

Valtuustoaloite: Raahen kaupungin yritystonttien hinnoittelun selkeyttäminen ja hinnoittelun avoimuus, Raahen Kokoomuksen valtuustoryhmä

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 6

Valmistelija Kaupungeodeetti Mikko Moilanen

Raahen Kokoomuksen valtuustoryhmän: Jani Eteläaho, Marko Sipilä, Kirsi Ylisirniö, Esa Ylisirniö ja Sari Nurro valtuustoaloite 29.5.2023:

Raahen Kokoomuksen valtuustoryhmää esittää, että Raahen kaupunki siirtyy tonttihinnoittelussa myytävien ja vuokrattavien tonttien nykyistä selkeämpään alue- tai vyöhykeperusteiseen hinnoittelumalliin, jossa tonttien vuokra- ja myyntihinnat määritellään johdonmukaisesti ja selkeästi siten että eri tonttien hinnat alueittain ovat avoimesti nähtävillä ja vertailtavissa.

Kevään 2023 aikana kaupunginhallituksen käsittelyssä on ollut useita sopimuksia yritysten liiketoimintaa varten vuokraamista tonteista, joista Raahen kaupunki toisilleen läheisillä alueilla perii tehtyjen sopimusten perusteella hyvin eritasoisia vuokria ilman, että vuokrasopimuksissa käy ilmi selkeät vuokranmääräytymisperusteet ja neliövuokrahinnat. Esimerkiksi Kokkolantien, Ollinkalliontien- ja Uimahallintien alueella yritystonttien vuokratasot vaihtelevat saman kadun eri puolilla suurestikin vaihteluvälillä 0,50 eur/m²:sta 3,2 eur/m²:on. Nykyinen Raahen kaupungin tonttihinnoittelu- ja sopimuskäytäntö ei kohtelee yrityksiä yhdenvertaisesti eikä toteuta hallinnon avoimuutta.

Kaupungeodeetti Mikko Moilasan vastaus 8.1.2024:

Kokoomuksen valtuustoryhmä asettaa kyseenalaiseksi, käsitelläänkö yrityksiä yhdenvertaisesti tonttien hinnoittelussa ja niiden luovutussopimuksissa sekä katsoo ettei niiden käytännöt toteuta hallinnon avoimuutta Raahessa. Aloitteen tekijät esittävät, että siirryttäisiin tonttien nykyistä selkeämpään alue- tai vyöhykeperusteiseen hinnoittelumalliin.

Maankäyttö ja mittaus kiittää kiinnostuksesta ja aloittelisuudesta tonttien luovutus- ja sopimuskäytäntöjä kohtaan. Palautteet ovat tärkeitä, kun tulosalueen toimintaa kehitetään.

Johdanto

Raahen kaupungin tonttien hinnoittelu on alue- tai tonttikohtaista. Uusien asemakaavojen osoittamien rakennuspaikkojen aluekohtaiset hinnat perustuvat kaupunginvaltuustossa vahvistettuihin luovutusehtoihin. Suurelta osin vanhojen kaavojen ja ennestään rakennettujen alueiden hintataso määräytyy tonttikohtaisesti käytännön syistä. Tonttiin voi liittyä erityisiä tekijöitä kuten perustuskustannukset, toteutunut rakennuskanta, kaavamääräykset, tavanomaisesta poikkeavat maaperä, pysäköinti- ja liikenneratkaisut.

Tonttien toteuttamisen kustannuksiin vaikuttavat osaltaan rakennuspaikan hallintatapa ja sen hinta. Maanvuokraoikeus on lyhyellä aikavälillä edullista. Rakentajan ei tarvitse sitoa pääomaa tonttiin rakentamisen alkuvaiheessa. Kun kysymys on kymmenistä vuosista, alueen omistusoikeus tulee kokonaisuudessaan halvemmaksi. Tontin myynnissä- ja vuokraamisessa sekä kauppahinta että vuotuinen vastike määräytyvät arviointihetken arvoon. Raahessa vuotuinen perusvuokra on lähes poikkeuksetta 4,5 % kohteen käyvästä markkina-arvosta. Vuokra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin.

Kaupungin tonttien luovutuspolitiikan avulla saadaan perittyä takaisin osa kaavoitukseen ja yhdyskuntarakentamiseen panostetuista kustannuksista. Yhteiskunnan kustannuksia ovat tavanomaisesti maahankinta-, suunnittelu- ja yhdyskuntatekniikan rakentamiskustannukset.

