

**Loviisan kaupungin omistama rakentamaton omakotitalotontti pääpalkinnoksi
Asuntomessuarvontaan, valtuustoaloite**

KV 15.02.2023 § 19

Puheenjohtaja ilmoitti, että allekirjoittaneet valtuutetut (ensimmäinen allekirjoittaja Mikael Karlsson) olivat ennen kokousta ilmoittaneet haluavansa jättää seuraavan aloitteen:

**Loviisan kaupungin omistama rakentamaton omakotitalotontti
pääpalkinnoksi Asuntomessuarvontaan**

Loviisan kaupunki järjestää yleisöarvonnalla asuntomessukävijöiden kesken.

Samalla informoidaan kaupungin vapaista teollisuus- ja omakotitalotonttitarjonnasta.

Tähän tarvitaan vetonaula. Siksi aloitteen tekijä ehdottaa Loviisan kaupungin omistamaa rakentamatonta omakotitalotonttia Oliivikuja 2 (pinta-ala 914 m²) Koskenkylän Israelinmetsästä pääpalkinnoksi arvontaan.

Vaihtoehtoisesti vastaava omakotitalotontti toisesta kaupunginosasta.

Oliivikuja 2 on listahinnaltaan 14 624 euroa.

Liite nro 2.

Päätös

Kun aloite oli jätetty, lähetettiin se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi hallintosäännön 135 §:n mukaisesti.

EKIL 23.03.2023 § 70

Valmistelijat

maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asia

Kaupunginvaltuuston 15.2.2023 § 19 valtuustoaloitteessa on esitetty, että Loviisan kaupunki järjestää 2023 Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonnalla. Tavoitteena on tehdä Loviisan kaupungin tonttitarjontaa tunnetuksi messuvieraille ja kerätä yhteistietoja Loviisan omakotitonteista kiinnostuneilta henkilöiltä. Saatua markkinointiluvan antaneita yhteystietoja voi kaupungin viestintä hyödyntää jälkimarkkinoinnissaan messujen jälkeen.

Vastaus aloitteeseen

Kaupunkisuunnitteluosasto on vastaanottanut valtuustoaloitteen ja tutkinut vaihtoehtoja arvonnalla järjestämiseksi. On todettu, että vastikkeettomalla

tontinluovutuksella on veroseuraamuksia, jotka tulee tiedostaa tonttiarpajaisia järjestettäessä. Tavallisesti 30 prosentin suuruinen lahjavero jäisi lahjan saajan maksettavaksi, mikä vähentäisi tällaisessa arvonnassa saajan halukkuutta ottaa palkinto vastaan. Arpajaisvero on suuruudeltaan sama kuin lahjavero ja sen maksaa arpajaisien järjestäjä. Verotusarvo lasketaan palkinnon käyvästä hinnasta. Käytännössä vero tulisi siis kääntää joka tapauksessa kaupungin maksettavaksi. Lisäksi tontti tulisi luovuttaa rakentamiseen yksityisten tonttimarkkinoiden sijasta, joten luovutustapa ja -aika tulisi olla sellainen, että tavoiteltu rakentumistavoite toteutuu.

Esimerkkinä voisi tässä tapauksessa käyttää Tuusulan Asuntomessujen 2020 kunnan järjestämää tonttiarvontaa, jossa kunta luovutti piirustuskilpailun voittajalle tontin lahjana (arvo 31 275,00 euroa) ja maksoi arpajais- ja muut mahdolliset verot, lohkomisen ja muut luovutuksesta aiheutuneet kustannukset. Tavallisia tontinluovutusehtoja, kuten rakentamisehtoa tai edelleenluovutuskieltoa ei ollut. Arpajaisista syntyneet kustannukset olivat kunnalle noin 10 000 euroa. Nykytilanne on, että kyseinen Pohjois-Tuusulassa sijaitseva kaavatontti on edelleen rakentamaton ja omistaja on vaihtunut.

