

Kaupunkirakennelautakunta
Kaupunkirakennelautakunta25 §
71 §3.2.2021
7.4.2021

§ 136

Asianro 802/10.00.02.01/2021

Kuopion kaupungin asuntotonttihintojen päivitys

Päätöshistoria

Kaupunkirakennelautakunta 3.2.2021 25 §

Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut

Taustaa

Kuopion kaupungin asuntotonttien hintoja on viimeksi tarkasteltu kokonaisuutena vuonna 2007 silloisen maapoliittisen ohjelman käsittelyn yhteydessä. Sen jälkeen on uusille asemakaava-alueille ja joillekin vuokrasopimusten uudistamisen kohteina olleille alueille tehty erillisiä tonttien hinnoittelupäätöksiä. Ajan kuluessa hinnoittelualueita on muodostunut runsaasti ja tonttihinnat ovat pääsääntöisesti jääneet jälkeen yleisestä tonttien markkinahintakehityksestä. Maaomaisuuden hallintapalveluissa nähdään tarpeellisenä tonttihintojen päivittäminen markkinahintatasolle ja tonttihintojen määrittely siten, että ne ovat alueittain linjassa keskenään.

Tarkastelun ja päätösesityksen kohteina ovat keskeisellä kaupunkialueella olevat tontit. Kuopion kaupungilla on omistuksessaan tarkastelualueella noin 5780 asuntotonttia, jotka jakautuvat käyttötarkoituksittain seuraavasti (suluissa tavanomainen asemakaavamerkintä, joka kuitenkin vaihtelee asemakaavan laatimisajankohdan mukaan):

- omakotitontteja (AO) noin 4 500 kpl
- kerrostalotontteja (AK) noin 630 kpl
- rivitalotontteja ja muiden yhtiömuotoisten pientalojen tontteja (AR ja A) noin 650 kpl.
- Vanhemmilla asemakaava-alueilla voi A-tonteilla olla monenlaisia asuinrakennuksia yksittäisistä omakotitaloista rivitaloihin ja pienkerrostaloihin.
- Uusilla asemakaava-alueilla A-kaavamerkinnällä tarkoitetaan yleensä rivi- ja luhtitalotontteja.

Kaupungilla on siten omistuksessaan runsaasti asuntotontteja, joista suurin osa on vuokrattu. Kyseessä on taloudellisesti merkittävä omaisuus. Kuopion kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on tonttien hinnoittelu kohtuulliseen käypään hintaan. Tällä tavoitteellaan maaomaisuuden tuottavuutta. Maapoliittisen ohjelman mukaisella tonttihintojen kohtuullisuudella tavoitellaan asumiskustannusten nousun hillitsemistä.

Kuntalain määräysten mukaan tontit on luovutettava markkinahinnalla silloin, kun tontteja luovutetaan markkinoilla toimiville tahoille, esimerkiksi

rakennusliikkeille. Tämä tarkoittaa sitä, että uusien kerros- ja rivitalotonttien asukkaille tulee vastikkeissa maksettavaksi markkinahintatasoa oleva tontin kauppahinta tai vuokra. Tämän vuoksi on tasapuolisuussyistä perusteltua, että vanhalla kaupungin vuokratontilla asuvat maksavat markkinahintaisen maksun joko vuokrana tai kauppahintana ostaessaan vuokratontin omaksi. Keskenään linjassa olevat markkinahintaiset tonttihin-alueet parantavat siten vuokralaisten välistä tasapuolisuutta.

Vuoteen 2030 mennessä päättyy noin 870 maanvuokrasopimusta, jotka on uusittava. Uusissa maanvuokrasopimuksissa tonttihin-alueiden päivitys alkaa vaikuttaa vuokriin heti sopimuksen alusta lukien. Voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin hintojen muutos ei vaikuta, vaan muutos tapahtuu vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Muutos tulee tontin vuokralaista koskettavaksi myös silloin, kun vuokralainen ostaa tontin omaksi.

