

Kuopion kaupungin omistamien asuntotonttien hinnoittelu

Kaupunkirakennelautakunta 28.05.2025 § 131
4038/10.00.02/2024

Valmistelijat / lisätiedot:

tonttipäällikkö Jarkko Meriläinen, puh. 044 718 5531

kiinteistöjohtaja Lauri Lytsy, puh. 044 718 5505

etunimi.sukunimi(at)kuopio.fi

Päätösehdotus

apulaiskaupunginjohtaja KYP Jari Kyllönen

Kaupunkirakennelautakunta päättää seuraavaa:

1. Kaupunkirakennelautakunta hyväksyy esityslistan liitteenä olevissa kartoissa ja taulukoissa olevat kerrostalotonttien, rivitalotonttien ja yhtiömuotoisten pientalotonttien sekä omakotitonttien hinta-alueet ja tonttihinnot käytettäväksi kaupungin asuntotonttien varaus-, vuokraus- ja myyntipäätöksissä. Hintoja sovelletaan vapaarahoitteisten asuntojen tonteilla (ei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tukemissa asuntokohteissa).
2. Tonttihinnot sidotaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) pistelukuun 2333 (joulukuu 2024). Tonttihintoja tarkistetaan vuosittain tammikuussa vertaamalla pistelukua 2333 tarkistamishetkeä edeltävän vuoden joulukuun indeksin pistelukuun.
3. Kerrostalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.
 1. Rivitalotonttihintoja sovelletaan:
 - asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla.
 - nykyisten ja tulevien asemakaavojen mukaisilla asuinrakennusten korttelialueilla 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).
 2. 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).
 3. Rantaan rajoittuvilla keskeisen kaupunkialueen tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:

- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,75.
4. Rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla tonttien aluehintoja korotetaan seuraavilla kertoimilla:
- Omakotitontit, rivitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit: kerroin 1,2.
 - Kerrostalotontit: kerroin 1,2.
5. Tontin vuosisvuokra on 4 % sen arvosta.
6. Tämän päätöksen mukaiset hinnat tulevat voimaan, kun päätös saa lainvoiman.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkirakennelautakunta hyväksyi Kuopion kaupungin nykyiset keskeisen kaupunkialueen asuntotonttihinnot päätöksellään 7.4.2021 § 71. Päätös sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 19.1.2024. Kaupunkirakennelautakunnan päätöksessä hyväksyttiin omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotonttien hinnat karttapohjissa määritellyille hinta-alueille. Päätöksen tekstiosio on esityslistan liitteenä. Maaseututaajamien tonttihinnot on viimeksi tarkasteltu omakotitonttien osalta vuonna 2017.

Tonttihinnot hyväksymisen yhteydessä todettiin, että tonttihinnot valmistellaan jatkossa päätettäväksi kerran valtuustokaudessa. Kaupunkirakennelautakunta merkitsi tiedoksi valmistelutyön käynnistymisen 12.6.2024 § 101.

Maaomaisuuden hallintapalvelut on valmistellut asuntotonttien hintoja koskevan päätösesityksen kaupunkirakennelautakunnan käsiteltäväksi. Valmistelu käynnistettiin hankkimalla konsulttiselvitys hinta-alueiden asuntotonttien markkinahinnoista. 18.11.2024 päivätyn selvityksen laati Newsec Advisory Finland Oy.

Maaomaisuuden hallintapalveluissa on laadittu keskeiseltä kaupunkialueelta asuntotonttien hinta-aluekartat omakoti-, rivitalo- ja kerrostalotonttien hinnoittelua varten. Kartat ovat esityslistan liitteenä. Kartoissa ovat näkyvissä alueiden voimassa olevat tonttihinnot indeksitarkistettuina ja ehdotettavat hinnat. Maaseututaajamien tonteista on valmisteltu hintataulukot. Kartoissa ja taulukoissa ehdotettavat tonttihinnot perustuvat Newsec Advisory Oy:n tekemään selvitykseen ja maaomaisuuden hallintapalveluiden viranhaltijoiden näkemykseen.

Esityslistan liitteiden lisäksi kaupunkirakennelautakunnalle jaetaan kokousaineistossa keskeisen kaupunkialueen hinta-aluekartat, joissa näkyvät voimassa olevien ja ehdotettavien tonttihinnot lisäksi Newsec Advisory Oy:n selvityksen mukaiset alueittaiset tonttihinnot vaihteluvälit.

