

Tuija Palkki

Tuusulan kunnan omakotitonttien luovutuksen kehittäminen

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (ylempi AMK)
Maanmittaustekniikka
Opinnäytetyö
10.9.2018

Tekijä Otsikko	Tuija Palkki Tuusulan kunnan omakotitonttien luovutuksen kehittäminen
Sivumäärä Aika	38 sivua 10.9.2018
Tutkinto	insinööri (ylempi AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	tontti-insinööri Sari Tennijärvi yliopettaja Aune Rummukainen
<p>Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia ja kehittää Tuusulan kunnan omakotitonttien luovutusprosessia. Tavoitteena oli vähentää käsin tehtävää työmäärää ja aikaansaada sähköinen tontinvarausjärjestelmä ja mahdollisuus myytävien tonttien esittämiseen karttapohjaisesti verkkosivulla.</p> <p>Opinnäytetyössä esitellään Tuusulan kuntaa, kunnan päätöksentekoa sekä kaavoitusta ja kunnan maapoliittista ohjelmaa. Opinnäytetyössä kerrotaan Tuusulan kunnan tontinmyyntitavoitteet ja käydään läpi tontinluovutusprosessin nykytilaa ja historiaa. Opinnäytetyössä selvitettiin vertailukuntien tontinluovutusmenetelmiä ja muiden kuntien käyttämiä ohjelmistoja. Vertailukunniksi valittiin neljä Tuusulan kunnan lähiseudulla sijaitsevaa kuntaa. Lisäksi tutkittiin, millaisia valmiita ohjelmistoja olisi tarjolla sähköiseksi tontinvarausjärjestelmäksi sekä dokumentoitiin sähköisen tontinvarausjärjestelmän hankkimiseksi järjestetty tarjouskilpailu ja tonttien mainonnan, esittelysivujen ja sähköisen hakemuksen kehittäminen kunnan omana työnä.</p> <p>Projektin lopputuloksena tehtiin kunnan omana työnä testiversio sähköisestä tontinhakulomakkeesta sekä karttapohjaisesta myytävien tonttien esittelyaineistosta. Sähköinen tonttien hakeminen ja karttapohjaiset esittelysivut on tarkoitus ottaa käyttöön syksyllä 2018.</p>	
Avainsanat	omakotitontti, tontin myynti

Author Title	Tuija Palkki Land Plot Sales and Renting in Tuusula
Number of Pages Date	38 pages 10 September 2018
Degree	Master of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering, Land Surveying
Instructors	Sari Tennijärvi, Plot Engineer Aune Rummukainen, Principal Lecturer
<p>The aim of this final year project was to explore and develop the sales and renting of land plots for the building of houses in Tuusula. The goal was to reduce manual work and create an electrical, web-based land plot reservation system that could also be used to introduce the plots.</p> <p>The Master's thesis studied the municipality of Tuusula, its decision-making, planning and the management of land politics. The thesis looked into the sales ambitions of the municipality and examined the history and state of the sales process of land plots.</p> <p>The thesis explored the land plot sales and renting methods and software of four other municipalities. In addition, the thesis studied existing software to establish which one would be available as an electronic plot reservation system. Moreover, the thesis documented the tender process used to buy an electrical plot reservation system.</p> <p>The thesis resulted in a test version of an electrical land plot reservation system. The system an application that is sent via the internet and a map based presentation web pages. The electrical land plot reservation system is launched in the autumn of 2018.</p>	
Keywords	land plots for the building of houses, municipality

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
1.1	Työn tausta	1
1.2	Työn tavoitteet	1
1.3	Työn sisältö ja tutkimusmenetelmät	1
2	Tuusulan kunta	2
2.1	Yleisesittely	2
2.2	Päätöksenteko	4
2.3	Tontinmyyntitavoitteet	5
2.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
2.3.2	Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma	6
2.3.3	Valtuuston asettamat tavoitteet	7
2.3.4	Tuusulan kunnan luovuttamat pientalotontit	8
2.4	Kaavoitus	9
2.5	Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma	9
3	Tuusulan kunnan tontinluovutusprosessi	11
3.1	Historia	11
3.2	Aikataulu	11
3.3	Markkinointi	12
3.4	Nykyiset tonttisivut	13
3.5	Hakemusten käsittely	15
3.6	Päätöksenteko	16
3.7	Nykyisen järjestelmän ongelmat	17
4	Tarpeet tontinhakujärjestelmän kehittämiseksi	18
4.1	Tonttisivusto	18
4.2	Jätettyjen hakemusten käsittely	19
4.3	Linkitys päätöksentekosovelluksiin	19
5	Muiden kuntien tontinluovutuksen käytäntöjä	20
5.1	Espoo	20
5.2	Kerava	21
5.3	Mäntsälä	22

5.4	Nurmijärvi	23
6	Markkinoilla olevien ohjelmistojen vertailua	25
6.1	Sito Louhi	25
6.2	Dimenteq Pihatie	26
6.3	Trimble eServices	27
7	Tarjouskilpailu sähköisestä tontinhakujärjestelmästä	28
7.1	Tarjouskilpailun järjestäminen	28
7.2	Tarjouskilpailun lopputulos	31
8	Tonttien mainonnan, esittelysivujen ja hakemusten käsittelyn kehittäminen	32
8.1	Tonttien esittely sivustot	32
8.2	Sähköinen hakeminen	33
8.3	Hakemusten käsittely	33
8.4	Linkitys päätöksentekosovelluksiin?	34
8.5	Tilastotiedon kerääminen	34
9	Yhteenveto	35
	Lähteet	36

Lyhenteet

ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
ELY	Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
HSL	Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
k-m ²	kerrosneliömetri
KETEK	Tuusulan kuntakehityksen ja tekniikan toimiala
KUUMA-kunnat	Pääkaupunkiseudun ympärillä sijaitsevat seutuyhteistyötä tekevät kehyskunnat: Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti
MAL	Maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma

1 Johdanto

1.1 Työn tausta

Tämän opinnäytetyön aiheena on Tuusulan kunnan omakotitonttien luovutuksen kehittäminen. Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia, selkeyttää ja kehittää Tuusulan kunnan omakotitonttien luovutusprosessia. Työssä tarkastellaan tontinluovutusprosessin kehittymistä nykytilanteeseen ja mietitään parannusehdotuksia toiminnalle. Lisäksi selvitetään vaihtoehtoja, kriteerejä ja erilaisia tapoja tontinsaajien valintaan ja suunnitellaan mahdollisuuksia automatisoida saapuneiden tonttihakemusten käsittelyä. Opinnäytetyössä selvitetään ja vertaillaan myös tonttien esittelyyn, sähköiseen hakuun ja hakemusten käsittelyyn tarvittavia ohjelmistoja ja sovelluksia.

1.2 Työn tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena on sujuvoittaa tontinluovutusprosessia ja vähentää käsin tehtävää työmäärää. Lopputuloksena on tarkoitus saada aikaan järjestelmä, jolla saadaan pidettyä yllä kunnan tonttivarantoa, jonka kautta tonttien hakeminen onnistuu sähköisesti ja hakemusten automaattisella käsittelyllä vähennetään inhimillisten virheiden mahdollisuuksia ja edistetään kunnan tontinmyyntiä kiinnittämällä huomiota vapaiden tonttien ja tontinhakijoiden hakutoiveet paremmin huomioon ottavalla järjestelyllä. Tarkoituksena on myös saada automatisoitua tontinsaajien valintapäätösten valmistelua viemällä automaattisesti hakijan sähköiselle hakulomakkeelle täytettäviä tietoja kunnan käyttämään päätöstenteko- ja asianhallintajärjestelmään.

1.3 Työn sisältö ja tutkimusmenetelmät

Työ on käytännönläheinen kehittämistutkimus. Opinnäytetyössä on esitelty Tuusulan kuntaa, kuntien päätöksentekoa ja Tuusulan nykyistä tontinluovutusprosessia sekä tutkittu markkinoilla olevia tonttien markkinointiohjelmistoja ja selvitetty, miten muissa kunnissa hoidetaan omakotitonttien luovutusta. Tiedonhankintamenetelmänä on käytetty kirjallisuustutkimusta ja haastatteluja.

2 Tuusulan kunta

2.1 Yleisesittely

Tuusulan kunta sijaitsee Etelä-Suomessa, Uudenmaan maakunnassa. Tuusulan naapurikuntia ovat Hyvinkää, Mäntsälä, Järvenpää, Sipoo, Kerava, Vantaa ja Nurmijärvi. Tuusulan kunnan eteläosa rajoittuu Helsinki-Vantaan lentoasemaan. (Kuva 1) Tuusulan kunnan historia alkaa vuodesta 1643, jolloin perustettiin Tuusulan kappeliseurakunta. Kappeliseurakunnan perustamisen yhteydessä Tuusulaan liitettiin osia Helsingin pitäjästä ja Nurmijärvestä. Tuusulan kokonaispinta-ala on nykyisin noin 225 km². (1)



Kuva 1. Kartta Tuusulan sijainnista

Vanhan ajan Suur-Tuusula oli nykyistä isompi. Aikaisemmin Tuusulaan kuuluivat niin Korso, Kerava kuin Järvenpääkin. Sijainti ja hyvät liikenneyhteydet ovat vaikuttaneet Tuusulan kehitykseen monella tavalla. (1)

Hyrylän seudun kehittymiseen Etelä-Tuusulan keskuksena vaikutti venäläisen varuskunnan perustaminen 1850-luvulla. Tuusulan ensimmäinen merkittävä teollisuuslaitos, Kellokosken ruukki, perustettiin vuonna 1795. Jokelan kehitykseen vaikutti ratkaisevasti Suomen ensimmäisen rautatien avaaminen vuonna 1862. Jokelasta alkoi muotoutua teollisuustaajama. (1)