Saadut selvitykset

Tonttien markkinahintatasoa alueittain on selvitetty hankkimalla tonttihin-alueiden selvitykset kahdelta kiinteistöarviointia harjoittavalta konsulttitoimistolta. Selvitykset saatiin CBRE Finland Oy:ltä ja Newsec Advisory Finland Oy:ltä. Selvitykset jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteaineistona.

Selvityksissä on arvioitu tonttien markkinahintoja ja esitetty niiden vaihteluvälit alueittain. Esityslistan liitteenä jaetaan kartat, joihin on alueittain merkitty selvitysten mukaiset hintojen vaihteluvälit ja kaupungin nykyiset tonttihin-alueiden hinnat.

Valmisteltu esitys

Hankittujen hintaselvitysten ja valmistelijoiden hintanäkemyksen perusteella on valmisteltu hinta-aluekartat asuntotonttien hinnoittelusta. Hinnoittelukartat ovat esityslistan liitteenä. Kartat koskevat kerrostalotonttien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitalotonttien hinnoittelua. Esityslistan liitteenä jaetaan taulukko keskeisen kaupunkialueen nykyään voimassa olevasta tonttihinnoittelusta.

Valmistelun yhteydessä on tarkasteltu esitettävien tonttihin-alueiden nousua suhteessa nykyisiin hintoihin ja vaikutusta maanvuokriin. Jokaisesta keskeisen kaupunkialueen kaupunginosasta, jota hinnoitteluesitys koskee, valittiin keskimääräistä tonttia vastaava omakotitontti, kerrostalotontti ja rivitalotontti. Näistä 36 tontista selvitettiin nykyinen vuokra, uusi vuokra nykyhinnoittelulla ja uusi vuokra esitettävällä hinnoittelulla sekä yksikköhinnan ja maanvuokran nousukertoimet. Esimerkkitaulukko tonteista jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteaineistona.

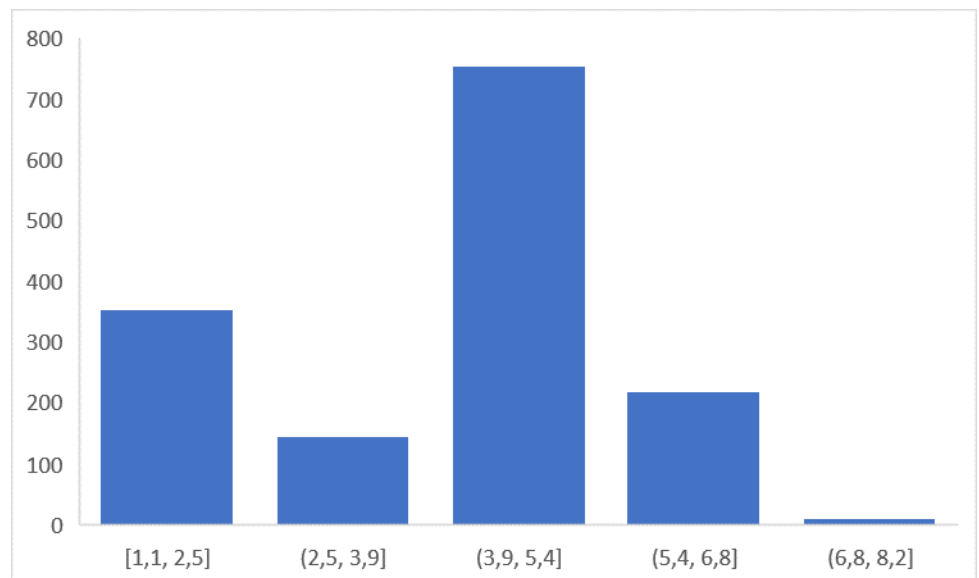
Päätösesityksen valmistelussa on noudatettu maapoliittisessa ohjelmassa esitettyä kohtuullisen käyvän hinnan tavoitetta määrittelemällä tonttihin-alueiden hintaselvityksissä olevien vaihteluvälien keskiarvohintoja matalammalle tasolle. Esitettävät yksikköhinnat ovat noin 1–2 -kertaisia nykyisiin tonttihin-alueiden hintoihin nähden. Esitettävällä tonttihinnoittelulla maanvuokrat esimerkiksi tonteilla nousevat noin 1–6 -kertaisiksi. Selvitysten perusteella vuokrat nousevat vuokrasopimuksia uusittaessa merkittävästi jo nykyisilläkin tonttihinnoilla laskettuna. Tämä johtuu siitä, että maan hinta on kehittynyt nopeammin kuin vuokrien tarkistusperusteena oleva elinkustannusindeksi.