Saapuneet mielipiteet

Tonttihinnekartat ja -taulukot olivat kaupungin internetsivuilla nähtävänä 23.4. – 9.5.2025 ja tonttihinnoista oli mahdollisuus esittää mielipiteitä. Nähtävänäolosta ilmoitettiin Viikkosavossa ja kaupungin internetsivuilla julkaistulla kuulutuksella. Määräaikana tuli kaksi mielipidettä yksityishenkilöiltä. Mielipiteiden tekstit ovat päätösesityksen liitteenä.

Toisen mielipiteen mukaan elinkustannusindeksi on väärä korotusperuste tonttien hinnoissa, koska kiihtynyt inflaatio on viime vuosina kovasti nostanut elinkustannuksia. Tämä asia pitäisi mielipiteen mukaan ottaa huomioon tonttihinnoja määriteltäessä.

Tonttihinnojen ja -vuokrien sitominen elinkustannusindeksiin on pääsääntöinen tapa, kun tehdään pitkiä tonttien vuokrasopimuksia. Ehdotettavat tonttihinnot perustuvat saatuu markkinahintaselvitykseen. Indeksisidonnaisuuden tarkoituksena on, että vuokran vuosittainen muutos vastaa rahan arvon muutosta.

Toisessa mielipiteessä otetaan kantaa rivitalotonttien hinnoitteluun. Mielipiteen esittäjälle on epäselvää, millaisella logiikalla rivitalotontin teokkaampaa tilankäyttöä halutaan rahastaa omakotitonttiin nähden noin kolminkertaisella neliövuokralla. Mielipiteessä myös verrataan rivitalotontin vuokran olevan samaa luokkaa kerrostalon kanssa.

Rivitalotontit hinnoitellaan niiden rakennusoikeuden perusteella rakennusoikeuden ja kerrosneliömetrihinnan kertolaskuna kuten kerrostalotontitkin. Tontit hinnoitellaan käytetyn rakennusoikeuden perusteella, jos tontilla on käytetty asemakaavan sallimaa enemmän rakennusoikeutta esimerkiksi poikkeamisluvan perusteella. Omakotitontit hinnoitellaan niiden pinta-alojen ja neliöhintojen kertolaskuna. Vain Rönössä on käytössä tontin rakennusoikeuteen ja kerrosneliömetrihintaan perustuva tonttihinnoittelu. Hinnoittelussa on siis rivitalo- ja omakotitonttien välillä perustavaa laatua koskeva ero. Kerrosneliöhinnat ovat eri asia kuin maapohjan neliömetrihinnat. Rivitalotonttien kerrosneliömetrihinnat ovat monella alueella lähellä kerrostalotontin kerrosneliöhintaa tai samat kuin kerrostalotonteilla, mutta tontin hinta ja vuokra riippuvat siis rakennusoikeuden määrästä. Ehdotettavat hinnat perustuvat saatuu markkinahintaselvitykseen, jossa hintoja on selvitetty markkinatiedon perusteella.

Muutoksia tonttihinnoihin

Keskeisen kaupunkialueen tonttihinnoihin ei kohdistu nousupainetta verrattuna voimassa oleviin hintoihin. Pääosin hintojen ehdotetaan pysyvän nykytasolla. Kerrostalotonttien osalta Savilahden tonttihinnoita esitetään laskettavaksi Puijonlaakson hintatasolle. Lisäksi kerrostalotonttien hintojen tarkastuksia alaspäin esitetään tehtäväksi Rautaniemessä, Pirtissä, Litmasella, Pitkälähdessä ja Hiltulanlahden alueilla. Kyseisillä alueilla nykyinen hinta on hieman liian korkea verrattuna muiden alueiden hintoihin ja alueittaiseen kerrostalotonttikysyntään.

Rivitalotonttien osalta Savilahden aluehintaa esitetään laskettavaksi Puijonlaakson hintatasolle. Muilta osin keskeisen kaupunkialueen rivitalotonttien hinnoitteluun ei esitetä muutoksia. Omakotitonttien aluehintojen esitetään pysyvän nykytasolla.