Maatalous oli vanhanajan Tuusulan pääelinkeino. Taajamien ulkopuolinen Tuusula on säilynyt melko maalaismaisena, vaikka kunta on kasvanut ja elinkeinorakenne on muuttunut. Nyky-Tuusula on vireä pääkaupunkiseudun kunta, jonka historia näkyy ja vaikuttaa monella tavalla. (1)

Tuusulassa on kolme keskustaajamaa: Hyrylä, Jokela ja Kellokoski sekä näiden lisäksi neljäntenä taajamana voidaan pitää myös Riihikalliota. Asukkaita Tuusulassa on noin 38 000. Tuusulan kunnan asukasmäärä on kasvanut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 368 asukkaalla vuodessa. (1)

Hyrylä on Tuusulan keskus, jossa asuu suurin osa Tuusulan asukkaista, eli noin 22 000 asukasta. Hyrylä sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Tuusulanväylän varrella noin 25 kilometrin päässä Helsingistä, Tuusulanjärven tuntumassa ja Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä. (1)

Jokela on pientalovaltaista ja puutarhakaupunkimaista aluetta. Jokela sijaitsee Helsinki-Tampere-pääradan varrella ja on Tuusulan pohjoisin taajama. Jokelassa on noin 6 300 asukasta. (1)

Kellokoskella asuu noin 4 900 asukasta. Kellokoski on muodostunut Keravanjoen varrelle rautaruukin ja sairaalan ympärille. (1)

Riihikallio on hieman edellisiä pienempi taajama, siellä on noin 4 400 asukasta. Riihikallio on Tuusulan eteläisin taajama, ja se sijaitsee Tuusulan väylän ja Keravalle johtavan Tuusulan itäväylän risteyksen läheisyydessä. (1)

2.2 Päätöksenteko

Tuusulan kunnassa työskentelee noin 2 000 henkilöä. Kuntien päätöksentekomenettelyä säätelevät hallintolaki ja kuntalaki.

Tuusulan kunnan hallintoa, taloutta ja muuta toimintaa on johtanut pormestari 1.6.2017 lähtien, jolloin kunnanjohtajan virka lakkautettiin. Pormestari on päätoiminen luottamushenkilö. Kunnan johtava viranhaltija ja operatiivisen toiminnan johtaja on kansliapäällikkö. Kansliapäällikkö johtaa ja kehittää kunnan toimintaa pormestarin alaisuudessa sekä johtaa yleisjohdon ja konsernipalvelujen toimialaa. (2)

Kunnan luottamushenkilöorganisaation muodostavat kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, kunnanhallituksen konsernijaosto, lautakunnat, jaostot ja johtokunnat. (3)

Valtuusto päättää kunnan talouden ja rahoituksen perusteista, veroprosenteista, maksujen yleisistä perusteista ja takauksista. Valtuusto päättää kunnan hallinnon rakenteesta, muun muassa lautakunnista sekä niiden toimivallasta ja hyväksyy tarvittavat johtosäännöt. Valtuusto valitsee luottamushenkilöt ja tärkeimmät viranhaltijat. Kunnan asioiden hoitoa valtuusto seuraa tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen avulla. Tuusulan kunnanvaltuustossa on 51 valtuutettua. (2; 3)

Kunnanhallitus vastaa kunnan hallinnosta ja taloudenhoidosta sekä valmistelelee päätettävät asiat valtuustolle, lukuun ottamatta tarkastuslautakunnan valmistelemissä asioita ja huolehtii valtuuston tekemien päätösten toimeenpanosta. Tarkastuslautakunta valmistelelee valtuuston päätettäväksi arviointikertomuksen ja tilinpäätöksen. Kunnanhallitus valvoo kunnan etua ja käyttää puhevaltaa kunnan puolesta. Tuusulan kunnanhallituksessa on 13 jäsentä, jotka valtuusto on valinnut eri poliittisista ryhmistä. (2; 3)

Tuusulassa kuntakehityksen ja tekniikan toimialaa (KETEK) johtaa kuntakehitysjohtaja. Kuntakehityksen ja tekniikan toimialalla on kaksi lautakuntaa: kuntakehityslautakunta ja tekninen lautakunta. Kuntakehityksen ja tekniikan toimiala koostuu kuudesta tulosalueesta, jotka ovat: rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka, tilakeskus, hallinto- ja asiakaspalvelu, kuntasuunnittelu ja kuntakehitys. Kuntasuunnittelun tulosalueeseen kuuluu kolme yksikköä, jotka ovat kaavoitus, maankäyttö ja paikkatieto. (2; 3)

2.3 Tontinmyyntitavoitteet

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uusimmista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. (4; 5)

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa sekä auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toimivat kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistävät ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa, ja lisäksi ne luovat alueidenkäyttöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten hankkeiden toteuttamiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. (4; 5)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet. (4; 5)

2.3.2 Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus 2016–2019 perustuu yhteiseen tahtotilaan maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisestä. Sopimuksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle. MAL-sopimuksen sopijaosapuolina ovat Helsingin seudun 14 kuntaa (Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti), Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL) sekä valtiolta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Liikennevirasto, Uudenmaan elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). (6; 7)

Valtion ja kuntien yhteisenä tavoitteena oli MAL-sopimuksessa 60 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulle sopimuskaudella siten, että asuntotuotantoa piti olla vuonna 2016 yhteensä 13 500 asuntoa ja tuotannon kasvaa siitä vuosittain 1 000 asunnolla siten, että vuoden 2019 tavoite on 16 500 asuntoa. (6)

MAL-sopimuksen mukaan Tuusulassa tavoitellaan vuosittain 420 asunnon rakentamista. Valtion tukeman asuntotuotannon osuudeksi on pääkaupunkiseudulla sovittu 30 % ja KUUMA-kunnissa 20 % kokonaistavoitteesta. Asuntotuotannon kokonaistavoitteessa otetaan huomioon kunnan toiminnasta riippumattomat tekijät mm. talouden suhdannevaihtelu ja asuntomarkkinatilanne. (8)

Helsingin seudun kunnat ovat sitoutuneet siihen, että koko sopimuskaudella valmistuu asuntotonttien asemakaavoja yhteensä 6,2 miljoonaa kerrosalaneliömetriä (keskimäärin 1,5 milj. k-m²/vuosi). Tuusulassa tulee kaavoittaa vuodessa keskimäärin 106 500 k-m². (8)

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyi § 65/6.6.2016 Tuusulan kunnan osalta valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen 2016–2019. (9)

2.3.3 Valtuuston asettamat tavoitteet

Tuusulan kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kunnanhallituksen esittämän asuntorakentamisen ohjelman. Asuntorakentamisen ohjelma sisältää katsauksen tulevan viisivuotiskauden uudisrakentamisen tuotantomahdollisuuksiin sekä omakotitonttien luovutussuunnitelman. Ohjelma sisältää myös toteutuneen asuntorakentamisen seurantatiedot. Rakentamisen määriin ja tuotannon muotoihin vaikuttavat viime kädessä yleiset kysyntätekijät ja asuntomarkkinat. Merkittävä vaikutus on suhdanteilla, maapoliittisten ratkaisujen syntymisellä sekä kaavoituksen ja kunnallistekniikan mahdollistamilla aikatauluilla.

Tuusulan asuntorakentamisen ohjelma toteuttaa osaltaan kunnan visiota, strategiaa ja sen tavoitteita. Strategisten päämäärien lisäksi on ohjelmassa esitetty yhteenveto tavoitteista ja toimenpiteistä visioon pääsemiseksi. Kunnan strategia sisältää myös seudullisesti sovittuja maankäytön, asumisen ja liikenteen tavoitteita. (8)

MAL-sopimuksessa 2016–2019 Tuusulan keskimääräinen rakentamisen tavoite on 420 asuntoa vuosittain. Tontinluovutuksessa tulee KUUMA-kunnissa huolehtia siitä, että asuntotuotantotavoitteesta noin 10 % on valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokratuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa. Tavallisen 40-vuotisen korkotukivuokra-asunnon tuotantotavoite sovitetaan yhteen valtion käynnistysavustusten määrän kanssa. Asumisoikeusasuntojen ja uuden lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotannon tavoite on niin ikään noin 10 %. Näin ollen valtion tukeman asuntotuotannon määrällinen vuotuinen tavoite on yhteensä 84 asuntoa kokonaistuotannosta. (8)

Kunnallistekniikka rakennetaan asuntorakentamisen aikatauluihin sovitettuna. Uusien asuinaluehankkeiden edistämiseksi haetaan valtion kunnallistekniikan investointiavustuksia. Tuusulassa on viimeisen 15 vuoden aikana valmistunut keskimäärin 300 asuntoa/vuosi. Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osuus on ollut yhteensä keskimäärin 75 asuntoa/vuosi. MAL-tavoitteen saavuttaminen Tuusulassa edellyttää, että vuosien 2017–2019 aikana vuotuinen asuntorakentaminen kasvaa 40 prosentilla ja valtion tukema asuntorakentaminen 12 prosentilla pitkän ajan keskiarvoon verrattuna. (8)

Omakotitonttien luovutussuunnitelman mukaan Tuusulan kunta myy tai vuokraa koko kunnan alueelta vuosien 2018–2022 aikana yhteensä noin 380 omakotitonttia. Luovutettavien tonttien määrän arvioidaan vaihtelevan noin 60–100 tontin välillä vuosittain. (8)

2.3.4 Tuusulan kunnan luovuttamat pientalotontit

Viimeisten viiden vuoden aikana omakotitontteja on luovutettu keskimäärin 18 kpl vuositteittain (kuva 2). Pääsääntöisesti luovutetut tontit on myyty, vuokralle on mennyt vain pieni osa tonteista. Tähän syynä on ollut se, että Tuusulan kunnan käyttämä vuokrausprosentti on ollut melko korkea ja ostohakemuksia on pidetty etusijalla vuokrahakemuksiin nähden. Omakotitontteja on siis saatu luovutettua paljon tavoiteltua vähemmän. Syynä tähän pidetään menneiden vuosien hankalaa taloustilannetta ja sitä, että kysytyimmällä Etelä-Tuusulan alueella ei ole juurikaan ollut tontteja myytävänä, koska omakotitontteja sisältäviä asemakaavoja ei ole ollut lainvoimaisina. (10)

Lähiaikoina on Tuusulan kunnan pientalotonttivaranto kasvamassa merkittävästi. Etelä-Tuusulassa Puustellinmetsän, Anttilanranta I:n ja Lahelanpelto II:n asemakaavat ovat tulleet voimaan, ja Jokelan Peltokaaren asemakaava-alueella on vielä jäljellä huomattava määrä tontteja. Näillä asemakaava-alueilla on yhteensä noin 250 kpl kunnan omistamia omakotitontteja. Kaikki tontit eivät ole vielä myytävänä, koska kunnallistekniikka ei ole vielä valmiina kaikilla alueilla ja suuria kaava-alueita ei laiteta kerralla myyntiin, vaan muutamia kortteleita kerrallaan, jotta alueet rakentuvat sopivassa järjestyksessä ja järkevästi.