Vuokran nousu riippuu paljon siitä, kuinka vanha uusittava maanvuokrasopimus on. Esimerkkitonteissa oli mukana sellaisia tontteja, joilla maanvuokrasopimus on uusittu aika äskettäin, jolloin kyseisillä tonteilla vuokran nousukerroin on pieni ja siten antaa liian pienen tuloksen keskimääräiselle vuokran nousukertoimelle. Esimerkkitonttien lisäksi päätösesityksen vaikutus

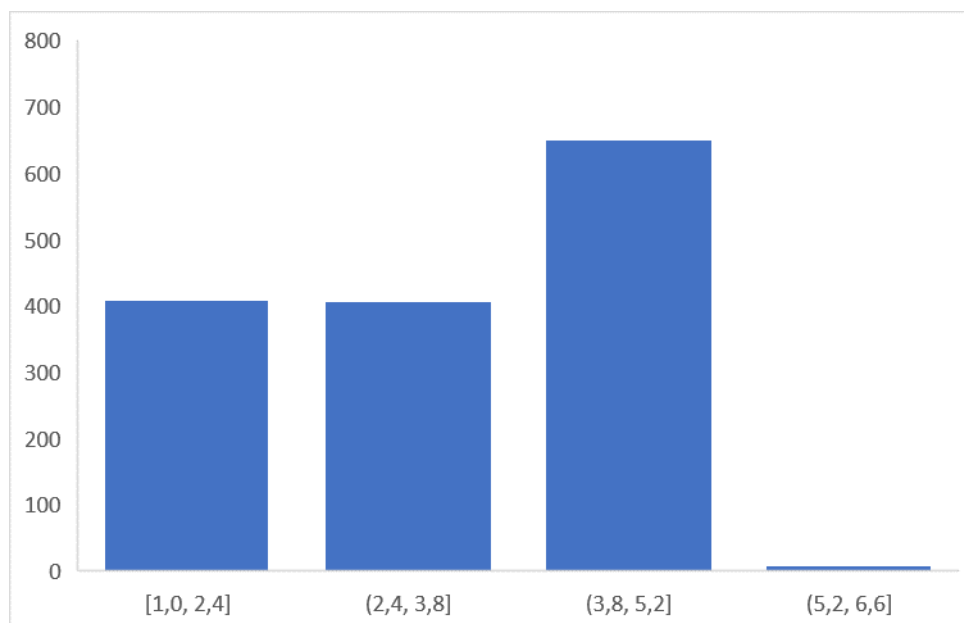
tusta tutkittiin tilastollisesti tekemällä tietokantakysely vuosina 2022 - 2035 uusittaviksi tulevien maanvuokrasopimuksen kohteina olevista asuntotonteista ja laskemalla keskimääräiset vuokrien nousukertoimet ja kerrointen vaihteluvälit. Taulukko kertoimista jaetaan kaupunkirakennelautakunnan jäsenille viiteaineistona.