Keskeisellä kaupunkialueilla sovelletaan rantapuistoon ja rantaan rajoittuvien tonttien hinnoittelussa hintakertoimia. Rantapuistoon rajoittuvilla tonteilla hintakerroin on kaikilla

asuntotonteilla 1,2. Rantaan rajoittuvilla tonteilla hintakerroin on omakotitonteilla ja rivitalotonteilla 2 sekä kerrostalotonteilla 1,75.

Maaseututaajamat

Maaseututaajamien tonttihinnoista on joillakin alueilla tarkoitus laskea ja linjata hintoja alueiden kesken nykyistä paremmin sopiviksi. Hintoihin esitettävät muutokset ilmenevät taulukoista, joissa on näkyvissä sekä nykyiset tontt hinnat että ehdotetut uudet hinnat. Taulukoissa ehdotetaan myös uusia tonttihinnoja sellaisille alueille, joille ei ole hintoja aiemmin vahvistettu.

Maaseututaajamien tonteilla ei sovelleta hintakertoimia rantapuistoon eikä rantaan rajoittuvilla tonteilla. Hinnat ilmenevät suoraan tontt hintataulukoista.

Hintojen soveltaminen

Kaupunkirakennelautakunta päätti 7.4.2021 myös tonttihinnojen soveltamisesta eri käyttötarkoitusten tonteilla seuraavasti:

Kerrostalotonttihinnoja sovelletaan:

- Asemakaavan mukaisilla kerrostalotonteilla.

Rivitalotonttihinnoja sovelletaan:

- Asemakaavan mukaisilla rivitalotonteilla.
- Nykyisten ja tulevien asemakaavojen mukaiset asuinrakennusten korttelialueet (A-tontit), jotka on tarkoitettu pääasiassa rivi- tai luhtitalo-rakentamiseen.
- 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 ryhmrakennetut omakoti- tai paritalo-tontit).

Omakotitonttihinnoja 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).

Lisäksi kaupunkirakennelautakunta päätti mm. tonttien hintakertoimista rantapuistoon ja rantaan rajoittuvilla tonteilla keskeisellä kaupunkialueella. Tarkoituksena on edelleen käyttää samoja hintojen soveltamisohjeita ja hintakertoimia.

Tonttivuokrista annettavat alennukset

Kaupunginvaltuusto päätti 17.5.2021 § 32, että 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).

Vuokrien porrastusta on sovelletaan ehtojen mukaisesti vanhojen vuokrasopimusten päättyessä silloin, kun uusi sopimus tehdään välittömästi vanhan sopimuksen jatkoksi samalle vuokraoikeuden haltijalle.

Vaikutusten arviointi

Tonttihintoja esitetään muutettavaksi vain vähäisesti verrattuna nykyään voimassa oleviin hintoihin. Päätösehdotuksella ei siten vaikutusten arvioinnin mukaan ole merkittäviä vaikutuksia. Päätösehdotuksella voi tulevaisuudessa olla vähäinen positiivinen vaikutus toimeentuloon ja varallisuuteen alueilla, joilla tonttihinnat laskevat. Vastaavasti päätösesityksellä voi lyhyellä tähtäimellä olla vähäinen negatiivinen vaikutus kaupungin talouteen, koska eräillä alueilla tonttihinnat laskisivat. Vaikutusten arviointilomake on liitteenä.

Liitteet

4038/2024 Omakotitonttien hintakartta
 4038/2024 Rivitalotonttien hintakartta
 4038/2024 Kerrostalotonttien hintakartta
 4038/2024 Maaseututaajamien tonttihinnat
 4038/2024 Kaupunkirakennelautakunnan päätös 7.4.2021 § 71
 4038/2024 Saapuneet mielipiteet
 4038/2024 Kartta selvityksen mukaisista AO-tonttien hintojen vaihteluväleistä, kaupungin nykyisistä hinnoista ja ehdotetuista hinnoista (ei julkaista internetissä)
 4038/2024 Kartta selvityksen mukaisista AR-tonttien vaihteluväleistä, kaupungin nykyisistä hinnoista ja ehdotetuista hinnoista (ei julkaista internetissä)
 4038/2024 Kartta selvityksen mukaisista AK-tonttien vaihteluväleistä, kaupungin nykyisistä hinnoista ja ehdotetuista hinnoista (ei julkaista internetissä)
 4038/2024 Vaikutusten ennakoarviointilomake