Tonttien hintataso vaihtelee kunnittain hyvinkin suuresti. Myös kunnan ja kaupunginosien sisällä tonttien hintaerot saattavat olla merkittäviä muiden muassa sijainnista riippuen. Suurimpina selittäjinä ovat korttelien erilaiset käyttötarkoitukset, tonttien vaihtelevat rakennustehokkuudet, maapohja, kulkutiet, pysäköintipaikat sekä kysyntä ja rakennustilanne. Osa muuttotappiokuntia houkuttelee uusia asukkaita ja yrittää luovuttaa tontteja lähes ilmaiseksi. Tonttien halpuutuskampanjat eivät ole lisänneet niiden kysyntää Raahessa (kaupunginvaltuuston päätös 29.10.2018 § 130).

Tonttien käyttöönottovalmiutta ja houkuttelevuutta edistetään erilaisin toimin. Raahessa muun muassa teollisuustonttien luovutusehdot ovat muihin kuntiin nähden kilpailukykyiset: Tokolassa 6-12 €/m², Lapaluodossa 7,5-8 €/m² ja Kaupunginmetsässä 7-8 €/m², Siikajoella keskimäärin 8,5 €/m², Pyhäjoella 4,5-9,2 €/m² ja Kempeleessä noin 15 €/m². Kaupallisten liiketoiminnan kortteleissa kerrosalaneliöiden rakennusoikeuden vaihteluväli on noin 140-190 €/k-m². Hintatasoa kohottaa sijainti, korkea rakennustehokkuus ja käyttömahdollisuuksien monimuotoisuus. Valtakunnallisen kauppahintatilaston mukaan vuonna 2022 rakentamattoman palvelu-, liike- ja teollisuuskiinteistön rakentamattoman maan hinta asemakaava-alueella oli 198 €/k-m² Pohjois-Pohjanmaalla.

Vyöhykehinnointelu

Raahessa ei ole käytössä koko kunnan kattavaa tonttien vyöhykehinnointelua. Vyöhykehinnointelun käytännöt ovat tulossa osaan suurimpia kaupunkeja pääasiassa niiden pientalovaltaisille alueille. Raaheen sovellettavissa olevia malleja ei ole saatavissa. Sen sijaan on määritelty joitakin kaupunginosakohtaisia hintoja rakentamattomille alueille esimerkiksi Kaupunginmetsässä, Lapaluodossa ja Tokolassa. Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla.

Tehokkaasti rakennetuihin, vanhoihin alueisiin stabiili vyöhykehinnointelu soveltuu huonosti. Se ei huomioisi lukuisia muuttujia ja aikaa. Niissä tulee tonttihintojen arviointitarve esille satunaisesti, tavallisesti vuokrasopimuksia uudistettaessa. Vyöhykehinnointeluun perustuvien käytäntöjen kehittymistä on silti tarpeen seurata ja hyvä harkita käyttöä tulevaisuudessa kuten Maapoliittisessa ohjelmassa 2020–2030 mainitaan.

Elinkeinopoliittisia tukia tonttien hintoihin ei sisälly. Kaupunki luovuttaa tontit paikkakunnalla käypään markkinahintaan. Tontit ovat tarjolla vapaasti niille osoitetuihin käyttötarkoituksiin ja tontinluovutusehtojen mukaisesti.

Kiinteistöarviointi

Maan tai rakennusoikeuden hintaan vaikuttavat useat eri tekijät. Kun rakennusoikeuden määrä on tehokasta, hinta on muuta maata kalliimpaa. Muun muassa kerrostalotonteissa hinnoitellaan tavanomaisesti rakennusoikeuden kerrosalaneliöt. Rakennusoikeuksiin perustuvat arvot joudutaan määrittelemään yleensä tapauskohtaisesti.

Tärkeimpiä seikkoja käyvän hinnan arvioinnissa ovat sijainti, tontin käyttötarkoitus ja siihen kuuluvat rakennusoikeudet sekä kaavoitustilanne. Valmis rakennuspaikka ilman rakennuskuntoon saattamista, on aina arvokkaampi kuin sellainen maa-alue, joka vaatii muokkausta ennen rakennustöiden aloittamista. Perustamiskustannukset vaikuttavat tontin tai rakennuspaikan haluttavuuteen erityisesti suurien teollisuustonttien osalta.

