

KAPITEELI OYJ:N OSAKEKANNAN MYYNNIN SEURAAMINEN JA ARVIOINTI

Selvitysmies Kalervo Haverinen

Valtiovarainministeriölle

Eduskunta hyväksyi 25.11.2005 valtion toisen lisätalousarvion käsittelyn yhteydessä seuraavan lausuman, jossa eduskunta edellytti hallituksen selvittävän ennen mahdollista Kapiteeli Oyj:n omistuspohjan laajentamista eräiden kansallista merkitystä tai erityistä kulttuuriarvoa sisältävien kiinteistökohteiden sekä kasvu-keskustan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon soveltuvien maa-alueiden siirtämistä valtion määräysvallassa olevien yhtiöiden tai liikelaitosten omistukseen ja sitä kautta maa-alueet asuntotuotantoon.

Matti Vanhasen hallituksen hallitusohjelman mukaan hallitus huolehtii siitä, että valtio maanomistajana tukee asuntopolitiikan yleisiä tavoitteita niin, että valtionmaat ovat käytettävissä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Valtioneuvoston päättäessä Kapiteeli Oyj:n osakekannan myynnistä kiinnitettiin erityistä huomiota kaupan mukana Sponda Oyj:n omistukseen siirtyvien, asuntorakentamisen kannalta merkittävien maa-alueiden tilanteeseen ja tulevaisuuteen. Voidakseen varmistaa asuntopolitiikan kannalta tärkeää asuntorakentamisen ripeää toteutumista, valtio sisällytti kauppakirjaan ehdon, jonka perusteella valtiolla on halutessaan oikeus ostaa takaisin eräitä Kapiteeli Oyj:lle kuuluneita asuntorakentamiseen soveltuvia kiinteistöjä.

Valtiovarainministeriö kutsui 4.12.2006 Kunta-asunnot Oy:n kehitysjohtaja Kallervo Haverisen selvitysmieheksi seuraaman ja arvioimaan Kapiteeli Oyj:n osakekannan myyntiin liittyvän eräiden kiinteistöjen takaisinostomahdollisuuksien toteutumista. Selvitystyön piti valmistua 17.1.2007, koska valtion on ilmoitettava tammikuun 2007 loppuun mennessä, käyttääkö se takaisinosto-oikeuttaan.

Selvitysmies on käynyt neuvotteluja selvittelyn kohteena olleista kohteista kuntien edustajien kanssa sekä Sponda Oyj:n edustajien ja ministeriöiden virkamiesten kanssa.

Selvitysmiehen tukena työssä on ollut suppea ohjausryhmä, jossa edustettuina ovat olleet valtiovarainministeriö, ympäristöministeriö ja Suomen Kiinteistöliitto. Ohjausryhmä kannattaa yksimielisesti selvitysmiehen tekemää ehdotusta. Muilta osin selvitysraportin sisällöstä vastaa selvitysmies.

Selvitysmies neuvotteli tiukan aikataulun vuoksi kohteista vain asianomaisten kuntien ja Sponda Oyj:n edustajien kanssa. Työn tavoitteena oli varmistaa, että asuntorakentamiseen soveltuvat kohteet olisivat mahdollisimman nopeasti rakentamisvaiheessa sekä löytää ratkaisumalli, jos kunnan ja Sponda Oyj:n väliset neuvottelut maankäytöstä eivät ole edenneet. Tavoitteena oli myös varmistaa, että asuntorakentamiseen soveltuville alueille rakennetaan myös valtion tuemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja että ratkaisu on sellainen, että se on kaikkien osapuolten hyväksyttävissä.

Selvitysmiehen ehdotus

Selvittelyn kohteena oli yhteensä yhdeksän kohdetta kuudessa kunnassa.

Selvitysmies esittää, että valtion takaisinosto-oikeutta käytettäisiin kolmen kohteen osalta. Nämä kohteet ovat: Vantaa, Kivistö/Marja-Vantaa, Espoo, Perkkää ja Jyväskylän maalaiskunta, Mannisenmäen alue.

Takaisinostossa käytettäväksi menettelytavaksi esitetään, että em. kohteet ostetaan takaisin siten, että valtio siirtää edellä mainituille kunnille oikeuden ostaa Kapiteelilta suoraan nämä edellä mainitut kohteet. Siirron edellytyksenä on, että nämä kunnat ovat ilmaisseet tahtonsa käyttää tätä lunastusoikeutta.

Kohteiden osto-oikeuden siirtämiseen liittyy myös muita ehtoja. Kohteiden myyntihinta on sama, mikä on sovittu Kapiteelin osakkeiden myynnin yhteydessä Sponda Oyj:n kanssa kohteiden palautushinnaksi.

Kunnat maksavat myyjälle kohteet saman aikataulun mukaan, mitä olisi noudatettu jos valtio olisi lunastanut nämä kohteet. Kuntien on ilmoitettava 24.1.2007 mennessä, ovatko ne halukkaita käyttämään osto-oikeutta. Kaupat myyjän kanssa on kuntien tehtävä helmikuun 2007 loppuun mennessä. Jos kunta ei halua käyttää osto-oikeuttaan em. kohteen osalta, valtio ei käytä omaa osto-oikeuttaan ja kohde jää Sponda Oyj:n omistukseen.