Tietokantakyselyn ja sen perusteella tehdyn tilastollisen tarkastelun perusteella vuosina 2022 - 2035 uusittavien vuokrasopimusten vuokrat nousevat enimmillään noin kahdeksankertaisiksi. Keskimäärin vuokrat nousevat vuoteen 2035 mennessä uusittavilla vuokratuilla AO-tonteilla noin 3,3-kertaisiksi, AR-tonteilla noin 4-kertaisiksi ja AK-tonteilla noin 3,4-kertaisiksi. Suurimmat nousukertoimet johtuvat siitä, että vanhemmilla asuinalueilla nykyinen maksettava vuokra on alhaisella tasolla esitettävään hintatasoon verrattuna.

Seuraavissa kaavioissa on ryhmitelty vuosina 2022 - 2035 uusittavien maanvuokrasopimusten mukaisten vuokrien nousukertoimet kerroinväleittäin. Pylväät osoittavat suuntaa antavasti kullekin nousukerroinvälille sijoittuvien maanvuokrasopimusten määrän. Kaavio 1 koskee esitettäviä uusia tonttihinnoja ja kaavio 2 nykyisiä voimassa olevia tonttihinnoja. Kertoimet ja kaaviot ovat suuntaa-antavia mm. siksi, että vanhoilla asemakaava-alueilla A-tonteilla hinnoittelu tapahtuu lopulta tonteilla olevien rakennusten ja asuntomäärien mukaisesti joko AO- tai AR-tontin hinnoitteluperusteilla ja asia vaatii tapauskohtaista tarkastelua. Lopullinen tontin vuokra tai kauppahinta määräytyy siten tontin luovuttamista koskevassa päätöksessä.



Kaavio 1. Vaaka-akselilla ovat esitettävien uusien tonttihinnojen vuokrien nousun kerroinvälit ja pystyakselilla vuokrasopimusten lukumäärät. Pylväät kuvaavat kullekin kerroinvälille osuvien uusittavien vuokrasopimusten määrän 2022 - 2035.



Kaavio 2. Vaaka-akselilla ovat nykyisten voimassa olevien tonttihinnojen vuokrien nousun kerroinvälit ja pystyakselilla vuokrasopimusten lukumäärät. Pylväät kuvaavat kullekin kerroinvälille osuvien uusittavien vuokrasopimusten määrän 2022 - 2035, jos sovellettaisiin nykyisiä tonttihinnoja.

Tonttivuokrista annettava alennus

Kuopion kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi entiseen vuokraan verrattuna ja uusi sopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle. Vuokrasta annetaan tällöin 30 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.

Tonttihinnojen soveltaminen

Päätösesityksen mukaisia tonttihinnoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla. Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavilla tonteilla sovelletaan erillisiä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiä tonttihinnoja.

Tonttien käyttötarkoitusten osoittamistapa asemakaavoissa on vaihdellut aikojen saatossa. Kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalotontteja koskevat kaavamerkinnät eivät siis eri-ikäisillä asemakaava-alueilla ole samanlaisia. Tämä aiheuttaa vuokrasopimusten uusimista ja omaksi ostamista koskeissa tilanteissa käyttötarkoitusten selvitys- ja tulkitsemistarvetta. Esimerkiksi vanhemmilla kaava-alueilla kaavamerkinnällä A (asuinrakennusten korttelialue) osoitetuille tonteille on rakennettu monenlaisia asuinrakennuksia yksittäisistä omakotitaloista rivitaloihin ja pienkerrostaloihin. Uusilla asemakaava-alueilla A-kaavamerkinnällä tarkoitetaan kuitenkin yleensä rivi- ja luhtitalotontteja. Alla on selostettu esitettävät tonttihinnojen soveltamissäännöt.

Kerrostalo- ja rivitalotonttihinnoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla kerrostalo- ja rivitalotonteilla.

Rivitalotonttihinnoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
- nykyisten ja tulevien asemakaavojen mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
- asuinrakennusten tonteilla (A-tontit, AP-tontit), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus
- asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).

Omakotitonttihintoja sovelletaan:

- asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)
- asuinrakennusten (A-tontit) tonteilla ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).