Rakennuspaikan ja tontin hintaan vaikuttavat myös alueella olevat rasitteet kuten sähkölinjat, maakaapelointi, vesi- ja viemäriinjat sekä eräissä tapauksissa myös kulkuoikeusrasitteet. Nämä vaikuttavat rakennusten sijoitteluun ja rakennusoikeuden määrään. Alueella sijaitsevat vanhat purkukuntoiset rakennukset lisäävät kustannuksia ja näin ollen alueen houkuttelevuutta. Lisäksi rakennusten purkamiseen tarvitaan aina myös rakennuslupaviranomisen myöntämä purkulupa. Mahdolliset suojelumääräykset heikentävät alueen haluttavuutta omalta osaltaan.

Tontin arvo pyritään määrittämään markkinoilta johdettavan hintatason mukaan hyvää arviointitapaa käyttäen. Arviot tehdään noudattamalla vakiintuneita kiinteistöarvioinnin tapoja ja kansainvälisiä arviointistandardin (IVS) arvonmäärittämisen periaatteita.

Teknisen keskuksen Maankäyttö ja mittaus tekee rutiininomaista arviointia viranhaltijavastuulla. Arvokkaissa kohteissa ja muissa erityistapauksissa käytetään ulkopuolista, yhtä tai kahta Keskuskauppakamarin hyväksymää, auktorisoitua (AKA) kiinteistöarvioijaa. Jonkin verran tehdään yhteistyötä kiinteistövälittäjien kanssa. Lisäksi kaupungin maapolitiikan linjauksia valmistelee johtavista viranhaltijoista koostuva maankäytön suunnittelutyöryhmä.

Kiinteistövaihdannassa arviointiin sovellettavia arviointimenetelmiä ovat kauppa-arvo, kustannusarvo ja tuottoarvomenetelmät tai niiden yhdistelmät. Muita arviointimenetelmiä käytetään yleensä, ellei kauppa-arvomenetelmä ole mahdollinen. Pätevät markkina-arvon mittarit voivat puuttua eli riittävää vertailuaineistoa ei ole saatavissa.

Ensisijaisesti käytetään kauppa-arvomenetelmää eli kohteen arvo määritetään edustavien vertailukauppojen perusteella. Toisin sanoen samankaltaisilla kohteilla käydään kauppaa samoin hinnoin. Hinta-arviossa käytettävästä aineistosta karsitaan sukulaiskaupat ja muut epäedustavat kohteet. Lisäksi hintatietojen käyttökelpoisuus edellyttää niiden arviointihetken vertailutasoon saattamista, tavallisimmin rahan arvon muutoksen huomioimista. Erityistä kysyntää omaavilla kohteilla on käytetty tarjouskilpailua harkiten. Huutokauppaan on edellytyksiä satunaisesti.

Tonttien hinnoittelun ja päätöksenteon läpinäkyvyys

Raahen kaupungin Maankäyttö ja mittaus ilmoittaa käyttöönottovalmiista tonteista avoimesti hintatietoineen tonttipörssissä verkossa. Siellä olevien vapaiden tonttien hintavertailu voi tapahtua johdonmukaisesti ja selkeästi koska tahansa. Palvelusta voi tehdä myös tonttien varaukset.

Päätöksenteon ja asioiden valmistelun avoimuus on kiinteistöasioissa erityisen tärkeää. Kaupungin toimintaa ohjaavat yleinen kuntalainsäädäntö ja hallinnonaloja koskevat lait. Osan tonttien luovutuksista ehtoineen päättää kaupunginhallitus.

Mahdollisia väärinkäsityksiä pyritään estämään ja oikaisemaan niitä päätösten huolellisella valmistelulla. Päättäjät hyväksyvät tai hylkäävät päätösesityksen tai palauttavat valmisteluun lisäselvityksiä varten. Aineistoon voi perehtyä esityslistoista liitteineen etukäteen ja esittää lisäkysymyksiä ratkaisujen esittelyssä.

Päätöksentekoon kohdistuu julkisuusperiaate. Asiakirjojen ja tietojen luovuttamisessa kaupunkia sitoo henkilötietojen käsittelyn periaatteet, lainmukaisuus, kohtuullisuus ja julkaisukäytäntöjen mukainen läpinäkyvyys. Kaupungin päätösten valmistelu ja asiakirjat vastaavat lisäksi hyvän hallinnon periaatteita. Kuntalaisilla on oikeus tietää, kuinka päätökset perustellaan.