Ennen osto-oikeuden siirtämistä kunnalle, valtion on saatava kunnalta varmistus, että vähintään 20 % asuntorakentamisen rakennusoikeudesta osoitetaan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Selvitysmies perustelee tekemäänsä esitystä sillä, että kohteiden arvot on määriteltävä Kapiteelin osakkeiden myynnin yhteydessä käypään arvoon. Näiden kohteiden osalta neuvottelut kunnan ja Kapiteelin välillä eivät ole edenneet siten, että maankäyttösopimus olisi näköpiirissä. Esitetty menettely on nopein tapa saada kyseiset kohteet asuntorakentamisen piiriin ja näin lisätään selvästi kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä em. kohteissa.

Selvitystyön aikana kävi ilmeiseksi, että on vaikea löytää valtiolta tai sen määräysvallassa olevaa tahoa, jolla olisi riittävästi resursseja jatkaa kuntien kanssa neuvotteluja maankäyttösopimuksista. Lisäksi tämän menettelyn avulla kohteiden mahdollinen maanarvon nousu jää yhteiskunnalle.

Selvitysmies esittää, että valtio ei käytä takaisinosto-oikeutta kuuden kohteen osalta. Nämä kohteet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Oulussa. Kunnat eivät olleet kiinnostuneita hankkimaan näitä kohteita omistukseensa. Perusteluina olivat, että neuvottelut myyjän kanssa edenneet hyvin, alueen kaavoituksen keskeneräisyys tai alue soveltuu huonosti asumiskäyttöön.

Helsingissä 17 päivänä tammikuuta 2007

Kalervo Haverinen

SISÄLLYSLUETTELO

1	TOIMEKSIANTO JA TEHTÄVÄN SUORITUS	6
1.1	Selvitysmiehen kutsuminen	6
1.2	Ohjausryhmän kokoukset ja asiantuntijoiden kuuleminen	6
2	ASUNTOMARKKINOISTA	7
2.1	Vapaaarahoitteinen asuntokauppa	7
2.2	Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen	7
2.3	Asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta	8
3	SELVITYKSEN TAUSTAA	9
3.1	Hallitusohjelma	9
3.2	Eduskunnan lausuma	9
3.3	Valtiovarainministeriön selvitys Kapiteeli Oyj:n kohteista	9
3.4	Yhteistoiminta-asiakirja	10
3.5	Asuntorakentamiseen mahdollisesti soveltuvat alueet Kapiteeli Oyj:ssä	11
3.6	Jatkoselvittelyn kohteeksi valitut kohteet	12
4	SELVITYSMIEHEN ESITYS	13
4.1	Esitysten lähtökohdat	13
4.2	Selvitysmiehen esitys	14
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	16

1 TOIMEKSIANTO JA TEHTÄVÄN SUORITUS

1.1 Selvitysmiehen kutsuminen

Valtiovarainministeriö kutsui 4.12.2006 Kunta-asunnot Oy:n kehitysjohtaja Kallervo Haverisen selvitysmieheksi seuraamaan ja arvioimaan Kapiteeli Oyj:n osakekannan myyntiin liittyvän eräiden kiinteistöjen takaisinostomahdollisuuksien toteutumista.

Valtioneuvoston päättäessä Kapiteeli Oyj:n osakekannan myynnistä kiinnitettiin erityistä huomiota kaupan mukana Sponda Oyj:n omistukseen siirtyvien, asuntorakentamisen kannalta merkittävien maa-alueiden tilanteeseen ja tulevaisuuteen.

Voidakseen varmistaa asuntopolitiikan kannalta tärkeää asuntorakentamisen ripeää toteutumista, valtio sisällytti kauppakirjaan ehdon, jonka perusteella valtiolla on halutessaan oikeus ostaa takaisin eräitä Kapiteeli Oyj:lle kuuluneita asuntorakentamiseen soveltuvia kiinteistöjä.

Osto-oikeuden mahdollisesta käyttämisestä valtion on ilmoitettava ennen 31.1.2007. Poikkeuksellisen lyhyt määräaika katsottiin välttämättömäksi, jotta omistussuhteiden arvioinnista ja päättämisestä ei muodostu alueiden rakentamiskelpoisuuteen valmisteluja hidastavaa tekijää.

Selvityksen tukena toimi suppea ohjausryhmä, jonka kokoonpano oli seuraava:

puheenjohtaja	budjettineuvos Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
jäsenet	johtaja Markku Tahvanainen, ympäristöministeriö
	budjettineuvos Helena Tarkka, valtiovarainministeriö
	päälakimies Anu Kärkkäinen, Suomen Kiinteistöliitto
	neuvotteleva virkamies Ilpo Nuutinen, valtiovarainministeriö

Selvitysmiehen odotettiin raportoivan työnsä edetessä ohjausryhmälle ja saavan työnsä päätökseen 17.1.2007 mennessä.

1.2 Ohjausryhmän kokoukset ja asiantuntijoiden kuuleminen

Ohjausryhmä kokoontui selvitystyön aikana kolme kertaa, keskusteli asuntomarkkinatilanteesta, tonttitarjonnasta sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollisuuksista maassamme. Lisäksi selvitysmies raportoi ohjausryhmälle työnsä edistymisestä.