Edellä kuvattu tapaus ilmentää arpajaismenettelyn korkeita kustannuksia ja pahimmillaan ei-toivottua lopputulosta. Kunnalla ei ole edellä mainitussa tapauksessa mahdollisuuksia vaikuttaa tontin rakentumiseen. Järjestetyn arvonnassa tuomasta mainosarvosta ei ole tietoa.

Arpajaismenettely voi olla tarkoituksenmukainen, mikäli edellä kuvatut ongelmat pystytään tavalla tai toisella välttämään tai minimoimaan. Lahjakirjalla (0 euron hinnalla) luovutettaessa tulee väistämättä myös veroseuraamuksia. Tonttiarpajaislahjan luovuttamisen tärkeimpänä tavoitteena on, että tontti luovutetaan vain rakennettavaksi. Jotta tontin tarkoituksenmukainen käyttö voidaan varmistaa, täytyy luovutuksessa käyttää kaupungin luovutusehtoja. Luovutuksen täytyy olla vastikkeellinen, jotta kyseisiä ehtoja voidaan käyttää.

Kaupunkisuunnitteluosasto on pohtinut seuraavanlaista menettelyä:

Palkintona on osto-oikeus erikoishintaiseen (nimellishintaiseen) omakotitonttiin. Arvontakohde on omakotitontti (kaavamerkintä AO) Israelinmetsän asuinalueella osoitteessa Oliivikuja 2, Koskenkylä. Kiinteistötunnus 434-473-1-517. Tontin pinta-ala on 914 m² ja rakennusoikeus 229 k-m². Tontin myyntihinta tonttipörssissä on 14 624,00 euroa. Lahja- tai arpajaisverotusarvo on tässä 4 387,20 euroa.

Arvonnassa voittaja saa hallintaoikeuden tonttiin rakentamisen ajaksi (rakentamisveloitteinen maanvuokrasopimus) esimerkiksi 1 eurolla/vuosi. Maanvuokrasopimuksessa noudatetaan normaaleja kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymiä luovutusehtoja (§ 101).

Vuokra-aika on enintään viisi vuotta, jona aikana ostajan tulee rakentaa hyväksytyyn luvan mukainen lopputarkastettu rakennus. Tämän jälkeen vuokraoikeuden haltija voi lunastaa tontin itselleen 1 euron kauppahinnalla. Luovutuksessa noudatetaan normaaleja rakennetun tontin myyntiin liittyviä ehtoja, joissa ostaja omistaa kiinteistöllä olevat rakennukset. Jos tonttia ei syystä tai toisesta viiden vuoden vuokrakauden aikana rakenneta, se palautuu kaupungin hallintaan ilman erillistä päätöstä viimeistään vuokrasopimuksen määräajan päätyttyä.

Nimellistä 1 euron vuokraus- ja myyntihintaa käytettäessä voidaan kiinteistön luovutuksessa noudattaa tavallisia luovutusehtoja. Mahdolliset veroseuraamukset lahja- tai arpajaisveron muodossa huomattavasti alennetusta hinnasta tulee vielä selvittää. Normaaliala tontinluovutusmenettelyä käyttämällä voidaan kuitenkin edellyttää vuokraoikeuden omistajalta aktiivisuutta toivotun rakentamisen edistämiseksi. Erityisesti luovutettaessa julkisilla varoilla kaavoitettuja ja esirakennettuja kaavatontteja, on syytä huolehtia, että tontit päätyvät käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen.

Kaupunkisuunnitteluosaston ehdotus

Järjestetään Loviisan Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonta kohteelle kiinteistö 434-473-1-517. Luovutusmenettelynä on rakentamisen ajan maanvuokra, loppukatselmuksen jälkeen tontin lunastus. Hinnoitteluna ovat nimellishinnat (esimerkki):

- Rakentamisen ajaksi vuokra: 1 euro/vuosi, ensimmäiset 5 vuotta
- Rakennetun tontin kauppahinta: 1 euro

Selvitetään ennen päätöstä ja sen toimeenpanoa mahdolliset veroseuraamukset. Kaupunkisuunnitteluosasto valmistelee päätösehdotuksen luovutusmenettelystä ja hinnoittelusta kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Liite 42
valtuustoaloite

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy liitteenä olevan vastineen valtuustoaloitteeseen § 19/15.2.2023.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta palautti asian uudelleen valmisteluun.