Hallintotoiminnan tulee olla puolueetonta, riippumatonta ja asianmukaista kaikissa olosuhteissa. Raahen kaupunki julkaisee toimielimien esityslistat ja pöytäkirjat sekä viranhaltijapäätökset internetissä. Kun julkaistavissa oleva osa päätöksentekoa koskevasta tiedosta välittyy kuntalaisille, mahdollistetaan muutoksenhaku ja edistetään avoimuutta sekä hälvennetään epäilyä sidonnaisuuksista. Päätöksenteon kohteina olevat asianosaiset saavat lainvoimaiset otteet ratkaisusta pyytämättä. Asiakirjoista, jotka eivät ole erikseen salattuja, voi pyytää tietoja päätöksen tehneiltä tai kaupungin kirjaamosta.

Yhteenveto

Tonttien hintatasoja ei voi verrata toisiinsa suorasukaisesti vaikkapa pelkästään kadun toisella puolella sijaitsevaan kohteeseen. Korttelien kaavan tarkoittamissa käyttötarkoituksissa, rakennustehokkuudessa ja hintatasojen kehityskaaressa on merkittäviä eroja. Tonttien hinnanmääritys on kiinteistöarvioinnin kokemusta ja asiantuntemusta edellyttävä prosessi, jossa tarkastellaan kaikki hintatasoon vaikuttavat validit tekijät.

Kun esimerkiksi vuokrasopimuksia uudistetaan, vuotuisen vuokran määrittelyperusteena käytetään tontin rakennusoikeuden täyttä määrää ja käypää arvoa arviointihetkellä. Hinta ei määräydy rakennettujen kerrosalojen mukaan vaan lasketaan liike- ja toimistorakennusten kerrosneliömetrien rakennusoikeuden kokonaismäärä. Tontin koko potentiaali on vuokralaisen tai ostajan hyödynnettävissä taloudellisesti maksimaalisella tavalla.

Vuokraoikeus voidaan myös vapaasti siirtää eli käytännössä vuokraoikeus sekä sillä sijaitsevat rakennukset myydään eteenpäin kolmannelle, jolloin vuokraoikeuden haltija hinnoittelee myös hallitsemansa vuokra-alueen. Tontin ensimmäisellä vuokralaisella on paras mahdollisuus kehittää ja toteuttaa kohdetta sekä realisoida arvonnousu myyntitilanteessa.

Kun erilaisia sopimuksia vertaillaan on tavallista, että maan neliöhinta ja kerrosalaneliömetrien rakennusoikeuden hinta sekoittuvat keskenään. Arvokkailla alueilla tulee katsoa vertailukelpoisia rakennusoikeuksien kerrosalaneliömetrien hintoja. Hintatietojen ajankohdilla on niin ikään

suuri merkitys, laskelmien neliöhinnat tulee muuntaa arviointipäivän tasoon ja niin edelleen.

Loppuunsaatettu kiinteistökauppa tai maanvuokrasopimus on lopulta luovuttajan ja saajan välinen sopimus, josta vallitsee yksimielisyys. Ostaja, saaja tai vuokraoikeuden haltija eivät määrää yksipuolisesti ehtoja kuten hintatasoa, olkoon osapuoli taikka edustakoon tätä kuka tahansa. Luovutuksen yksityiskohdista käydään aina keskustelua sopijapuolten kesken.

Julkishallinto ei saa antaa valtiotukisäädöksissä tarkoitettua etua yrityksille eli piilotukea. Ali- tai ylihinnointelu markkinoilla vääristää kilpailua ja johtaa maapoliittisiin sekä muihinkin ongelmiin. Jos kaupunki antaisi maata, vaikka ilmaiseksi, se olisi kaiken kaikkiaan seutukunnallisen elinvoimattomuuden ja tappion julistamista.

Edellä selvitetyn perusteella tonttien hinnan muodostumisen tasapuolisuus ja läpinäkyvyys toteutuvat johtavien toimintaperiaatteiden mukaisesti Raahessa.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Mikkola-Riekkinen Leena

Päätösesitys Esitetään kaupunginvaltuustolle:

Annetaan valtuustoaloitteeseen kaupungingeodeetti Mikko Moilasan valmisteleva vastaus.

Todetaan asia aloitteena loppuun käsitellyksi.

Päätös Hyväksyi esityksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että kaupungingeodeetti Mikko Moilanen esitteli asiaa kokouksessa ja poistui kokouksesta asian esittelyn jälkeen klo 18.37.

Kaupunginvaltuusto 05.02.2024 § 11

496/00.01.04/2023

Päätösesitys Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle:

Annetaan valtuustoaloitteeseen kaupungingeodeetti Mikko Moilasan valmisteleva vastaus.

Todetaan asia aloitteena loppuun käsitellyksi.

Päätös Hyväksyi esityksen.