Selvitysmies on työnsä aikana tavannut seuraavia henkilöitä:

- apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen ja Tanja Sippola-Alho, Helsingin kaupunki
- apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäki, Vantaan kaupunki
- teknisen toiminnan johtaja Olavi Louko, Espoon kaupunki
- apulaiskunnanjohtaja Erkki Talvitie, Jyväskylän maalaiskunta

- toimitusjohtaja Kari Inkinen, Sponda Oyj
- budjettineuvos Pekka Pelkonen, valtiovarainministeriö
- johtaja Markku Tahvanainen, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Ilpo Nuutinen, valtiovarainministeriö

Lisäksi selvitysmies on keskustellut puhelimitse seuraavien henkilöiden kanssa:

- apulaiskaupunginjohtaja Jarkko Virtanen, Turun kaupunki
- kaupungingeodeetti Jaakko Mähönen ja asuntotoimen päällikkö Kaija Puhakka, Oulun kaupunki

2 ASUNTOMARKKINOISTA

2.1 Vapaarahoitteinen asuntokauppa

Asuntomarkkinat ovat olleet suurten muutosten kohteena viime vuosina. Pitkään jatkunut suotuisa taloudellinen kehitys, kuluttajien luottamus hyvän kehityksen jatkumisesta, pysyvästi matala korkotaso, asuntolainojen pidentyneet maksuajat ja asuntolainojen korkojen verovähennysoikeus ovat yhdessä lisänneet omistusasuntojen kysyntää merkittävästi. Voimakkaan kysynnän seurauksena niin vanhojen kuin uusienkin omistusasuntojen hinnat ovat nousseet selvästi yleistä hintakehitystä nopeammin.

Rakennusteollisuus ry:n ennakkotietojen mukaan vapaarahoitteisia asuntoaloituksia oli vuonna 2006 yhteensä 31 250 asuntoa. Merkittävää on, että ensimmäisen kerran omakotitalojen määrä (16 500) ylittää rivi- ja kerrostalojen määrän (15 000). Asuntorakentamisen aloitusten uskotaan jatkuvan suurin piirtein samanlaisena tänäkin vuonna, vaikka viime aikoina on tullut uutisia siitä, että myymättömien uusien asuntojen määrä olisi lievässä kasvussa.

Vapaarahoitteisessa rivi- ja kerrostalojen asuntotuotannossa ei ole tapahtunut viime vuosina suurta muutosta, vaan kasvua on ollut ennen kaikkea omakotitalorakentamisessa. Suurin muutos on kuitenkin ollut se, että yhteiskunnan tukema vuokra-asuntotuotanto on romahtanut lähes täysin.

2.2 Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen

Vuokra-asuntomarkkinat ovat kohtuullisen hyvässä tasapainossa lukuun ottamatta suuria kasvukeskuksia ja erityisesti pääkaupunkiseutua. Ongelmana on kuitenkin se, että erityisesti pienistä asunnoista on puutetta. Väestöä menettäville alueille on myös paikkakuntia, joissa vuokra-asuntoja on paljon tyhjillään.

Valtion asuntorahaston tilastojen mukaan vuonna 2006 (tammi–joulukuu) aloitettiin yhteensä 382 aravavuokra-asunnon rakentaminen. Korkotuella aloitettiin 3 188 asunnon rakentaminen. Suurin osa tästä asuntotuotannosta oli erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin koko maassa aravalainoituksella 150 ja valtion korkotuella 731 asuntoa. Jyrkintä pu-

dotus oli pääkaupunkiseudulla, missä aloitettiin vain 704 korkotuetun ja 12 aravuokra-asunnon rakentaminen.

Valtion tuella rakennettiin viime vuonna tosi asiassa enää vain erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja. Näiden erityisryhmien vuokra-asuntojen rakentamisen on mahdollistanut valtion myöntämä investointiavustus, joka on suuruudeltaan 5–35 prosenttia hyväksytyistä rakennuskustannuksista.

2.3 Asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta

Asuntomarkkinatilanne on muuttunut oleellisesti. Oman asunnon ostaminen on taloudellisesti selkeästi edullisin vaihtoehto. Omistusasuntojen rakentaminen säilynee myös lähivuosina lähes nykyisellä tasolla, mutta hintojen nousuvauhti hidastunee yleisen kustannuskehityksen tasolle.

Työvoiman kysyntä kasvaa suurissa kaupungeissa, ja sen seurauksena väki keskittyy edelleen näille alueille. Varsinkin sekä yksityisiin palveluihin ja toisaalta eläköitymisen seurauksena myös julkisiin palveluihin tarvitaan runsaasti uusia työntekijöitä. Työvoiman tarvetta ei pystyttäne tyydyttämään pelkästään kotimaisin voimin ja siksi tarvitaan myös työperäisen maahanmuuton merkittävää kasvattamista.