EKIL 27.04.2023 § 83

Valmistelijat maankäyttöinsinööri Antti Piippo, puh. 0440 555 421, ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403

Asia

Kaupunginvaltuuston 15.2.2023 § 19 valtuustoaloitteessa on esitetty, että Loviisan kaupunki järjestää 2023 Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonnan. Tavoitteena on tehdä Loviisan kaupungin tonttitarjontaa tunnetuksi messuvieraille ja kerätä yhteistietoja Loviisan omakotitonteista kiinnostuneilta henkilöiltä. Saatuja markkinointiluvan antaneita yhteystietoja voi kaupungin viestintä hyödyntää jälkimarkkinoinnissaan messujen jälkeen.

Vastaus aloitteeseen

Kaupunkisuunnitteluosasto on vastaanottanut valtuustoaloitteen ja tutkinut vaihtoehtoja arvonnin järjestämiseksi. Asiaa valmisteltaessa ja päätettäessä tulee huomioida ainakin kaksi asiaa. Ensiksikin on todettu, että arvonnalla suoritettulla tontinluovutuksella on veroseuraamuksia, jotka tulee tiedostaa tonttiarpajaisia järjestettäessä. Arpajaisvero on suuruudeltaan 30 % ja sen maksaa arpajaisjärjestäjä, joten palkinnon saajalle ei tule veroseuraamuksia lahjaveron muodossa. Palkinnon verotusarvo lasketaan palkinnon käyvästä hinnasta. Toinen huomioitava seikka on se, että kaupunki luovuttaa tontteja lähtökohtaisesti vain rakentajalle ja rakentamiseen, mutta ei yksityisille tonttimarkkinoille edelleen luovutettavaksi. Luovutustapa ja -ehdot tulisivat olla sellaisia, että tavoiteltu rakentumistavoite toteutuu. Mikäli arpajaisjärjestelyt tähtäävät tonttien rakentamiseen, valikoi se osallistujiksi todennäköisesti lähinnä potentiaalisia rakentajia, sillä rahallisen hyödyn voitosta saisi vain rakentamalla.

Esimerkkinä voisi tässä tapauksessa käyttää Tuusulan Asuntomessujen 2020 kunnan järjestämää tonttiarvontaa, jossa kunta luovutti piirustuskilpailun voittajalle tontin lahjana (arvo 31 275,00 euroa) ja maksoi arpajaisveron ja muut mahdolliset verot, lohkomisen ja muut luovutuksesta aiheutuneet kustannukset. Tavallisia tontinluovutusehtoja, kuten rakentamisehtoa tai edelleenluovutuskieltoa ei ollut. Arpajaisista syntyneet kustannukset olivat kunnalle noin 10 000 euroa. Nykytilanne on, että kyseinen Pohjois-Tuusulassa sijaitseva kaavatontti on edelleen rakentamaton ja omistaja on vaihtunut.

Edellä kuvattu tapaus ilmentää arpajaismenettelyn kustannuksia ja pahimmillaan ei-toivottua lopputulosta. Kunnalla ei ollut edellä mainitussa tapauksessa mahdollisuuksia vaikuttaa tontin rakentamiseen. Järjestetyn arvonnin tuomasta mainosarvosta ei ole tietoa.

Arpajaismenettely voi olla tarkoituksenmukainen, mikäli edellä kuvatut ongelmat pystytään tavalla tai toisella välttämään tai minimoimaan. Tonttiarpajaislahjan luovuttamisen tärkeimpänä tavoitteena on, että tontti luovutetaan vain rakennettavaksi. Jotta tontin tarkoituksenmukainen käyttö voidaan varmistaa, täytyy luovutuksessa käyttää kaupungin tontinluovutusehtoja. Luovutuksen täytyy olla vastikkeellinen, jotta kyseisiä ehtoja voidaan käyttää.

