisen edellytykset arvioidaan tapauskohtaisesti kulloinkin kyseessä olevan sopimuksen ehdot ja hankekokonaisuus huomioiden.

Omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että sopijakumppani on edistänyt asuntojen myyntiä aktiivisella markkinoinnilla ja hinnoittelun keinoin.

4.3 Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja

Mikäli kaupunki yllä esitetyin periaattein suostuu varausehtojen muutoksiin tai muihin toimenpiteisiin hankkeen rakentumisen edistämiseksi, tulee tontinvaraajan sitoutua edistämään hankkeen rakentumista aktiivisesti ja ilman viivytystä. Tämä varmistetaan tarvittaessa varausehdoin tai muulla tarkoituksenmukaisella tavalla.