Palveluammatteihin tulevien tulotaso on usein varsinkin työuran alkuvaiheessa sellainen, että he hakevat ainakin työuransa alkuvaiheessa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Työvoiman joustavan liikkuvuuden lisääminen edellyttäisikin kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan turvaamista kysyntää vastaavasti kasvukeskuksissa.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen edellytyksenä kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla on sellaisten tonttien hankkiminen, jotka mahtuvat Valtion asuntorahaston asettaman valtion tukeman asuntotuotannon tonttien enimmäishinnan piiriin. Toinen edellytys on se, että vuokra-asuntotuotannon rahoitusehdot ovat sellaiset, että uusien asuntojen vuokrataso muodostuu kohtuulliseksi.

Nykyisillä valtion korkotuen ehdoilla rakennettujen uusien vuokra-asuntojen lähtövuokraksi tulee 2 500 euro/m² hankinta-arvolla noin 11,50–12 euroa neliövuokra kuukaudessa. Jos lähtövuokra on tällainen, se poikkeaa niin paljon nykyisten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vuokratasosta, että asuntoja ei pystytä vuokraamaan.

Kunnat olivat vielä ennen 1990 -luvun taitteen lamaa aktiivisia hankkimaan maata ja osoittamaan sitä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Nyt monet kunnat ovat luopuneet tästä roolista. Kunnissa on yleistynyt käytäntö, jossa kunnat tarjouskilpailujen avulla tavoittelevat asuntotuotantoon tarkoitetuista tonteista markkinahintaa.

Myös valtio ja sen määräysvallassa olevat kiinteistöjen omistajat ovat toimineet laman jälkeen niiden hallinnassa olevien ja niille tulleiden kohteiden myynissä

pääsääntöisesti niin, että kohteiden myynnistä on tavoiteltu käypää hintaa. Sen arvioiminen, missä määrin valtion myymiin kohteisiin on kauppojen jälkeen rakennettu kohtuuhintaista asuntotuotantoa, ei ole selvitettävissä, koska asuntotuotannon määrän jakautumista kohtuuhintaiseen ja muuhun tuotantoon ei ole tilastoitu.

3 SELVITYKSEN TAUSTAA

3.1 Hallitusohjelma

Matti Vanhasen hallituksen hallitusohjelmaan on kirjattu valtion roolista tonttien tarjoajana:

” Hallitus huolehtii siitä, että valtio maanomistajana tukee asuntopolitiikan yleisiä tavoitteita niin, että valtionmaat ovat käytettävissä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.”

3.2 Eduskunnan lausuma

Eduskunta hyväksyi 25.11.2005 valtion toisen lisätalousarvion käsittelyn yhteydessä seuraavan lausuman:

Pääluokka 28

Eduskunta edellyttää, että hallitus selvittää ennen mahdollista Kapiteeli Oyj:n omistuspohjan laajentamista eräiden kansallista merkitystä tai erityistä kulttuuriarvoa sisältävien kiinteistökohteiden sekä kasvukeskustan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon soveltuvien maa-alueiden siirtämistä valtion määräysvallassa olevien yhtiöiden tai liikelaitosten omistukseen ja sitä kautta maa-alueet asuntotuotantoon.

3.3 Valtiovarainministeriön selvitys Kapiteeli Oyj:n kohteista

Valtiovarainministeriö käynnisti lausuman hyväksymisen jälkeen selvitystyön ja sen seurauksena eräät Kapiteelin omistamat ja kansallista merkitystä tai erityistä kulttuuriarvoa sisältävät kiinteistökohteet siirrettiin pois Kapiteeli Oyj:stä.

Tällaisia kiinteistöjä olivat Haminassa entinen RUK:n museo, Lappeenrannassa vanha asema, Vantaalla Tikkurilan vanha asema ja Helsingissä Kulttuuritalo.

Kapiteeli ja kunnat ovat toteuttaneet yhdessä lukuisia kaavoitushankkeita, joiden tuloksena on syntynyt merkittävä määrä asunto- ja toimitilarakennusoikeutta. Kaavoitushankkeiden yhteydessä on laadittu tarvittavat maankäyttösopimukset kunnissa vakiintuneen käytännön mukaisesti. Kapiteeli ja kunnat ovat sopineet keskenään kiinteistökauppoja eri käyttötarkoituksiin tammikuun 2006 loppuun mennessä yli 500 kohteesta, joiden yhteenlaskettu maapinta-ala on noin 2 600 hehtaaria.

Kapiteelin merkittävimmät alueet ovat olleet pääkaupunkiseudulla ja ne sisältyivät pääosin valtion, pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien väliseen, 27.4.2000 al-
lekirjoitettuun yhteistoiminta-asiakirjaan. Suurimmasta osasta yhteistoiminta-
asiakirjaan sisältyneistä maa-alueista on Kapiteelin ja kuntien välillä päästy lo-
pulliseen ratkaisuun. Pääkaupunkiseudulla on lisäksi saatettu loppuun yli
120 000 kem2:n asuntorakentamiseen soveltuvat kaavoitushankkeet.

3.4 Yhteistoiminta-asiakirja

Valtio ja Helsingin seudun kunnat hyväksyivät vuonna 2000 yhteistoiminta-
asiakirjan. Tällä yhteistoiminta-asiakirjalla valtio toteutti yhdessä pääkaupunki-
seudun ja sen kehyskuntien kanssa hallitusohjelmassa kohtaa valtion ja pää-
kaupunkiseudun kuntien kesken laadittavasta yhteistoimintasopimuksesta valti-
on tukemien ja rahoittamien investointien aikataulusta ja sisällöstä (ml. liikenne,
asuminen, maapoliittiset ratkaisut).