Seuraavana pientalotontteja tuottavana asemakaavana Etelä-Tuusulassa on vireillä Häriskiven asemakaava-alue, joka tulee täydentämään tulevana vuosina pientalotonttitarjontaa. Maankäytösopimusten solmimisen ja edellä mainittujen alueiden kunnallistekniikan valmistuttua asuinrakentamisen tontteja on vähintäänkin riittävästi kattamaan akuutin ja lähivuosien kysynnän ja jatkossa on edellytykset saavuttaa MAL-sopimuksen mukainen tuotantotavoite. (9; 10)

Vuoden 2017 aikana on aloitettu Anttilanranta I:n ja Lahelanpelto II:n ja Puustellinmetsän asuntomessutonttien myynti, joita jatketaan edelleen Peltokaaren alueen rinnalla. Tontinmyynnin odotetaan vilkastuvan Etelä-Tuusulasta markkinoille tulevien tonttien myötä. (10)

<i>Vuosi</i>	<i>2013</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>5 v. ka.</i>
<i>Omakotitonttien luovutus (kpl)</i>	10	24	14	15	25	18

Kuva 2. Vuositalasto Tuusulan kunnan omakotitonttien luovutusmääristä

2.4 Kaavoitus

Kunnanvaltuusto hyväksyy vuosittain kaavoitussuunnitelman viiden vuoden jaksolle ja sen lisäksi hyväksytään alkavan vuoden kaavoituksen työohjelma. Kaavoitussuunnitelman tavoitteena on ohjata kaavoitustoimiston toimintaa ja kaavatöihin vaikuttavien luottamuselinten päätöksentekoa niin, että hankeluettelosta ensisijaisiksi nostetut hankkeet etenevät mahdollisimman nopeasti ja että niiden valmisteluun kohdennetaan eniten resursseja. (11)

Tavoitteena on huolehtia siitä, että MAL-aiesopimuksen tavoitteiden ja kunnanvaltuuston hyväksymän vuotuisen asunto-ohjelman lisäksi kaavoitetaan riittävästi tonttivarantoa tulevaa käyttöä varten. Valtuusto on linjannut, että tavoitteena on kerryttää tonttivarantoa siten, että se vastaa vähintään viiden vuoden tarvetta. (11)

Omakotitonttien osalta ensisijaisen tärkeää on saada oleva ja lähivuosisiksi hyvin riittävä varanto Hyrylässä luovutuskuntoon ja lisättyä Kellokoskella varantoa pikaisesti. Jokelassa omakotitonttivarantoa on Peltokaaren ja Kartano I:n alueilla. Kartano I:n alueen omakotirakentamiseen kaavoitetut tontit ovat yksityisessä omistuksessa. (11)

2.5 Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma

Tuusulan kunnan maapoliitiikan perustana on valtuuston 13.6.2011 § 67 hyväksymä maapoliittinen ohjelma 2020, johon on tehty tekninen tarkastus 20.2.2013.

Kunnalle kuuluu maapoliitiikan harjoittaminen alueellaan. Maapoliitiikalla tarkoitetaan kunnan maanhankintaa ja luovutusta sekä maankäytön kehittämistä. Maapoliitiikan ja kaavoituksen yhteinen tavoite on ohjata yhdyskuntarakenteen kehitystä toivottuun suuntaan sekä huolehtia siitä, että maata on oikeana ajankohtana saatavissa kohtuuhintaan sopivilta paikoilta eri käyttötarkoituksia varten. (12)

Maapoliittista ohjelmaa pidetään ohjenuorana hankittaessa kaavoitettavaa maata yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin ja silloin kuin maanomistajien kanssa tehdään maankäyttö sopimuksia kaavoitushankkeiden yhteydessä. Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma sisältää kaikki lain suomat mahdollisuudet hankkia maata. (12)

Maapoliittisessa ohjelmassa maan luovuttamisen tavoitteena on, että kunnalla on hallitun kasvun periaatetta noudattamalla vuosittain tarjottavanaan kuntastrategiaa ja talous- ja toimintasuunnitelmaa vastaavat määrät tontteja ja rakennuspaikkoja luovutettavaksi asunto- ja työpaikkarakentamiseen kaikissa keskuksissa palvelujen kannalta tarkoituksenmukaisilla ja taloudellisesti edullisilla paikoilla. Luovutusaikataulussa otetaan huomioon kaavan lainvoimaisuus, kunnallistekniikan rakentamisaikataulu, valtuuston hyväksymä asunto-ohjelma sekä kulloinkin käytettävissä olevat resurssit. (12; 13)

Maapoliittisen ohjelman mukaan erillispientalotontit luovutetaan siten, että kunnanhallitus määrittelee luovutuskriteerit ja tonttien hinnoittelu perustuu valtuuston vuosittain talousarvion laadinnan yhteydessä vahvistamiin luovutushintoihin. Vuokraamalla luovutettavien tonttien vuosivuokra on ollut kahdeksan prosenttia luovutushinnasta. Maanhankintasuunnitelman ja tontinluovutussuunnitelman valmistelee maankäyttö. Valtuusto päätti 13.11.2017 § 196 laskea 1.1.2018 alkaen omakotitonttien vuotuiset vuokrat viiteen prosenttiin kauppahinnasta. (14)

3 Tuusulan kunnan tontinluovutusprosessi

3.1 Historia

Viimeisten vuosien aikana tonttien luovutusta on jatkuvasti delegoitu alemmas organisaatiossa. Tätä opinnäytetyötä suunnitellessani alkuvuodesta 2016 Tuusulassa oli vielä kunnanjohtaja, jolle kunnanvaltuusto ja kunnanhallitus delegoivat vuosittain tehtävän myynti- ja hintapäätöksen yhteydessä tonttien luovutuksen ja kauppakirjojen allekirjoitus-oikeuden.

Tonttien luovutuspäätösten tekeminen delegoitiin suoraan kuntakehitysjohtajalle 9.6.2016 voimaan tulleessa kuntakehityslautakunnan johtosäännössä.

Valtuuston 11.12.2017 § 223 hyväksymässä hallintosäännössä, joka tuli voimaan 1.1.2018 lähtien tonttien luovutuspäätösten teko delegoitiin maankäyttöpäällikölle, myyntihinnan alittaessa 200 000 euroa ja sen ylittävien hintojen osalta kuntakehitysjohtajalle. Käytännössä lähes kaikki omakotitonttien luovutukset tulevat maankäyttöpäällikön päätettäväksi. (14)

3.2 Aikataulu

Tuusulan kunta myy omakotitontteja kiinteällä hinnalla jatkuvalla hakuajalla tai määritellyn hakuajan aikana haettavana, sekä osa tonteista myydään hintatarjouskilpailulla. Useimmiten tonttihakuja järjestetään kaksi vuosittain, keväällä ja syksyllä. Tuusulan kunnan päättäjät ohjeistavat, mitkä alueet laitetaan milloinkin myyntiin. Viranhaltijan näkökulmasta ajateltuna paras aika myydä tontit olisi vasta sitten, kun alueen tontit ovat liitettävissä kunnallistekniikkaan. Usein tontteja myydään kuitenkin jo heti asemakaavan saatua lainvoiman, jolloin tontin ostajat joutuvat kaupan tehtyään ja tontin maksettuaan odottamaan rakentamaan pääsyä välillä vuodenkin, ennen kuin kunnallistekniikka valmistuu.

Tonttien hakuajat aikataulutetaan siten, että tontinmyyntiprosessia keskeisesti hoitavat henkilöt eivät ole kriittiseen aikaan lomalla, ja pyritään siihen, että kaupat ehditään allekirjoittaa kevään haussa ennen kesäloma-aikaa, jolloin kunnantalo on useimmiten suljettuna koko heinäkuun ajan, ja syksyn haussa ennen vuodenvaihdetta.

3.3 Markkinointi

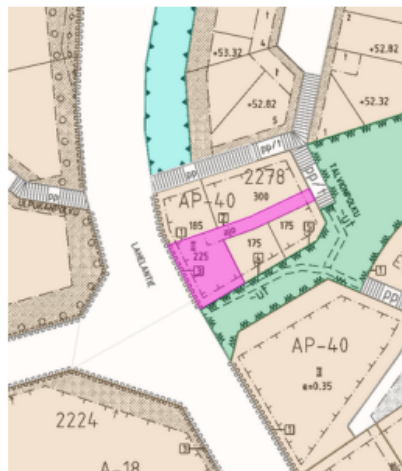
Tuusulan kunnan omakotitonttien pääasiallinen myyntikanava on kunnan omalla verkkosivulla oleva omakotitontit-sivusto. Sivustolta löytyy eri alueiden esittelysivut, listaus kaikista vapaista tonteista, tonttien hakulomakkeet sekä lisätietoa tonttien hakijoille.