Hintakertoimet

Esityslistan liitteenä olevissa hinnoittelukartoissa olevat tonttihinnat koskevat sisämaan tontteja. Rantapuistoihin ja rantaan rajoittuvat tontit ovat markkinahinnaltaan arvokkaampia. Saatujen tonttihinntaselvitysten mukaan rantatontti on vastaavalla alueella olevaa sisämaan tonttia noin kaksi kertaa arvokkaampi. Rantapuistoon rajoittuvat tontit, joilla voi olla vesistöjä, voidaan hinnoitella 20–30 % perushintaa arvokkaammiksi. Rantaan rajoittuville kerrostalotonteille esitetään hintakerrointa 1,75 ja rivitalotonteille ja omakotitonteille kerrointa 2. Rantapuistoon rajoittuville tonteille esitetään hintakerrointa 1,2. Tontin arvo myyntiä tai vuokrausta varten saadaan kertomalla alueen perushinta hintakertoimella.

Vuokraus- ja myyntipäätösten tekeminen

Tonttien vuokraus- ja myyntipäätökset tehdään kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön perusteella pääsääntöisesti viranhaltijapäätöksentekona. Päätöksissä noudatetaan vahvistettuja tontinluovutusehtoja. Kaupunkirakennelautakunnan päätettäväksi valmistellaan sellaiset tontinvuokraukset ja -myynnit, joiden mukaisilla tonteilla ei ole lautakunnan vahvistamaa hintaa ja sellaiset myyntipäätökset, joissa kauppahinnat ylittävät viranhaltijoiden päätösvaltuuksien rajat.

Kuntalain mukaan kunnan on selvitettävä tonttien hinnat puolueettoman arviolausunnon avulla, kun tontteja luovutetaan markkinatoimijoille eli esimerkiksi rakennusliikkeille tai kiinteistösijoittajille. Tätä päätösesitystä varten hankitut tonttihinntaselvitykset eivät silloin riitä lain tarkoittamiksi kiinteistöarvioiksi, vaan tontinluovutuksia varten on hankittava tonttikohdattaiset arviolausunnot. Uusilla asemakaava-alueilla arviolausunnot hankitaan tällöin kaava-aluekohtaisesti. Käytännössä kaikkien tulevien uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttien hintojen ja vuokrien määrittelemiseksi on hankittava puolueeton arviolausunto, koska kyseisten tonttien ensimmäiset vuokraajat ovat asuntomarkkinoilla toimivia rakennusliikkeitä tai vuokra-asuntoyhtiöitä.

Tähän liittyen kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että tämän päätösesityksen mukaisia tonttien aluehintoja voidaan käyttää viranhaltijapäätöksissä vuokran tai kauppahinnan määräytymisperusteena, jos aluehinta sijoittuu arviolausunnon mukaiseen hinnan tai vuokran vaihteluväliin. Täl-

laisia tapauksia varten esitetään, että kiinteistöjohtaja voi päätöksellään vahvista kaava-alueen tonttihinnan.

Vaikutusten arviointi

Vuokrattavat asuntotontit ovat rakennusliikkeiden hallussa vain talojen rakentamisen ajan. Yksikköhintojen noustessa rakentamisajan vuokratkin vastaavasti nousevat, mutta vaikutukset suhteessa rakentamisen kustannuksiin ovat vähäiset. Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaan uudet asuintontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla, joten myyntitonttien osuus luovutuksista on vähäinen. Jotkin kiinteistösijoittajat ja taloyhtiöt haluavat ostaa tontin omaksi, jolloin hintojen nousu vaikuttaa kauppahintaan. Asuntotonttien hinnan nousu valuu lopulta kuitenkin vuokriin ja hoi-
tovastikkeisiin niitä korottaen, joten päätösesityksen yritysvaikutukset ovat vähäiset.