Yhteistoiminta-asiakirjan allekirjoittajat hyväksyivät helmikuussa 2003 yhteistoi-
mintaprosessia koskeneet johtopäätökset ja esittivät yhteistoimintaprosessia
koskeneet johtopäätökset ja yhteistoiminnan jatkamista myös uudella hallitus-
kaudella.

Yhteistoiminta-asiakirjan mukaan *"Valtio ja kunnat edistävät asuntotuotannon to-
teutumista yhteistoiminta-asiakirjan valmistelussa esille otetuilla uusilla asunto-
alueilla, joita on selvitetty tai selvitetään kuntien kaavoituksen yhteydessä ja joi-
den jatkokehittely edellyttää erityisiä valtion ja kuntien yhteisiä toimenpiteitä:
Helsingissä Jätkäsaari, Sompasaari, Keski-Pasila, Malmin lentokenttä, Laajasalo-
n öljysatama- ja varastoalue sekä Hakuninmaa; Etelä-Espoo; Marja-Vantaa ja
pääradan varsi sekä Kirkkonummella Masalan eteläosa."*

Lisäksi yhteistoiminta-asiakirjassa todettiin, että

*"Yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi ja liikenneinvestointien taloudellisen to-
teuttamisen edistämiseksi kunnat ohjaavat maankäyttöä ja asuntorakentamista
siten, että asuminen tukeutuu joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen.*

*Kunnat luovat maankäytön suunnittelulla edellytyksiä tiiviiden ja laadukkaiden
pientaloalueiden rakentamiselle sekä rakennuskooltaan pienimuotoisten kau-
punkimaisten aluekokonaisuuksien toteutumiselle." ---*

*Valtio ja asianosaiset kunnat jatkavat ja nopeuttavat yhteistyössä jo käynnissä
olevia kaavoitustöitä sekä sopivat neuvotteluista maankäyttö Sopimukseksi erityi-
sesti seuraavista alueista: Malminkartano (Helsinki-Vantaa) ja Marja-Vantaa
(Vantaa). ---*

*Pysyvään sosiaaliseen asutukseen tulevia tontteja myytäessä valtio ja Kapi-
teeli Oyj asettavat kunnat ostajina etusijalle noudattaen ns. ARA-hintaa kuitenkin
siten, että hinnassa otetaan huomioon yhtäältä kunnallistekniikan rakentamises-
ta aiheutuvat kustannukset ja toisaalta valtion rooli seudun infrastruktuuri-*

investointien rahoittamisessa. Edellytyksenä alennukselle on, että asukkaan tulee hyötyä siitä ja että kunnat saavat tontit nopeasti rakentamisen piiriin”

Yhteistoiminta-asiakirjan toteutumisesta on laadittu raportti. Ympäristöministeriön moniste 115. Helsinki 2003. Helsingin seudun yhteistoiminta-asiakirja. Toteutumisen seuranta 2000–2003.

Siinä todetaan tonttimaan tarjoamisen edellytyksistä, että

”Heinäkuun alussa 2003 tuli voimaan maankäyttö- ja rakennuslain muutos, jolla uudistetaan kaavojen toteuttamiskustannusten vastuunjako. Muutoksen jälkeen asemakaavoista merkittävästi hyötyvät maanomistajat osallistuvat kaavojen toteuttamiskustannuksiin. Tämä parantaa kuntien mahdollisuuksia lisätä tonttituotantoaan ja rakentaa kaava-alueilla tarvittava kunnallistekniikka oikea-aikaisesti. Kunnille annetaan mahdollisuus periä maanomistajilta nk. kehittämiskorvaus silloin, kun kaavan toteuttamiskustannusten jaosta ei päästä sopimukseen. Maanomistajan maksama kehittämiskorvaus on enintään 60 prosenttia kaavasta maanomistajalle koituvasta hyödystä.”

Osasta yhteistoiminta-asiakirjassa mainituista hankkeista on päästy sopimukseen ja osasta neuvotellaan edelleen. Merkittävään osaan näiden hankkeiden viivästymisestä on vaikuttanut Vuosaaren sataman rakentamisen aloittamisen siirtyminen.

3.5 Asuntorakentamiseen mahdollisesti soveltuvat alueet Kapiteeli Oyj:ssä

Kapiteelin omistuksessa olevista kohteista on tämän selvityksen kohteeksi otettu lähitulevaisuudessa asuntorakentamiskelpoiset hankkeet.

Valtiovarainministeriö oli ryhmitellyt oman selvitystyönsä yhteydessä Kapiteelin omistuksessa olevat merkittävät asuntorakentamiseen mahdollisesti soveltuvat maa-alueet viiteen eri ryhmään seuraavasti:

- I Kaavoittamattomat alueet,
- II Heti myytävät alueet, jotka vapaasti luovutettavissa,
- III Alueet, joita koskee Kapiteelin tekemä sitova sopimus,
- IV Neuvottelutulosalueet ja
- V Toimitilarakentamiseen kaavoitetut alueet, jotka muunnettavissa asumiskäyttöön.