Kaupunkisuunnitteluosaston ehdotus

Arvontaan osallistutaan esimerkiksi lomakkeella, johon täytetään osallistujan perustiedot ja muutama kysymys liittyen asumiseen ja Loviisan kaupunkiin (viestintä laatii).

Palkintona on ensivaiheessa varaus- ja myöhemmin hallintaoikeus omakotitonttiin. Varausvaiheessa arpajaispalkinnon saaja voi suunnitella ja valmistella rakentamishankettaan. Tontinluovutus realisoituisi rakennuslupavaiheessa rakentamisen aikaiseen lyhyeen vuokrasopimukseen ja lopullisesti pitkään vuokrasopimukseen tai ensisijaisesti omistusoikeuteen asuinrakennuksen lopputarkastuksen jälkeen.

Arvonnassa on mukana viisi omakotitonttia eri puolilta Loviisaa, joista arvontaan osallistuja (myöhemmin ”voittaja”) valitsee oman suosikkinsa. Vain yksi voittaja arvotaan. Palkintovaihtoehdot ovat:

- **Oliivikuja 2, Israelinmetsä, Koskenkylä**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-473-1-517

- Tontin pinta-ala 914 m²
 - Rakennusoikeus 229 k-m²
 - Tontin myyntihinta 14 624,00 euroa
 - Arpajaisvero 4 387,20 euroa
- **Niittytie 3, Torsby, Pernaja**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-471-2-66
 - Tontin pinta-ala 849 m²
 - Rakennusoikeus 254,7 m²
 - Tontin myyntihinta 8 490,00 euroa
 - Arpajaisvero 2 547,00 euroa
- **Saarnitie 9, Tavastankangas, Tesjoki**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-484-9-391
 - Tontin pinta-ala 1575,00 m²
 - Rakennusoikeus 313 k-m²
 - Tontin myyntihinta 15 750,00 euroa
 - Arpajaisvero 4 725,00 euroa
- **Valdemarinpolku 2, Heikantbacken, Liljendal**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-424-2-87
 - Tontin pinta-ala 2137 m²
 - Rakennusoikeus 321 k-m²
 - Tontin myyntihinta 14 959,00 euroa
 - Arpajaisvero 4 487,70 euroa
- **Karpalokuja 6, Kuggom, Loviisa**
 - Kaavamerkintä AO
 - Kiinteistötunnus 434-448-7-78
 - Tontin pinta-ala 1330 m²
 - Rakennusoikeus 266 k-m²
 - Tontin myyntihinta 13 300,00 euroa
 - Arpajaisvero 3 990,00 euroa

Arvonnan voittaja saa 12 kuukauden varausoikeuden valitsemaansa tonttiin, jonka aikana voi tehdä suunnittelua ja tarvittavia maaperätutkimuksia tontilla. Rakennuslupaa tulee hakea varausaikana. Kun rakennuslupa on vireillä, voidaan ennen varausajan päättymistä tehdä voittajan ja kaupungin välille tontinvuokrasopimus esimerkiksi 1 eurolla/vuosi rakennusehdolla viiden vuoden ajaksi. Vuokra peritään koko vuokrakaudelta ensimmäisen vuoden vuokranmaksun yhteydessä. Voittaja ei voi luovuttaa varaus- tai vuokraoikeutta eteenpäin tontin ollessa rakentamattomana. Sopimuksessa noudatetaan normaaleja kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymiä luovutusehtoja (§ 101).

Vuokra-aika on enintään viisi vuotta, jona aikana voittajan tulee rakentaa hyväksytyt luvan mukainen lopputarkastettu rakennus. Tämän jälkeen tontti luovutetaan lahjana voittajalle. Lahjakirjalla luovutettaessa noudatetaan normaaleja rakennetun tontin luovutukseen liittyviä ehtoja, joissa lahjan saaja omistaa kiinteistöllä olevat rakennukset. Halutessaan voittaja voi myös jatkaa tontin vuokraamista normaalilla vuosivuokralla.