Päätösesityksellä ei ole ilmastovaikutuksia.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevissa kartoissa olevat kerrostalotonttien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitonttien hinta-alueet ja niiden hinnat käytettäväksi kaupungin asuntotonttien vuokraus- ja myyntipäätöksissä. Hintoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla (ei ARA-kohteissa).
2. Tonttihinnat sidotaan elinkustannusindeksin (1 951:10=100) pistelu-
kuun 1 980 (joulukuu 2020). Tonttihintoja tarkistetaan vuosittain tammikuussa jakamalla pisteluku 1980 edellisen vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pisteluvulla ja kertomalla tonttihinnat saadulla osamäärällä.
3. Kerrostalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.
4. Rivitalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
 - nykyisten ja tulevien asemakaavan mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
 - asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalojen tonteilla (AP), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus
 - asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).
5. Omakotitonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)
 - asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).

6. Rantaan rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
 - Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,75.
7. Rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
 - Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 1,2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,2.
8. Tonttien myynti- ja vuokrauspäätökset asuntomarkkinatoimijoille voidaan tehdä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksenä, jos tämän päätöksen mukainen tonttihin- tai siitä johdettu vuokra sijoittuu tällaisissa tapauksissa hankittavan arviolausunnon mukaisen tonttinhinnan tai -vuokran vaihteluväliin.
9. Kiinteistöjohtajalla on oikeus viranhaltijapäätöksellään vahvistaa uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnot tämän päätöksen aluehintojen mukaisesti, jos aluehinnat ovat uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnoista hankittavien arviolausuntojen vaihteluvälien sisällä.
10. Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että keskeisen kaupunkialueen asuntotontteja ei myydä ennen kuin tämä päätös on saanut lainvoiman.

Lisätietoja asiasta antavat kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy puh. 044 718 5505 ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen puh. 044 718 5531.

Liitteet

802/2021 Kerrostalotonttien hinnoittelukartta
802/2021 Rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien hinnoittelukartta
802/2021 Omakotitonttien hinnoittelukartta
802/2021 Asuntotonttihinnoisto (voimassa oleva)
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AO-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AK-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AR-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kaaviot

Viiteaineisto

802/2021 CBRE_Kuopio_Vyöhykehinnointelu (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Newsec Kuopion kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinta-
vyöhykkeet (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Nousukertoimet 2022-2035 päättyvissä vuokrasopimuksissa (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Esimerkkitaulukko tonteista (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)

Valmistelija
Jarkko Meriläinen
etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Merkitään, että tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alussa.

Puheenjohtaja Aleksi Eskelinen esitti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi vuokrien korotuksen porrastuksen tarkistamiseksi. Lautakunta yksimielisesti hyväksyi puheenjohtajan tekemän palautusesityksen ja päätti, että tontteja ei myydä ennen kuin asia on uudelleen tuotu päätettäväksi.

Kaupunkirakennelautakunta 7.4.2021 71 §

**Kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy
Maa- ja vesialueiden hallintapalvelujen tukipalvelut**

Kuopion kaupunginvaltuuston 14.12.2015 hyväksymän maapoliittisen ohjelman mukaan asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa, mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi entiseen vuokraan verrattuna ja uusi sopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle. Vuokrasta annetaan tällöin 30 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.

Maaomaisuuden hallintapalveluissa on valmisteltu tonttivuokrien nousun porrastamisen laajentamista nykyisestä. Esityksen mukaan vuokran noustessa yli kaksinkertaiseksi vuokralainen saisi vuokrasta 30 %:n alennuksen neljän vuoden ajaksi nykyisen kolmen vuoden sijaan. Vuokran noustessa yli nelinkertaiseksi vuokralainen saisi 40 %:n alennuksen neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennuksen kolmen vuoden ajaksi. Vuokran noustessa yli kuusinkertaiseksi vuokralainen saisi 50 %:n alennuksen neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 25 %:n alennuksen kolmen vuoden ajaksi. Alennuksia ei kuitenkaan EU:n valtioneuvoston päätösten ja kuntalain määräysten takia voi myöntää asuntomarkkinoilla toimiville tahoille, esimerkiksi vuokra-asuntoyhtiöille.