I Kaavoittamattomat alueet

Kaavoittamattomat alueet olivat asuntorakentamiseen mahdollisesti soveltuvia alueita, joilla ei ole asuntorakentamisen mahdollistavaa kaavaa ja joista ei ole voimassa esi-, kauppa- tai muuta vastaavaa sopimusta.

Osa näistä alueista on jo siirretty valtion määräysvallassa olevalle taholle. Jotkut niistä ovat sellaisia, etteivät ne olisi asuntorakentamiseen käytettävissä vielä useaan vuoteen. Osa niistä on ollut teollisuuskäytössä ja vaatii merkittäviä

maanpuhdistustoimenpiteitä, ennen kuin niitä voidaan harkita asuntorakentamiseen.

Osa näistä alueista on kuitenkin sellaisia, joissa voidaan kohtuullisen nopeasti suorittaa kaavoitus loppuun ja käynnistää sen jälkeen asuntorakentaminen. Nämä kohteet on otettu tämän jatkoselvityksen kohteeksi.

II Heti myytävät alueet, jotka vapaasti luovutettavissa

Sellaisia asuntorakentamiseen soveltuvia alueita, joilla on asuntorakentamisen mahdollistava kaava ja josta ei olisi ollut voimassa esi-, kauppa- tai muuta vastaavaa sopimusta, ei valtiovarainministeriön helmikuussa v. 2006 antaman selvityksen mukaan löytynyt.

III Alueet, joita koskee Kapiteelin tekemä sitova sopimus

Asuntorakentamiseen soveltuvat alueet, joille tulee asuntorakentamisen mahdollistava kaava ja joista on voimassa esi-, kauppa-, maankäyttö- tai muu vastaava sopimus. Näistä alueista on jatkoselvittelyn kohteeksi otettu ne kohteet, joille em. sopimusta ei kuitenkaan syystä tai toisesta ole syntynyt.

IV Neuvottelutulosalueet

Asuntorakentamiseen soveltuvat alueet, joilla ei ole asuntorakentamisen mahdollistavaa kaavaa tai joissa on vireillä kaavamuutos ja joista on virkamiestasolla saavutettu neuvottelutulos.

Kaikki tähän kategoriaan kuuluvat alueet on otettu jatkoselvityksen kohteeksi.

V Toimitilarakentamiseen kaavoitetut alueet, jotka muunnettavissa asumiskäyttöön

Asuntorakentamiseen mahdollisesti soveltuvat alueet, joilla ei ole voimassa asuntorakentamisen mahdollistavaa kaavaa ja joihin sisältyy voimassa olevan kaavan mukaan merkittävää toimitilarakentamisen mahdollistavaa rakennusoikeutta.

Tällaisia kohteita löytyi kaksi ja ne molemmat on otettu tämän selvityksen kohteiksi.

3.6 Jatkoselvittelyn kohteeksi valitut kohteet

Edellä mainittujen selvitysten valmistumisen jälkeen Valtioneuvoston päätti Kapiteeli Oyj:n osakekannan myynnin yhteydessä varata itselleen oikeuden ostaa takaisin yhdeksän asuntorakentamiseen soveltuvaa aluetta.

Nämä alueet olivat:

Helsinki, Malminkartanon alue

- Hakuninmaa, noin 24 hehtaarin suuruinen määräala Helsingin kaupungin Etelä-Kaarelan kylän tilasta Malmgård
- Honkasuo, noin 34 hehtaarin suuruinen määräala Helsingin kaupungin Etelä-Kaarelan kylän tilasta Malmgård

Vantaa, Kivistö/Marja-Vantaa

- Kiinteistö Oy Vantaan Erikas –nimisen yhtiön koko osakekanta

Vantaa, Jokiniemi

- Vantaan kaupungin 62 kaupunginosan korttelin 25 tontti 2
- Noin 11 821 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Tikkurilan kylän tilan Änäs määräalasta

Oulu, Hiukkavaara

- Oulun kaupungin Oulunsuun kylän tila Hiukka

Espoo, Mäkkylän alue

- Espoon kaupungin Mäkkylän tilan Mäkkylä; määräala

Espoo, Perkkää

- Espoon kaupungin 51 kaupunginosan korttelin 11 tontti 1

Jyväskylän maalaiskunta, Mannisenmäen alue

- Jyväskylän maalaiskunnan Palokan kylän tilat Rutalan sotilasvirkatalo ja koneasema

Turku

- Turun kaupungin VII kaupunginosan korttelin 14 tontti 5 sekä Asunto-Osakeyhtiö Koulukatu N:o 7 –nimisen yhtiön koko osakekanta

4 SELVITYSMIEHEN ESITYS

4.1 Esitysten lähtökohdat

Selvitysmies otti työnsä lähtökohdaksi seuraavat asiat:

- selvitysmies neuvottelee selvityksen kohteena olevista kohteista vain asianomaisten kuntien ja Sponda Oy:n edustajien kanssa,
- selvitystyön tavoitteena on pyrkiä varmistamaan, että ne asuntorakentamiseen soveltuvat kohteet ovat mahdollisimman nopeasti rakentamisvaiheessa,
- pyrkii löytämään uuden mallin, jos kunnan ja Sponda Oy:n väliset neuvottelut maankäytöstä eivät ole edenneet,
- pyrkii varmistamaan, että asuntorakentamiseen soveltuville alueille rakennetaan myös valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja että ratkaisu olisi sellainen, että se olisi kaikkien osapuolten hyväksyttävissä.