Tontteja markkinoidaan etuovi.comissa (kuva 3), google-mainoksilla, sosiaalisessa mediassa ja erilaisissa tapahtumissa. Vuonna 2017 osallistuttiin tonttimarkkinoinnilla mm. Omakoti-messuille Vantaalla ja Elma-messuille Helsingin messukeskuksessa.

858-11-2278-3, 95 625 €

Omakotitontti, Tuusula, Lahela, Talvionpolku 6

ETUOVI.com



Kohdetta myy

Sari Tennijärvi
tontti-insinööri

Gsm: 0403143545

Tuusulan kunta



Pieni helppoitoinen tontti mukavalla asuinalueella, lyhyen ajomatkan päässä Helsingistä, mukavan etäisyyden päässä julkisista palveluista ja pienen pyrähdysten päässä Vantaan ja Keravan isommista kaupoista!

Tuusulan kunnan uuden Lahelanpelto II asuinalueen ensimmäisiä tontteja. Korttelin kaksi aiemmin myynnissä ollutta tonttia on jo varattu!

Lisätietoja tontista ja hakemisesta osoitteessa www.tuusula.fi/lahelanpelto_II

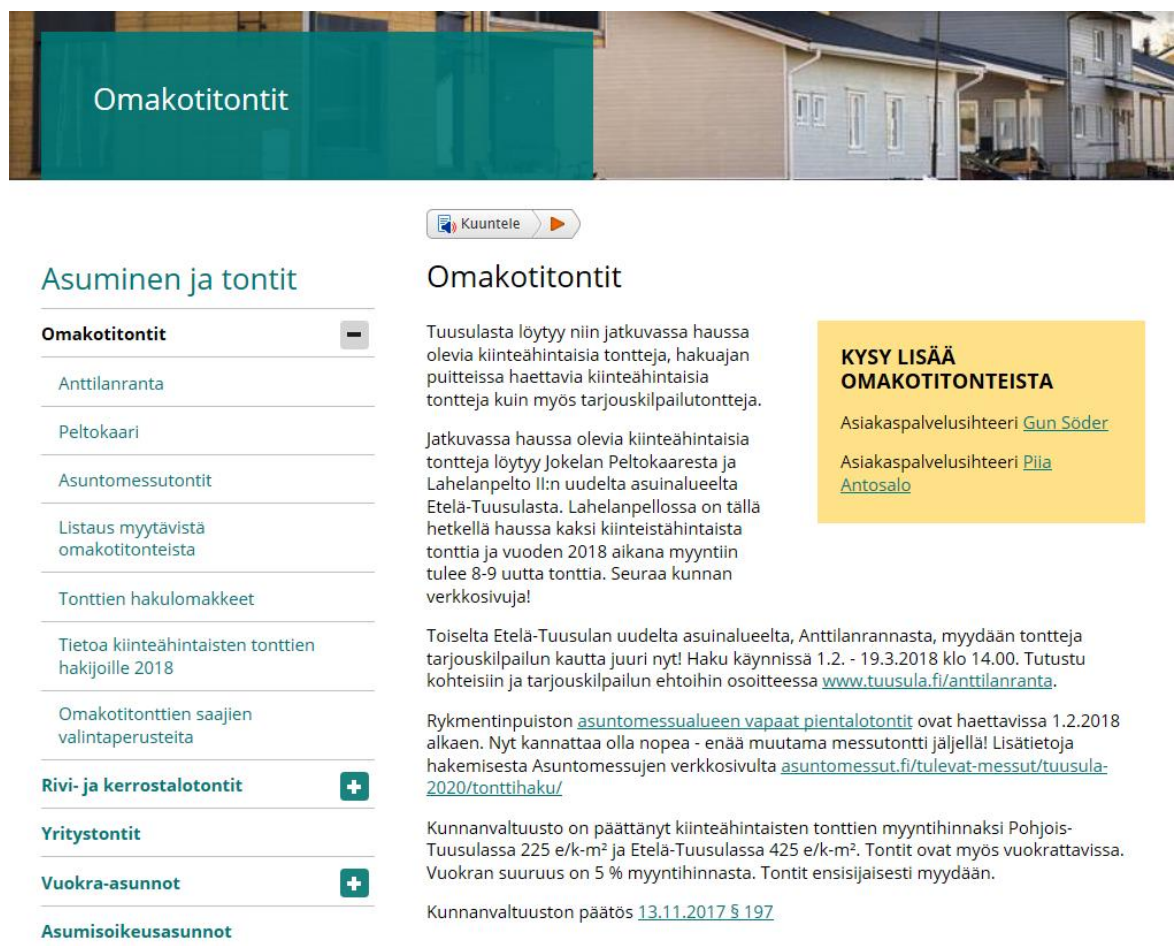
Kohteen perustiedot		Hinta ja kustannukset	
Kohdenumero:	f74448	Myyntihinta:	95 625 €
Sijainti:	Tuusula Lahela Talvionpolku 6, 04300 Tuusula		
Tyyppi:	Omakotitontti		
Kohteen selite:	858-11-2278-3		
Vapautuminen:	Tontti jatkuvassa haussa. Lisätietoja www.tuusula.fi/lahelanpelto_II		

Kuva 3. Markkinointia Etuovi.comissa

Vuonna 2018 on mietitty myös uusia toimintamalleja Jokelan Peltokaaren asemakaava-alueen tonttien myynnin tehostamiseksi ja on tehty Mammuttikoti Oy:n ja Siklatalot Oy:n kanssa sopimukset, joilla rakennusliikkeet varasivat alueelta muutamia tontteja, tekivät niille tontinkäyttösuunnitelmat ja markkinoivat tontteja talopakettiensa markkinoinnin yhteydessä.

3.4 Nykyiset tonttisivut

Verkko-osoitteessa www.tuusula.fi/omakotitontit ovat käytettävissä Tuusulan kunnan omakotitonttien myyntisivut (kuva 4). Osoite vie tonttisivuston aloitussivulle, jota päivitetään aina tarpeen vaatiessa. Sivulla kerrotaan, miltä alueilta tontteja on parhaillaan myytävänä tai tulossa myyntiin, sekä kunnanvaltuuston päättämä voimassa oleva myyntihinta ja yhteystiedot asiakaspalvelusihtereille, joilta voi kysyä lisätietoja tonttiasioista.



Omakotitontit

Kuuntele

Asuminen ja tontit

- Omakotitontit**
 - Anttilanranta
 - Peltokaari
 - Asuntomessutontit
 - Listaus myytävistä omakotitonteista
 - Tonttien hakulomakkeet
 - Tietoa kiinteähintaisten tonttien hakijoille 2018
 - Omakotitonttien saajien valintaperusteita
- Rivi- ja kerrostalotontit**
- Yritystontit**
- Vuokra-asunnot**
- Asumisoikeusasunnot**

Omakotitontit

Tuusulasta löytyy niin jatkuvassa haussa olevia kiinteähintaisia tontteja, hakuajan puitteissa haettavia kiinteähintaisia tontteja kuin myös tarjouskilpailutontteja.

Jatkuvassa haussa olevia kiinteähintaisia tontteja löytyy Jokelan Peltokaaresta ja Lahelanpelto II:n uudelta asuinalueelta Etelä-Tuusulasta. Lahelanpellossa on tällä hetkellä haussa kaksi kiinteistöhintaista tonttia ja vuoden 2018 aikana myyntiin tulee 8-9 uutta tonttia. Seuraa kunnan verkkosivuja!

Toiselta Etelä-Tuusulan uudelta asuinalueelta, Anttilanrannasta, myydään tontteja tarjouskilpailun kautta juuri nyt! Haku käynnissä 1.2. - 19.3.2018 klo 14.00. Tutustu kohteisiin ja tarjouskilpailun ehtoihin osoitteessa www.tuusula.fi/anttilanranta.

Rykmentinpuiston [asuntomessualueen vapaat pientalotontit](#) ovat haettavissa 1.2.2018 alkaen. Nyt kannattaa olla nopea - enää muutama messutontti jäljellä! Lisätietoja hakemisesta Asuntomessujen verkkosivulta asuntomessut.fi/tulevat-messut/tuusula-2020/tonttihaku/.

Kunnanvaltuusto on päättänyt kiinteähintaisten tonttien myyntihinnaksi Pohjois-Tuusulassa 225 e/k-m² ja Etelä-Tuusulassa 425 e/k-m². Tontit ovat myös vuokrattavissa. Vuokran suuruus on 5 % myyntihinnasta. Tontit ensisijaisesti myydään.

Kunnanvaltuuston päätös [13.11.2017 § 197](#)

KYSY LISÄÄ OMAKOTITONTEISTA

Asiakaspalvelusihiteeri [Gun Söder](#)

Asiakaspalvelusihiteeri [Piia Antosalo](#)

Kuva 4. Tuusulan kunnan omakotitonttisivujen aloitussivu

Anttilanranta

NIMI ▲	VARAUSTILANNE ▲	OSOITE ▲	PINTA-ALA ▲	HINTA
858-1-8089-1	Vapaa	Rantaniitynkuja	977 m ²	170800
858-1-8089-2	Vapaa	Rantaniitynkuja	700 m ²	105000
858-1-8089-3	Vapaa	Rantaniitynkuja	689 m ²	103200
858-1-8089-4	Vapaa	Rantaniitynkuja	779 m ²	117000
858-1-8089-5	Vapaa	Rantaniitynkuja	774 m ²	116400
858-1-8089-6	Vapaa	Rantaniitynkuja	983 m ²	147600
858-1-8089-7	Vapaa	Rantaniitynkuja	712 m ²	106800
858-1-8090-10	Vapaa	Rantaniitynkuja 1	786 m ²	137900
858-1-8090-11	Vapaa	Rantaniitynkuja 3	646 m ²	113400
858-1-8090-12	Vapaa	Rantaniitynkuja 5	712 m ²	124600
858-1-8090-13	Vapaa	Rantaniitynkuja 7	697 m ²	121800
858-1-8090-15	Vapaa	Rantaniitynkuja	774 m ²	135800
858-1-8090-16	Vapaa	Rantaniitynkuja 13	717 m ²	126000

Kuva 6. Myytävät tontit

3.5 Hakemusten käsittely

Tällä hetkellä (alkuvuosi 2018) hakijat toimittavat tonttihakemukset paperisina lomakkeina kunnan kirjaamoon. Hakemukseen liitetään liitteeksi edellisen vuoden verotodistukset kaikilta rakennettavaan asuntoon muuttavilta yli 18-vuotiailta. Kirjaamosta hakulomakkeet toimitetaan tontti-insinöörille. Tontti-insinööri käy yksitellen läpi hakemukset ja esittelee ne maankäyttöpäällikölle, joka päättää tontinsaajat. (15)

Omakotitonttien saajien valintaperusteet:

- Rakennuspaikka on luovutettu pääsääntöisesti oman asunnon rakentamista varten.
- Hakijalla on toteuttamiskelpoinen ja realistinen rakennuspaikan ja rakennushankkeen rahoitussuunnitelma.