Päätösesityksen tarkoitus on, että maapoliittisessa ohjelmassa oleva vuokran porrastamista koskeva linjaus korvataan esitetyillä uusilla porrastuksilla. Tältä osin asiasta päättää kaupunginvaltuusto, koska kyse on maapoliittisen ohjelman muutoksesta. Porrastusten laajentamisella tonttien vuokralaisille luodaan siirtymäaika uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun siirtymisen helpottamiseksi. Nykyisen käytännön mukaan vuokralainen voi halutessaan maksaa vuosivuokran kahdessa erässä.

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään päätöksen välitöntä täytäntöönpanoa eli uusien tonttihinnojen saattamista voimaan heti. Muutoksenhaku-aikana sopimuksiin voidaan lisätä sopimusehto, jonka mukaan myyntihinnoja tai tontinvuokria muutetaan pienemmiksi, jos tähän päätökseen kohdistuvan muutoksenhaun takia tonttihinnot muuttuvat alhaisemmiksi.

Päätösesityksen indeksikorjausta koskeva kohta 2 on korjattu. Päätösesitykseen on selvytyden vuoksi lisätty, että tontin vuosivuokra on 4 % sen arvosta, mikä on maapoliittisen ohjelman mukainen linjaus. Muilta osin kaupunkirakennelautakunnalle valmisteltu päätösesitys ja sen perustelut ovat samat kuin aiemmin.

Tonttihinnoja on tulevaisuudessa tarkoitus valmistella tarkistettavaksi säännöllisesti. Tonttihinnot valmistellaan päätettäviksi kerran valtuustokaudessa. Asuntotonttien vuokrasopimusten päättymisestä ilmoitetaan vuokralaisille noin kaksi vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä. Vuokralaisille jää siten riittävästi aikaa valmistautua vuokrasopimusten uusimisiin. Vuokralainen voi halutessaan maksaa vuosivuokran kahdessa erässä.

Esitys

Kaupunkirakennelautakunnalle esitetään seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevissa kartoissa olevat kerrostalotonttien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitonttien hinta-alueet ja niiden hinnat käytettäväksi kaupungin asuntotonttien vuokraus- ja myyntipäätöksissä. Hintoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla (ei ARA-kohteissa).
2. Tonttihinnot sidotaan elinkustannusindeksin (1 951:10=100) pistelukuun 1 980 (joulukuu 2020). Tonttihinnoja tarkistetaan vuosittain tammikuussa jakamalla tarkistushetkeä edeltävän vuoden joulukuun elinkustannusindeksin pisteluku pisteluvulla 1980 ja kertomalla tonttihinnot saadulla osamäärällä.
3. Kerrostalotonttihinnoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.
4. Rivitalotonttihinnoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla
 - nykyisten ja tulevien asemakaavan mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalorakentamiseen
 - asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalojen tonteilla (AP), joille on rakennettu enemmän kuin kaksi asuntoa käsittävä rakennus
 - asuinrakennusten tonteilla, joille on useampi kuin yksi omakoti- tai paritalo (esim. yhtiömuotoiset tai ryhmärakennetut omakoti- tai paritalotontit).
5. Omakotitonttihinnoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla erillispientalojen tonteilla (AO)

- asuinrakennusten tonteilla (A-tontit) ja asuinpientalotonteilla (AP), joilla on tai joille rakennetaan yksi enintään kaksi asuntoa käsittävä asuinrakennus (omakoti- tai paritalo).
6. Rantaan rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,75.
7. Rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 1,2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,2.
8. Tonttien myynti- ja vuokrauspäätökset asuntomarkkinatoimijoille voidaan tehdä kaupunkiympäristön palvelualueen toimintasäännön mukaisesti viranhaltijapäätöksenä, jos tämän päätöksen mukainen tonttihin- tai siitä johdettu vuokra sijoittuu tällaisissa tapauksissa hankittavan arviolausunnon mukaisen tonttihin- tai -vuokran vaihteluväliin.
9. Kiinteistöjohtajalla on oikeus viranhaltijapäätöksellään vahvistaa uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihin- tai -vuokran vaihteluväliin, jos aluehinnat ovat uusien kerros- ja rivitaloalueiden tonttihinnoista hankittavien arviolausuntojen vaihteluväliin sisällä.
10. Tontin vuosivuokra on 4 % sen arvosta.
11. Kuntalain 143 §:n nojalla tämä päätös pannaan täytäntöön ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle esitetään, että se esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että tonttivuokrien korotuksen porrastamista koskeva maapoliittinen linjaus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Asuntotonttien vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa vuokran korotusta voidaan porrastaa seuraavasti:

- Mikäli vuokra nousee yli kaksinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 30 %:n alennus neljän vuoden ajaksi.
- Mikäli vuokra nousee yli nelinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 40 %:n alennus neljän vuoden ajaksi ja sen jälkeen 20 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.
- Mikäli vuokra nousee yli kuusinkertaiseksi, vuokrasta annetaan 50 %:n alennus neljän vuoden ajaksi, sen jälkeen 25 %:n alennus kolmen vuoden ajaksi.
- Vuokran korotuksen porrastamisen edellytys on lisäksi, että uusi vuokrasopimus tehdään välittömästi edellisen sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle.

- Alennuksia ei myönnetä asuntomarkkinatoimijoille, joille lainsäädännön mukaisesti täytyy tontit vuokrata markkinahinnalla (esimerkiksi vuokra-asuntoyhtiöt).

Lisätietoja asiasta antavat tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen puh. 044 718 5531 ja kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy puh. 044 718 5505.

Liitteitä ei jaeta uudestaan.

Liitteet

802/2021 Kerrostalotonttien hinnoittelukartta
802/2021 Rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien hinnoittelukartta
802/2021 Omakotitonttien hinnoittelukartta
802/2021 Asuntotonttihinnasto (voimassa oleva)
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AO-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AK-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AR-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
802/2021 Kaaviot

Viiteaineisto

802/2021 CBRE_Kuopio_Vyöhykehinnoittelu (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Newsec Kuopion kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinta-vyöhykkeet (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Nousukertoimet 2022-2035 päättyvissä vuokrasopimuksissa (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)
802/2021 Esimerkkitaulukko tonteista (jaetaan lautakunnan jäsenille, ei julkaista internetissä)

Valmistelija

Jarkko Meriläinen

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

puh. +358 44 718 5531

Päätösehdotus

Apulaiskaupunginjohtaja Jari Kyllönen

Lautakunta hyväksyy kiinteistöjohtajan esityksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

8 802/2021 Kerrostalotonttien hinnoittelukartta
9 802/2021 Rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien hinnoittelukartta

- 10 802/2021 Omakotitonttien hinnoittelukartta
- 11 802/2021 Asuntotonttihinnasto (voimassa oleva)
- 12 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AO-tonttien hintojen vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 13 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AK-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 14 802/2021 Kartta selvitysten mukaisista AR-tonttien vaihteluväleistä ja kaupungin nykyisistä hinnoista
- 15 802/2021 Kaaviot

Viiteaineisto

- 1 802/2021 CBRE_Kuopio_Vyöhykehinnoittelu (ei julkaista internetissä)
- 2 802/2021 Newsec Kuopion kerros-, rivi- ja pientalotonttien hinta-vyöhykkeet (ei julkaista internetissä)
- 3 802/2021 Nousukertoimet 2022-2035 päättyvissä vuokrasopimuksissa (ei julkaista internetissä)
- 4 802/2021 Esimerkkitaulukko tonteista (ei julkaista internetissä)

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Jarmo Pirhonen

Kaupunginhallitus hyväksyy kaupunkirakennelautakunnan esityksen ja esittää sen edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös

Merkitään, että kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy ja tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen selostivat asiaa kokouksessa.

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Lisäksi kaupunginhallitus edellyttää, että tontin vuosivuokran voi maksaa myös neljässä erässä.