Jos tonttia ei syystä tai toisesta ensimmäisen viiden vuoden vuokrakauden aikana rakenneta, eikä rakennuslupaan ole perusteita myöntää jatkoaikaa, se palautuu kaupungin hallintaan ilman erillistä päätöstä.

Kaupunki maksaa palkinnosta aiheutuvan arpajaisveron sen jälkeen, kun arpajaisvoiton seurauksena tontinvaraus astuu voimaan. Mikäli voittaja ei varausajan jälkeen ota palkintoa vastaan, kaupunki voi hakea arpajaisveron palautusta kolmen vuoden kuluessa sen maksuajankohdasta.

Miksi ei anneta ilmaiseksi (lahja)?

Normaalia tontinluovutusmenettelyä ja siihen liittyviä vuokraehtoja käyttämällä voidaan edellyttää vuokraoikeuden omistajalta aktiivisuutta toivotun rakentamisen edistämiseksi. Erityisesti luovutettaessa julkisilla varoilla kaavoitettuja ja esirakennettuja kaavatontteja, on syytä huolehtia, että tontit päätyvät käyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Lahjakirjaan, jossa tontti luovutettaisiin heti omistusoikeudella, ei voi kirjata vastaavia sitovia ehtoja.

Kaupunkisuunnitteluosasto ehdottaa, että valtuustoaloitteen toteuttamiseksi kaupunginvaltuusto päättää

1. järjestää Loviisan Asuntomessujen yhteydessä tonttiarvonnan, jossa palkintona on 12 kuukauden ilmainen varausoikeus yhteen voittajan valitsemasta viidestä tontista.
2. että luovutusmenettelynä on varausajan jälkeen rakentamisen aikainen erityishintainen maanvuokra ja loppukatselmuksen jälkeen tontin lahjoittaminen voittajalle, tai jatkovuokraus normaalilla tontinvuokrasopimuksella. Hinnoitteluesimerkki:
 - Rakentamisen ajaksi vuokra 1 eur/v ensimmäiset 5 vuotta,
 - Rakennetun tontin lahjoitus voittajalle, tai vaihtoehtoisesti
 - jatkovuokraus 5 % normaalista myyntihinnasta, 50 vuotta.Kaupunki vastaa luovutukseen liittyvistä maksuista, kuten kaupanvahvistajan palkkio ja lohkomiskulut. Lainhuudon hakemisen maksaa voittaja.
3. hyväksyä arvontaan normaalista tontinluovutushinnoittelusta poikkeavan hinnoittelun kohdan 2. mukaisesti seuraaville tonteille:
 - Oliivikuja 2, Israelinmetsä, Koskenkylä
 - Niittytie 3, Torsby, Pernaja
 - Saarnitie 9, Tavastankangas, Tesjoki
 - Valdemarinpolku 2, Heikantbacken, Liljendal
 - Karpalokuja 6, Kuggom, LoviisaArvonnan jälkeen jäljelle jäävät tontit ovat voimassaolevien hinnoittelu- ja luovutusehtojen mukaisia.
4. valtuuttaa maankäyttöinsinöörin ja kaupunkisuunnitteluosaston päällikön valmistelemaan ja allekirjoittamaan tontin varaukseen ja luovutukseen liittyvät asiakirjat sekä tekemään näihin liittyvät viranhaltijapäätökset.

Liite 48
valtuustoaloite

Esittelijä	Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka
Ehdotus	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyy liitteenä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen 15.2.2023 § 19.
Päätös	Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta hyväksyi liitteenä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen 15.2.2023 § 19.

KH 22.05.2023 § 161

Liite nro 5.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blom

Ehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy omalta osaltaan vastauksen aloitteeseen ja ehdottaa, että kaupunginvaltuusto hyväksyy vastauksen, että aloite johtaa toimenpiteisiin, ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.

KV 14.06.2023 § 77
235/00.01.05/2022

Liite nro 3.

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy vastauksen, että aloite johtaa toimenpiteisiin, ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös

Päätös ehdotuksen mukainen.