- Ostohakemus ohittaa vuokraushakemuksen.
- Jos kunta on aiemmin myynyt tai vuokrannut hakijalle rakennuspaikan, uutta rakennuspaikkaa ei ole pääsääntöisesti myönnetty.
- Uusille laajoille omakotialueille on pyritty saamaan aikaan monipuolinen asukasrakenne (esim. lasten iän suhteen, pyritty välttämään päiväkotien ja koulujen ylikuormittumista)
- Täysin tasavertaisten hakijoiden kesken on suoritettu myös arvontaa.
- Jos pyynnöistä huolimatta hakemuksen liitteet (tulo- ja verotustiedot sekä hankkeen rahoitussuunnitelma) on jätetty toimittamatta, puutteellisia hakemuksia ei ole käsitelty. (15)

Nämä valintaperusteet ovat peräisin ajalta, jolloin kunnanjohtaja valitsi tontinsaajat. Perusteet ovat pysyneet pääosin samoina jo useita vuosia.

Toisinaan kunnanhallitus on hintapäätöksen yhteydessä päättänyt, että osa tonteista luovutetaan tuusulalaisille hakijoille. Esimerkiksi vuosina 2011–2013 kunnanhallitus päätti, että Etelä-Tuusulan kiinteähintaisina myytävistä tonteista vähintään 75 % luovutetaan 1. valintakerralla Tuusulassa asuville, asuneille tai työssä käyville. Tällaista tuusulalaisuuskriteeriä on käytetty silloin, kun tonttien kysyntä oli tarjontaa suurempaa. Lähivuosina tuusulalaisuuskriteeriä ei ole käytetty, koska tonttien menekki on ollut heikkoa. (15)

3.6 Päätöksenteko

Kunnanvaltuusto päättää vuosittain marras-joulukuussa seuraavana vuonna luovutettavien omakotitonttien hinnoista. Hinnoittelun lähtökohtana on pidetty kohtuullisia käyviä hintoja. Osa tonteista asetetaan myytäväksi (tai vuokrattavaksi) kiinteällä kerrosneliöpohjaisella hinnalla ja osa myydään hintatarjouskilpailulla.

Vuonna 2018 luovutetaan Pohjois-Tuusulassa Jokelan ja Kellokosken taajamissa asemakaavojen mukaiset pientalotontit (AO) hintaan 225 e/k-m² ja Etelä-Tuusulassa asemakaavojen mukaiset pientalotontit (AO) hintaan 425 e/k-m² ja edellä mainitusta kiinteästä hinnoittelusta poiketen Anttilanranta-nimiseltä asemakaava-alueelta myydään tontteja tarjouskilpailuna pohjahinnan ollessa 600–700 e/k-m² tontin sijainnista riippuen. (16)

Hallintosäännön mukaan kiinteän omaisuuden luovuttaminen valtuuston hyväksymin hinnoin ja ehdoin, kun kyseessä on tontti tai asemakaavaan soveltuva rakennuspaikka

tai sellaisen osa on delegoitu 200 000 euroon luovutushintaan asti maankäyttöpäällikölle ja sen ylittävien osalta kuntakehitysjohtajalle. (17)

Omakotitonttien luovutuksesta tehdään tonttikohtaisesti maankäyttöpäällikön luovutus päätökset sen jälkeen kun tontinsaajat on valittu. Myynti- tai vuokrauspäätöksen jälkeen tontinostajan tulee maksaa tontin varausmaksu (1 000 euroa) noin kahden viikon kuluessa. Luovutus päätöksessä määritetään ajankohta, johon mennessä kauppakirja tai vuokrasopimus tulee allekirjoittaa. Useimmiten allekirjoitushetki on noin kahden kuukauden kuluessa päätöksen tultua lainvoimaiseksi.

3.7 Nykyisen järjestelmän ongelmat

Käytössä oleva tapa vaatii paljon käsin tehtävää työtä. Jos samaa tonttia hakee useampi hakija, tontinsaajan valinta on yhden henkilön vastuulla. Käsityönä tehtävä tontinsaajien valinta on työlästä ja vaikeuttaa tontinhakijoiden ja vapaiden tonttien yhteen saattamista optimaalisimmalla tavalla. Sen vuoksi silloin tällöin aiheutuu tilanteita, jolloin joillekin hakijoille saatetaan tehdä myyntipäätös sellaisesta tontista, jota he eivät ole laittaneet hakutoiveeksi. Näin on tehty lähinnä silloin, kun osaan tonteista ei ole kohdistunut hakemuksia lainkaan ja jotkut hakijat ovat jääneet muuten kokonaan ilman tonttia. Tällaisista ”virheellisistä” päätöksistä saattaa aiheutua hakemusten perumisia.

Valituille tontinsaajille tehdään yksitellen maankäyttöpäällikön tontinluovutus päätökset. Tontinsaajien tiedot kirjataan niihin käsin. Päätöstekstien kirjoittamisesta aiheutuu melko suuri työmäärä, ja niihin saattaa tulla virheitä, kun tehdään useaa samankaltaista päätöstekstiä peräkkäin, joissa vain nimet, osoitteet, kiinteistön tiedot ja kauppahinta vaihtuvat.

Varausmaksun maksaminen tarkistetaan tällä hetkellä myös yksitellen laskutusohjelmasta. Maksun maksamisesta ei tule ilmoitusta tai kuittausta automaattisesti, vaan laskuttajan on tarkistettava erikseen kyseisen laskun tiedoista onko maksu suoritettu.

Nykyinen tontinsaajien valintatapa ei ole kaikilta osin tontinhakijoita tasapuolisesti kohteleva ja läpinäkyvä. Vaikka nykyiselläänkin tasavertaisten tontinhakijoiden kesken käytetään arvontaa, jos samaa tonttia kohtaan kohdistuu useita hakemuksia, arvontamenettelystä ei ole tehty tarkkoja suunnitelmia eikä arvontamenettelyä dokumentoida.

4 Tarpeet tontinhakujärjestelmän kehittämiseksi

4.1 Tonttisivusto

Vapaita tontteja pitää voida ylläpitää ohjelmistolla. Järjestelmään pitää voida syöttää kaikki kunnan omistamat vapaat tontit ja niiden näkyvyyttä pitää voida säätää alue- tai tonttikohtaisesti. Tällä korvattaisiin nykyisin Excelillä ylläpidettävä luettelo tonttivarannosta.

Toiveena on, että tonteista saa tulostettua luetteloita valituilla kriteereillä (mm. vapaat tontit, alle x m²:n suuruiset tontit, tontit, joiden kaava on tullut voimaan vuonna x). Näiden tietojen pitää olla sellaisessa muodossa, että niitä voi käsitellä muilla ohjelmilla.

Järjestelmän pitää soveltua omakotitonttien, kerros- ja rivitalotonttien ja yritystonttien esittelyyn ja mahdollistaa erilaisten hakulomakkeiden jättö.

Tonttien esittelysivulle pitää saada upotettu kartta, johon asiakas saa valittua näkymään haluamiaan karttatasoja. Valittavissa pitää olla ainakin

- opaskartta
- kaavakartta
- ilmakekuva
- koulut, päiväkodit ym.

Samalle sivulle pitää saada lisättyä linkit hakuohjeisiin, kunnanhallituksen päätöksiin ym. yleisiin asioihin.

Kartalta vapaata tonttia klikkaamalla pitää päästä näkymään, jossa on

- tonttikartta rajamitoilla
- kyseisen tontin kaavamääräykset ja rakentamisohjeet
- hinta, pinta-ala, rakennusoikeus
- valokuva tontista
- maaperätiedot ym.
- hakuaika.

Sivuston kautta pitää saada haettua tontteja sähköisellä hakulomakkeella. Hakulomakkeen mukaan pitää saada liitettyä liitteitä. Haettavat tontit pitää saada valittua ja markattua toivottuun järjestykseen. Hakijan tunnistautuminen ja mahdollisuus varausmaksun maksuun tulisi olla mahdollista suoraan järjestelmän kautta pankkipainikkeilla.

4.2 Jätettyjen hakemusten käsittely

Toiveena olisi, että järjestelmä koostaisi automaattisesti luettelon jätetyistä hakemuksista. Järjestelmän kautta jätetyt hakemukset olisi myös pystyttävä järjestelemään halutuilla kriteereillä.

Mikäli haettavana olisi hintatarjouskilpailulla luovutettavia tontteja, pitäisi saada tontti-kohtaiset luettelot, joissa olisi huomioitu, että kukin hakija voi ostaa vain yhden tontin, eli järjestelmän pitäisi huomioida muidenkin tonttien korkeimmat tarjoukset.

Järjestelmän pitäisi sisältää työkalu kiinteähintaisten tonttien hakijoiden automaattiseen optimointiin, joka osaisi valita tonttien saajat niin, että mahdollisimman monelle tontille löytyisi ostaja.