Neuvottelut näistä kohteista käytiin selvitysmiehen ja eri osapuolten välillä avoimen ilmapiirin vallitessa ja rakentavassa hengessä. Siitä kiitos kaikille osapuolille.

Ohjausryhmän jäsenet antoivat arvokasta apua ja tukivat selvitysmiehen selvitystyötä.

Valtiovarainministeriön virkamiehet ja kuntien edustajat antoivat selvitysmiehen käyttöön kaiken sen tausta-aineiston, joka oli tarpeellista selvityksen tekemiseen ja esityksen laatimiseen.

4.2 Selvitysmiehen esitys

I Selvitysmiehen perustelut

Selvitysmies perustelee tekemäänsä esitystä sillä, että

- kohteiden arvot on määritelty Kapiteelin osakkeiden myynnin yhteydessä käypään arvoon, jossa on otettu huomioon myös ARA-hintaisen asuntotuotannon mahdollisuus,
- neuvottelut kunnan ja Kapiteelin välillä eivät ole näiden kohteiden osalta edenneet siten, että maankäytösopimus olisi näköpiirissä,
- esitetty menettely on nopein tapa saada kyseiset kohteet asuntorakentamisen piiriin,
- menettelyn avulla voidaan lisätä selvästi kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrää em. kohteissa,
- on vaikea löytää valtiolta tai sen määräysvallassa olevaa tahoa, jolla olisi riittävästi resursseja jatkaa kuntien kanssa neuvotteluja maankäytösopimuksista ja
- menettelyn avulla mahdollinen maanarvon nousu jää yhteiskunnalle.

II Selvitysmies esittää, että valtion takaisinlunastusoikeutta käytettäisiin kolmen kohteen osalta.

Nämä kohteet ovat

Vantaa, Kivistö/Marja-Vantaa

Kapiteelin maanomistus on yhteisomistusta (murto-osainen omistus) toisen maanomistajan kanssa.

Espoo, Perkkää

Entinen Leppävaaran radioasema, jonka alueella on tällä hetkellä teollisuusrakennusoikeutta. Alueen asemakaavaluonnos on valmis ja lähtee käsittelyyn vuoden 2007 alussa. Kohteen vieressä on Siemensin tontti, joka myös kaavoitetaan asuntotuotantoon.

Jyväskylän maalaiskunta, Mannisenmäen alue

Palokassa sijaitseva alue, jota on suunniteltu asuntorakentamiseen ja kunnan palveluihin. Alue on pääosin rakentamatonta ja kaava on maankäyttösopimusvaiheessa.

II.a Lunastuksessa käytettävä menettelytapa

Selvitysmies esittää, että em. kohteet ostetaan takaisin siten, että valtio siirtää edellä mainituille kunnille oikeuden ostaa Kapiteelilta suoraan nämä edellä mainitut kohteet. Siirron edellytyksenä on, että nämä kunnat ovat ilmaisseet tahtonsa käyttää tätä lunastusoikeutta.

Menettely on mahdollinen, koska valtion ja Sponda Oyj:n välisessä kauppasopimuksessa on todettu, että takaisin ostettavat kohteet myydään valtiolle tai sen osoittamalle taholle.

II.b Muut ehdot

Kohteiden myyntihinta on sama, mikä on sovittu Kapiteelin osakkeiden myynnin yhteydessä Sponda Oyj:n kanssa kohteiden palautushinnaksi.

Kunnat maksavat myyjälle kohteet saman aikataulun mukaan, mitä olisi noudatettu jos valtio olisi lunastanut nämä kohteet.

Kuntien on ilmoitettava 24.1.2007 mennessä, ovatko ne halukkaita käyttämään osto-oikeutta.

Jos kunta ei halua käyttää sille siirrettyä osto-oikeutta em. kohteen osalta, valtio ei käytä takaisinosto-oikeuttaan ja kohde jää Sponda Oyj:n omistukseen.

Kaupat myyjän kanssa on kuntien tehtävä helmikuun 2007 loppuun mennessä.

Ennen osto-oikeuden siirtämistä kunnalle, valtion on saatava kunnalta varmistus, että vähintään 20 % asuntorakentamisen rakennusoikeudesta osoitetaan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitettavasta rakennusoikeudesta kunta voi periä tontin omistajalta enintään Valtion asuntorahaston myyntihetkellä hyväksymän valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavan tonttihinnan.

III Selvitysmies esittää, että valtio ei käytä takaisinlunastusoikeutta seuraavien kuuden kohteen osalta.

Helsinki (Malminkartano; Hakuninmaa ja Honkasuo, yhteensä kaksi kohdetta)

Neuvottelut kaupungin ja Kapiteelin kanssa edenneet siten, että kaupunki arvioi pääsevänsä ratkaisuun asiassa myyjän kanssa. Alueen kaavoitus toteutuu osapuolten välisenä yhteistyönä. Alueelle on tulossa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa kaupungin haluama määrä.