4.3 Linkitys päätöksentekosovelluksiin

Kehitystoiveena olisi myös saada toimimaan yhteys, jolla saataisiin linkitys tontinhakijan täyttämästä lomakkeesta suoraan päätöksentekojärjestelmään. Siten tontinsaajien tiedot siirtyisivät automaattisesti eteenpäin asianhallintajärjestelmään viranhaltijapäätöksen lähtötiedoiksi.

5 Muiden kuntien tontinluovutuksen käytäntöjä

5.1 Espoo

Espoon kaupunki luovuttaa tontit ensisijaisesti arvontaan perustuvan tonttien hakumennettelyn kautta. Mikäli arvontaan perustuvan tonttihaun jälkeen jää vapaita tontteja, ne luovutetaan jatkuvan tonttihaun kautta. (18; 19)

Omakotitonttihakuun osallistuminen tarkoittaa ilmoittautumista arvontaan. Ilmoittautuminen tapahtuu kaupungille jätettävällä sähköisellä hakemuksella. Tonttihakuun voivat osallistua täysi-ikäiset yksityishenkilöt. Avio- ja avopuolisot voivat jättää yhteensä vain yhden hakemuksen. Arvonnassa ovat etusijalla espoolaiset hakijat eli ne, joiden väestötietojärjestelmän mukainen kotikunta arvontavuoden tammikuun ensimmäisestä päivästä on ollut Espoo. Arvontaan perustuvaan tonttihakuun ei voi osallistua henkilö, joka itse tai jonka avio-/avopuoliso on saanut aikaisemman tonttihaun kautta tulevan tonttihaun alkamisajankohtaa edeltävien 10 vuoden aikana kaupungin tontin tai tonttiosuuden. Asuntomessualueelta, tarjouskilpailussa tai muulla päätöksellä aiemmin tontin/tonttiosuuden saaneet voivat osallistua tonttihakuun. (18)

Jokaiselle hyväksytylle tonttihakemukselle arvotaan tontinvalintaan oikeuttava valintanumero hakuajan päättymisen jälkeen pidettävässä valvotussa arvonnassa. Arvonnassa ensimmäiseksi tullut saa valintanumeron 1, toiseksi sijoittunut valintanumeron 2, jne. Arvontaan osallistuvat kaikki hakuajan päättymiseen mennessä kaupungille jätetyt, hyväksytyt hakemukset. Ne hakemukset, joiden ensimmäiseksi merkitty hakija on ollut hakuvoonna 1.1. lähtien kirjoilla Espoossa, ovat ensimmäisessä arvontaryhmässä ja muut hakijat ovat toisessa arvontaryhmässä. (18; 19)

Tontinvalintatilaisuudessa arvontaan perustuvaan tonttihakuun osallistuneet hakijat pääsevät varaamaan haluamansa tontin arvannon mukaisessa järjestyksessä. Ensimmäiseen tontinvalintatilaisuuteen kutsutaan noin sata parhaan arvontanumeron saanutta hakijaa. (18; 19)

Tontinvalintatilaisuudessa hakijat kutsutaan valintanumeroiden mukaisessa järjestyksessä varaamaan haluamansa vapaan tontin. Tontin voi vuokrata tai ostaa. Varattuaan tontin kaupungilta hakijan on maksettava kaupungille varausmaksua 2 000 euroa. Tontin varaaminen on mahdollista vain tontinvalintatilaisuudessa omalla vuorolla. Mikäli hakija

ei varaa tonttia tontinvalintatilaisuudessa tai maksa varausmaksua heti tontin varattuaan, hakija menettää oikeutensa tontin varaamiseen kyseisessä tonttihaussa. Tällainen hakija voi halutessaan osallistua kaupungin seuraavaan tonttihakuun uudella hakemuksella. (18)

Seuraaville arvontanumeroille järjestetään mahdollisesti toinen ja ehkä myös kolmas tontinvalintatilaisuus sen mukaan, miten edellisistä tilaisuuksista on jäänyt tontteja varaamatta (18; 19).

Jatkuvassa tonttihaussa on tyypillisesti jaossa tontteja, joiden varaus edellisissä tonttihaussa on peruuntunut tai jotka ovat jääneet arvontaan perustuvissa tonttihakumenetelyissä jakamatta. Jatkuvan haun tontit luovutetaan omatoimiseen rakentamiseen hakemusten saapumisjärjestyksessä. Tonttia tarjotaan sitä ensin hakeneelle. Myös useamman hakemuksen jättäminen on mahdollista, mikäli hakija on kiinnostunut monesta eri tontista. (18)

Poiketen perinteisestä omakotitonttihausta, jatkuvassa haussa espoolaiset hakijat eivät ole etusijalla. Myöskään aikaisemmin kaupungilta saatu tontti ei ole este tontin luovuttamiselle, mikäli aikaisemmin saadun tontin rakentamisvelvoite on täytetty. (18)

Tonttia voivat hakea täysi-ikäiset yksityishenkilöt. Jatkuvan haun kautta hakija voi saada yhden tontin kerrallaan. Uutta tonttia voi hakea jatkuvasta hausta sen jälkeen, kun tontin rakentamisvelvoite on täytetty. (18)

Mikäli jatkuvan tonttihaun tontinvarauksia peruuntuu, tulevat vapautuneet tontit uudestaan haettavaksi jatkuvaan hakuun (18).

Haettavana olevat tontit esitellään kaupungin verkko-sivuilla sekä karttapalvelussa. Tontteja haetaan sähköisellä lomakkeella. (18; 19)

5.2 Kerava

Keravan kaupunki myy tontteja kiinteähintaisena määrätyllä hakuajalla, jatkuvalla hakuajalla sekä tarjousten perusteella (20; 21).

Keravalla tontteja voi joko ostaa tai vuokrata. Kaupunginhallitus päättää luovutettavat omakoti- ja paritalotontit asemakaava-alueittain ja päättää samalla hinnoittelusta sekä erityisistä luovutusehdoista. Erityinen luovutusehto on esimerkiksi vuonna 2017 ollut, että tonttia voi hakea vain yksityishenkilö, joka ei ole ostanut tai vuokrannut Keravan kaupungilta tonttia vuoden 2012 jälkeen. Lisäksi, mikäli tonttiin on useampia hakijoita, tontinsaaja arvotaan. Hakuajan jälkeen luovuttamatta jääneet tontit laitetaan jatkuvaan hakuun. (20; 21)

Hakija täyttää kaupungin nettisivuilta löytyvän hakemuslomakkeen ja lähettää sen postitse tai sähköpostitse lomakkeessa näkyvään osoitteeseen (20; 21).

Kiinteähintaisten tonttien jatkuvassa haussa kaupunginjohtaja tekee myynti- tai vuokrauspäätöksen hakijan hakemuksen mukaisesti hakemuksen saavuttua ja päätös toimitetaan hakijalle. Päätösotteen mukana tulee hakijalle lasku varausmaksun (2 000 euroa) maksamiseksi. Maksuaikaa on noin kolme viikkoa päätöksen nähtävilläolosta. Mikäli hakija ei maksa varausmaksua määräajassa, myynti-/vuokrauspäätös raukeaa. (20; 21)

Varausmaksu on osa kauppahintaa tai ensimmäisen vuoden vuokraa, mutta sitä ei palauteta, mikäli hakija ei sen maksettuaan otakaan tonttia vastaan (20; 21).

Keravan omakotitonttien esittelysivu on hyvin samankaltainen kun Tuusulalla. Tontit esitellään internetsivulla, ja hakemuslomake pitää tulostaa täytettäväksi ja toimittaa sitten postilla tai sähköpostilla kaupungille.

5.3 Mäntsälä

Mäntsälän kunta luovuttaa omakotitontit ensisijaisesti itselleen rakentaville yksityishenkilöille, jotka eivät ole aiemmin (viimeisen 5 vuoden kuluessa) saaneet kunnan tonttia (22; 23).

Uuden kaava-alueen tonttien tullessa myyntiin järjestetään tonttihaku. Saapuneista hakemuksista karsitaan suoraan pois sellaiset, joille kunta on luovuttanut tontin 5 vuoden sisällä. Hakemuksista tarkistetaan myös, että rahoitussuunnitelma on realistinen. Mikäli ei ole, hakemus hylätään. Hyväksytyille hakijoille arvotaan järjestysnumero, joka on varaussijajärjestys. Valintatilaisuuteen kutsutaan luovutettavia tontteja vastaava määrä

hakijoita. Valintatilaisuudessa hakijat valitsevat tontin varaussijajärjestyksen mukaisesti. Tontin luovutusmuoto (osto tai vuokraus) tulee päättää viimeistään valintatilaisuudessa. Hakijoiden tulee olla paikalla valintatilaisuudessa henkilökohtaisesti tai valtuuttaa joku edustamaan itseään. (22; 23)

Kaavoitusjohtaja päättää tonttien yksityiskohtaiset luovutusehdot ja vahvistaa omakotitonttien saajat valintatilaisuudessa tehtyjen valintojen perusteella (luovutuspäätös). Luovutuspäätöksen jälkeen tontinsaajalla on noin 3 kuukautta aikaa esittää ja hyväksyttää rakennustarkastajalla suunnitelma rakennushankkeesta ja sen aikataulusta. Vasta tämän jälkeen kauppakirja tai vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa. (22; 23)

Mikäli ensimmäisessä hakukierroksessa jää tontteja vapaaksi, ne asetetaan vapaasti haettavaksi. Vapaassa haussa olevat tontit luovutetaan sille, joka niitä ensimmäiseksi hakee. (22; 23)

5.4 Nurmijärvi

Nurmijärven kunta on viime vuosina myynyt tontteja pääosin jatkuvalla haulla, jossa ensimmäisenä tonttia hakenut saa ostaa tai vuokrata tontin. Nurmijärvellä on ollut hyvin tonttivarantoa, joten myytäviä tontteja on ollut tarjolla paljon. (24)

Kaikille tonteille on määriteltä kiinteä hinta alueittain. Tontin voi ostaa tai vuokrata. Vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta. Tonttihakemukset käsitellään saapumisjärjestyksessä. (24)

Tontteja haetaan sähköisesti kunnan kotisivuilla olevan hakupalvelun avulla. Tontteja voi hakea myös kirjallisella tonttihakemuksella, joka on toimitettava elinkeino- ja kuntakehityskeskuksen maankäyttöön. Hakemuksen voi jättää vain yhtä tonttia koskien. (25)

Joillain alueilla, esimerkiksi Klaukkalassa, tontteja on vähemmän tarjolla, ja kun sieltä tulee tontteja myyntiin, niille järjestetään haku-aika, jonka aikana saapuneille hakemuksille arvotaan järjestysnumerot. Hakemuksen jättäneet henkilöt kutsutaan valintatilaisuuteen, jossa hakijat valitsevat järjestysnumeron perusteella varattavat tontit. (24)

Nurmijärvellä on käytössä sama Trimblen karttapalvelu kuin Espoolla. Vapaat tontit näkyvät karttapalvelussa, ja niitä voi hakea sähköisellä lomakkeella (kuva 7). Nurmijärven verkkosivujen tonttisivuilla on lisätietoja haettavana olevista tonteista, esimerkiksi maaperätiedot ja kuvia tonteista.

NURMIJÄRVEN
Tonttien hakupalvelu

KIRJAAUDU SISÄÄN FIN

Olet hakemassa seuraavia tontteja

Katuosoite	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Myyntihinta (€)	Vuokra (€/v)	
Metsäkallionkaari 9	792,00	198,00	35 640,00	2 138,40	

Olet hakemassa listalla näkyviä tontteja. Voit poistaa tontteja suoraan listalta tai tehdä muutoksia valintoihisi [karttapalvelussa](#).

Jos olet tyytyväinen valintoihisi, jatka hakemuksen täyttöön.

[Jatka hakemuksen täyttöön](#)

Omat tonttihakemukset

Kirjaudu palveluun nähdäksesi omat tonttihakemuksesi.

[Selaa vapaita tontteja](#)

Kuva 7. Nurmijärven sähköinen tonttihakua

6 Markkinoilla olevien ohjelmistojen vertailua

Tontinhakujärjestelmän kehittämiseksi vertailtiin ja tutkittiin markkinoilla olevia sähköisen tontinhakupalvelun sovelluksia, mutta ei löytynyt yhtään, joka olisi täyttänyt kaikki Tuusulan kunnan tarpeet.

6.1 Sito Louhi

Siton Louhi -kuntapalvelin on selainpohjainen kokoava tilannekuvapalvelu viranomaiskäyttäjille ja kuntien julkiseen viestintään. Louhi-kuntapalvelin kokoaa eri järjestelmissä ylläpidetyt tiedot yhteen palveluun ja mahdollistaa niiden tarkastelun samassa karttapohjaisessa käyttöliittymässä. Louhi kuntapalvelin sisältää mm. myytävien tonttien haku- ja varauspalvelun. (26; 27)

Siton Louhi-kuntapalvelimeen on saatavissa tonttien haku- ja varauspalvelu. Palvelu on toteutettu verkostokehityshankkeena, johon on osallistunut 13 kuntaa. Järjestelmässä saa ylläpidettyä kunnan myytävät/vuokrattavat tontit karttapohjaisella käyttöliittymällä ja julkaistua tontit haettaviksi Siton tarjoaman karttapalvelun kautta. Järjestelmä sisältää hakulomakkeen, josta hakijan tiedot lähtevät kunnalle sähköpostitse. (26; 27)

Järjestelmässä saa esitettyä erikseen kerros- ja rivitalotontit, liike- ja teollisuustontit sekä pientalotontit. Tontit voi asettaa haettavaksi kolmella eri tavalla:

- Kiinteällä hinnalla, jatkuvalla haulla, jolloin ensimmäinen tonttia hakenut varaa tontin itselleen ja hakulomakkeen täyttämisen jälkeen tontti näkyy palvelussa varattuna.
- Tarjouskauppana, jolloin järjestelmään määrätään haku-aika, jonka aikana tonteista voi jättää ostotarjouksen.
- Yhteishakuna, jolloin järjestelmään määrätään aika, jonka aikana tonteista voi jättää hakemuksen ja hakuajan päätyttyä kunta päättää tontin saajan omilla kriteereillään. (26; 27)

Siton tarjoama tontin haku- ja varauspalvelu on yksi vaihtoehto, jolla Tuusulan kunta voisi hoitaa tonttien esittelyn ja tonttitietojen julkaisun. Järjestelmä ei kuitenkaan tarjoa ratkaisua hakemusten käsittelyyn eikä tilastointiin. Tuusulan kunnalla on käytössä Siton karttapalvelu, joten Siton tonttipalveluratkaisu olisi helposti liitettävissä suoraan siihen.

6.2 Dimenteq Pihatie

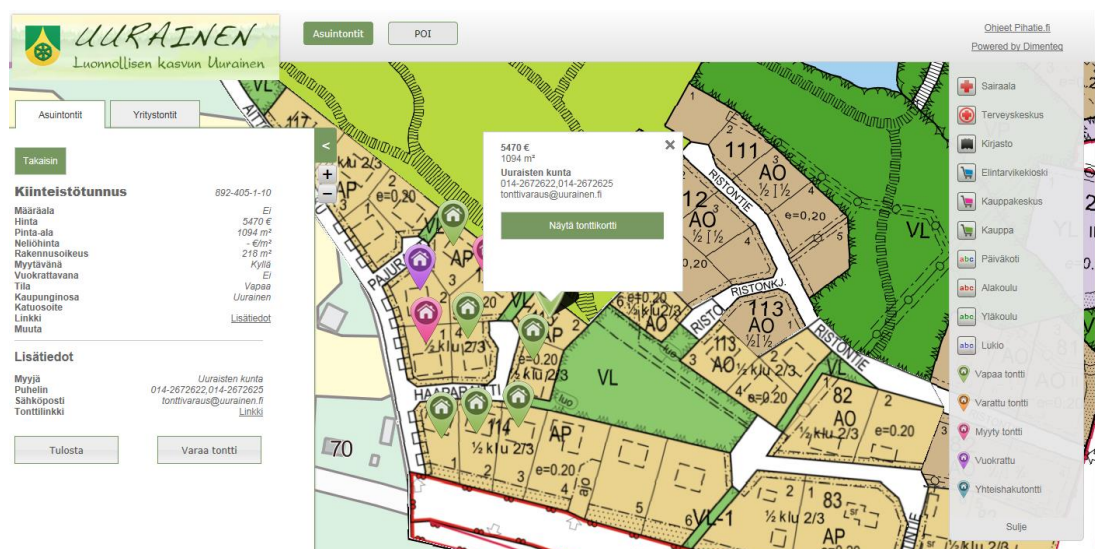
Pihatie on selainpohjainen palvelu, jolla saa esiteltäviä tarjolla olevat tontit nykyaikaisesti (28).

Palvelu mahdollistaa tonttien vertailun ja tarkastelun suhteessa esimerkiksi lähiseudun palveluihin. Sen kautta tontin voi myös varata mihin vuorokaudenaikaan tahansa. (25)

Pihatie on kustannustehokas apuväline tonttimarkkinoinnissa, ja se mahdollistaa merkintöjen tekemisen sujuvasti myös diaariin. Palvelu sopii kuntien käyttöön, mutta yhtä lailla myös muille julkisille ja yritystoimijoille, jotka hallinnoivat laajaa asuin- tai yritystonttivarantoa. (28)

Pihatien julkisella käyttöliittymällä asiakkaat saavat etsittyä tontteja eri kriteerien mukaan ja katsottua, missä sijaitsevat lähipalvelut (kuva 8). Tontit esitellään kartalla ja palvelun kautta voi jättää tonttivarauksen. (28)

Palvelun ylläpitoliittymällä voi hallinnoida vapaita tontteja ja niihin liittyviä tietoja. Pihatie-palvelusta saa tuotettua raportteja, vapaista, myydyistä ja varatuista tonteista. (28)



Kuva 8. Pihatien karttapohjainen näkymä

Dimenteqin Pihatie olisi myös vaihtoehto tontin haku- ja varauspalveluksi, jolla Tuusulan kunta voisi hoitaa tonttien esittelyn ja tonttitietojen julkaisun. Tämäkään järjestelmä ei kuitenkaan tarjoa ratkaisua hakemusten käsittelyyn eikä tilastointiin.

6.3 Trimble eServices

Trimble eServices, Tontti -sovelluskokonaisuudella tonttitarjonnasta vastaavat viranomaiset hallitsevat kunnan tonttitarjontaa verkossa. Tonteista voidaan esittää tärkeät ominaisuus-, sijainti- ja kaavatiedot määräyksineen sekä erilaisia liitedokumentteja, hallita hinnanmuodostusta ja valvoa määräaikoja. Tontit voidaan jakaa asuntoalueittain ja tonttityypeittäin. Sovellus julkaisee ja poistaa tontit automaattisesti verkossa. Sovellus myös integroituu kiinteästi kunnan maaomaisuussovellukseen ja internetin karttapalveluun, joten tontteja voidaan tarkastella erilaisten kartta-aineistojen päällä. (29)

Kuntalainen voi tarkastella tonttien tietoja verkossa ja täyttää varaushakemuksen. Sovellus täyttää varaushakemukseen automaattisesti kunnan paikka- ja rekisteritietokannoista saatavilla olevat tiedot. Kunnan viranomaisen voi määrittellä täytettävät tiedot oman kuntansa tarpeiden mukaisesti. (29)

Saapuneet varaushakemukset käsitellään sovelluksessa paikkatietoja hyödyntäen. Sovellus myös tiedottaa kansalaisille hakemusprosessiin liittyvistä viranomaisten päätöksistä. Prosessin lopussa tarvittavat hakijatiedot siirtyvät kunnan maaomaisuusjärjestelmään. (29)

Trimble eServices, Tontti -järjestelmä kattaa suurimman osan Tuusulan kunnan tontinmyyntijärjestelmän tarpeista, mutta ei ole suoraan yhteensopiva Tuusulan käytössä olevien paikkatietojärjestelmien kanssa.