Oulu, Hiukkavaara

Kyseinen kohde on keskellä kasarmialuealuetta. Kapiteelin alueella on neljä vanhaa kasarmirakennusta ja ruokala, joiden valmistumisvuodet ovat 1956 – 1963. Se kaavoitetaan lähivuosina. Auki vielä, suojellaanko osa rakennuksista. Kaupunki on tutkinut rakennusten soveltuvuutta asumiskäyttöön ja todennut että ne eivät sovellu helposti asumiskäyttöön.

Kaupunki ei halua aluetta itselleen asuntotuotantoon eikä myöskään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Espoo, Mäkkylän alue

Kapiteelin alueet on asemakaavoitettu lähinnä puisto- ja virkistysalueiksi sekä yleisten rakennusten tonteiksi. Laajempi asuntorakentaminen edellyttäisi asemakaavojen muuttamista. Kaupunki ei ole kiinnostunut alueen ostamiseen, koska em. metsäalueet ovat muutenkin kaupunkilaisten virkistyskäytössä.

Turku, Koulukatu/Eerikinkatu

Keskustakohde, jonka kaavoitus on käynnissä. Tehty esitys palautui takaisin lautakuntaan, koska siinä ei ollut esitystä siitä, suojellaanko kohteessa olevat puutalot. Kaupunki ei ole kiinnostunut hankkimaan kohdetta omistukseensa.

Vantaa, Jokiniemi

Kaavoitettuja toimistotontteja Jokiniemen alueella, joista osa olisi muutettavissa asumiskäyttöön. Kaupunki ilmoittanut, ettei halua ostaa kohdetta.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Eduskunta hyväksyi syksyllä 2005 lausuman, jossa se edellytti selvitettävän kasvukeskusten kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon soveltuvien maa-alueiden siirtämistä valtion määräysvallassa olevien yhtiöiden tai liikelaitosten omistukseen ja sitä kautta maa-alueet asuntotuotantoon.

Valtiovarainministeriö on laatinut oman selvityksen asiasta ja selvitysmies on nyt tehnyt oman esityksensä näiden kohteiden osalta.

Hallitus on kirjannut hallitusohjelmaansa huolehtivansa siitä, että valtio maanomistajana tukee asuntopoliitiikan yleisiä tavoitteita niin, että valtionmaat ovat käytettävissä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kapiteelin osakekaupan yhteydessä valtio varasi itselleen mahdollisuuden ostaa takaisin sellaiset kohteet, jotka soveltuisivat varsin nopealla aikataululla asuntorakentamiseen. Takaisinosto-oikeus on nyt siirretty niille kunnille, jotka ovat sitä toivoneet ja joissa on edellytykset käynnistää nopeasti asuntojen rakentaminen. Lisäksi samalla on turvattu se, että näihin kohteisiin rakennetaan myös kohtuuhintaisia asuntoja.

Asuntopoliittisesti on järkevää, että kun alueiden rakentamisesta päätetään, tietty osa rakennusoikeudesta varataan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tarve valtion tukemien asuntojen rakentamiseen on kuitenkin määriteltävä aina tapauskohtaisesti. Rakennettavien asuntojen määrään vaikuttaa asuntojen nykyinen ja ennakoitavissa oleva kysyntä kunnassa sekä ympäröivän asuinalueen asuntojakauma.

Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan edelleen suurissa kasvukeskuksissa. Asuntotuotannon ja erityisesti valtion tukemien kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen edellyttää kuntien ja valtion aktiivista panosta ja tiivistä yhteistyötä.

Kunnilla on käytössään useita lainsäädännön antamia keinoja tonttitarjonnan lisäämiseen ja asuntotuotannon edistämiseen. Kunta voi vaikuttaa asuntotuotannon edellytyksiin myös omalla aktiivisella kaavoituspolitiikallaan, jolloin tonttimaata kaavoitetaan aina kysyntää vastaavasti. Kuntien pitäisi myös itse hankkia rakennusmaata ja kaavoittaa sitä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Ihmisten asumistoiveisiin vastaaminen edellyttäisi erityisesti sitä, että kasvukeskuskunnat pystyisivät löytämään keinoja, joilla kunnan alueelle voitaisiin rakentaa pienille tonteille kohtuuhintaisia kaupunkimaisia omakotitaloja niin omistus- kuin vuokra-asunnoiksi.

Valtio ja kunnat voivat keskinäisillä maankäyttösopimuksilla tehdä mahdolliseksi valtion omistuksessa olevien alueiden kaavoittamisen ja rakentamisen yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaista kehittämistä palvelevalla tavalla. Näillä sopimuksilla on luotu edellytyksiä yhdyskuntarakentamisesta valtiolle koituvien infra- ja muiden kustannusten kattamiseen sekä näihin ratkaisuihin liittyvien valtion toimintojen uudelleenjärjestelyjen rahoittamiseen.

Valtion tai sen määräysvallassa olevien tonttien osoittamista asuntotuotantoon ja osana sitä myös kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen on syytä jatkaa ja edellyttää silloin, että

- myös kunnat kaupoista sovittaessa itse osoittavat tontteja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja
- valtio varmistaa omistajaohjauksella, että sen omistamia tai määräysvallassa olevia kohteita asuntotuotantoon myydessä sovitaan riittävästä määrästä kohtuuhintaista asuntotuotantoa kyseisen kohteeseen.