7 Tarjouskilpailu sähköisestä tontinhakujärjestelmästä

Koska ei löytynyt sellaista ohjelmistoa, joka olisi vastannut suoraan Tuusulan kunnan tontinhakujärjestelmän tarpeeseen, päädyttiin järjestämään tarjouskilpailu sähköisen tontinvarausjärjestelmän hankkimiseksi.

7.1 Tarjouskilpailun järjestäminen

Arvioitiin, että hankinnan arvo alittaisi kansallisen kynnsarvon rajat.

Tarjouspyyntö julkaistiin Cludia-pienhankintapalvelussa 9.6.2017, tarjousten jättöaikaa oli 15.9.2017 saakka. Hankintamenettelynä oli avoin hankintamenettely.

Tarjouskilpailun mukaan tarjoajan tehtävänä oli tuottaa karttakäyttöliittymä, jossa on järjestelmä tonttien sähköisen hakemisen mahdollistamiseksi ja hakemusten sähköiseen jatkokäsittelyyn tai selaimessa toimiva tonttien hakusivusto, jonka yhtenä ominaisuutena on karttakäyttöliittymä/upotettu kartta ja hakulomaketoiminnallisuus + hakemusten koostamistoiminnallisuus + hakijan tunnistautuminen. Tonttien lomakkeille syötetyt tiedot vietään tietokantaan, josta koostamis- ja luokittelu- sekä jatkokäsittelytoiminnot toteutetaan.

Tarjouskilpailussa vaadittiin, että järjestelmä sisältäisi seuraavat asiat:

Tontinhakujärjestelmän tarvittavat ominaisuudet

Vapaiden tonttien ylläpito ohjelmistolla: Järjestelmään pitää voida ladata paikkatietoaineistosta (tai piirtää kartalle) kaikkien kunnan omistamien vapaiden tonttien tiedot (kiinteistötunnus, aluerajat, kaavamerkinnot, pinta-ala, hinta, rakennusoikeus, osoite sekä muita projektissa määriteltäviä tietoja).

Tontit pitää voida asettaa asiakkaille näkyviin ja haettavaksi alue- tai tonttikohtaisesti. Siten, että ylläpitopuolella näkyy kaikki tontit ja asiakkaille vain halutut. Tällä korvataan nykyisin Excelillä ylläpidettävä luettelo tonttivarannosta.

Ylläpitäjän pitää saada tulostettua luetteloita järjestelmään syötetyistä tonteista haluamillaan kriteereillä (vapaat tontit, alle x m²:n suuruiset tontit, tontit joiden kaava on tullut voimaan vuonna x, sekä muita projektissa määriteltäviä hakuehtoja.). Nämä tiedot pitää saada listattua/siirrettyä sellaisessa muodossa, että niitä voi käsitellä muilla ohjelmilla, ainakin xls =Excel, shp =ArcGis.

Järjestelmän pitää soveltua omakotitonttien, kerros- ja rivitalotonttien ja yritystonttien esittelyyn ja mahdollistaa eri sisältöisten ja muunneltavissa olevien hakulomakkeiden jättö.

Tuusulan kunnan internetsivulle, tonttien esittelysivulle tuotetaan karttakäyttöliittymästä upotettu kartta, johon asiakas saa valittua näkymään haluamiaan karttatasoja. mm. opaskartta, kaavakartta, ilmakuva, koulut, päiväkodit yms.

Karttatasot ylläpidetään ja tuotetaan Tuusulan WMS-rajapinnasta, joka on salasanasuojattu. Tuusulan rajapinnasta tarjottavat karttatasot ovat samat kuin kartta.tuusula.fi-palvelussa.

Tonttien tietoihin pitää pystyä myös lisäämään linkkejä hakuohjeisiin, kunnanhallituksen päätöksiin yms. yleisiin asioihin. Lisäksi pitää olla mahdollisuus ladata kohteeseen liittyviä tiedostoja: pdf-, word-, excel- ja kuvatiedostoja.

Kartalta vapaata kunnan myyntiin asettamaa tonttia klikkaamalla pitäisi päästä näkymään jossa on

- tonttikartta rajamitoilla
- kyseisen tontin kaavamääräykset ja rakentamisohjeet
- hinta, pinta-ala, rakennusoikeus
- valokuva tontista
- maaperätiedot ym.
- hakuaika.

Sivuston kautta pitää saada haettua tontteja sähköisellä hakulomakkeella. Lomakejärjestelmä voi olla myös tästä tarjouksessa haettavasta järjestelmästä kokonaan erillinen niin, että järjestelmästä voi linkillä siirtyä sähköiseen lomakkeeseen.

Tontin hakijan pitää pystyä valitsemaan ja merkkamaan haettavat tontit toivottuun järjestykseen.

Hakulomakkeen pitää olla tilaajan muokattavissa. Hakulomakkeelle on tarvittaessa saatava lisättyä kohtia, joiden avulla hakijoita voidaan luokitella, (esim. tuusulalaisuus, lasten lukumäärä, onko aiemmin ostanut kunnalta tonttia). Siten hakulomakkeelle pitää pystyä lisäämään kenttiä, joiden avulla voidaan myöhemmin jätettyjä hakemuksia käsitellessä järjestellä hakemuksia.

Hakijan tunnistautuminen ja mahdollisuus varausmaksun maksuun suoraan järjestelmän kautta pankkipainikkeilla. Kaikki kuntien verkkomaksut suoritetaan Suomi.fi maksupalvelulla. Vaaditaan siis yhteismahdollisuus siihen.

<https://esuomi.fi/palveluntarjoajille/suomi-fi-maksut/>

Tilaajan pitää pystyä määrittelemään erikseen tonttikohtaisesti, onko tämä käytössä haakuun asetettavissa tonteissa.

Jätettyjen hakemusten käsittelyltä vaadittiin seuraavia ominaisuuksia:

Järjestelmän pitää koostaa automaattisesti luettelo jätetyistä hakemuksista, jota voi käsitellä järjestelmän sisällä, ja josta voi tuottaa raportteja. Tietoja pitää voida käsitellä myös Excelillä.

Mikäli haettavana on hintatarjouskilpailulla luovutettavia tontteja, pitää saada tonttikohdaiset luettelot, joissa olisi huomioitu, että kukin hakija voi ostaa vain yhden tontin, eli järjestelmän pitää huomioida muidenkin tonttien korkeimmat tarjoukset. Hakija voi siis jättää useammasta tontista yhden tarjouksen ensisijaisuusjärjestyksessä. Ohjelman tulee pystyä tonttikohtaisesti valitsemaan korkein tarjous siten, ettei samalle tarjoajalle kuitenkaan kohdistu kuin yksi tontti.

Ominaisuutena olisi myös kiinteähintaisten tonttien hakijoiden automaattinen optimointi, joka osaisi valita tonttien saajat niin, että mahdollisimman monelle tontille löytyisi ostaja.

Tarjouskilpailun järjestäminen ja vaatimusten määrittely oli hankalaa ja aikaa vievää. Jälkeenpäin katsottuna tarjouspyyntöön olisi ollut hyvä lisätä taulukkomuotoisena vaatimukset ja tavoitteet, jotta tarjoajien olisi ollut helpompi vastata niihin ja tämä olisi todennäköisesti myös helpottanut saapuneiden tarjousten vertailua. Tarjoajilla oli mahdollisuus esittää tarjouspyyntöön liittyviä lisäkysymyksiä. Määräaikaan 16.8.2017 kello 10.00 mennessä esitettiin useita kysymyksiä, joihin vastattiin tarjouspalvelu.fi:n kautta kaikille tarjoajille 25.8.2017.

7.2 Tarjouskilpailun lopputulos

Tarjouksia saatiin asetettuun määräaikaan 15.9.2017 klo 15 mennessä kolme. Tarjoukset avattiin suljetussa tilaisuudessa 19.9.2017 hankintayksikön tiloissa. Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei ollut.

Tarjousten avaamisen jälkeen suoritettiin määräajassa saapuneiden tarjousten tarkistus ja arviointi. Tarjoajien kelpoisuusehdot oli asetettu tarjouspyynnössä. Kaikki tarjoajat täyttivät tarjouspyynnössä asetetut kelpoisuusvaatimukset.

Tarjouspyynnön mukaan niistä tarjouksista, jotka täyttivät tarjoajalle ja tarjoukselle asetetut vaatimukset, valitaan kokonaishinnaltaan halvin. Tilaaja pidätti oikeuden hylätä kaikki tarjoukset harkintansa mukaan, eikä tarjoajille syntynyt mitään oikeutta korvauksiin.

Tarjouskilpailun lopputuloksena oli, että hankinta keskeytettiin, koska hankinnan arvo oli odotettua suurempi ja kaikki tarjoukset ylittivät kokonaistaloudellisesti tarkasteltuna kyseiseen hankintaan varatut määrärahat. Maankäyttö oli varannut 30 000 euroa tontinvarausjärjestelmän uudistamiseen ja varautunut muutamien tuhansien vuosittaisiin käyttömaksuihin, mutta saapuneet tarjoukset olivat huomattavasti näitä summia suurempia.

Tarjouskilpailun keskeyttämisen jälkeen oltiin taas lähtöpisteessä. Koska tavoitteena on tontinvarausjärjestelmän uudistaminen sähköisempään muotoon, jotain on kuitenkin tehtävä.

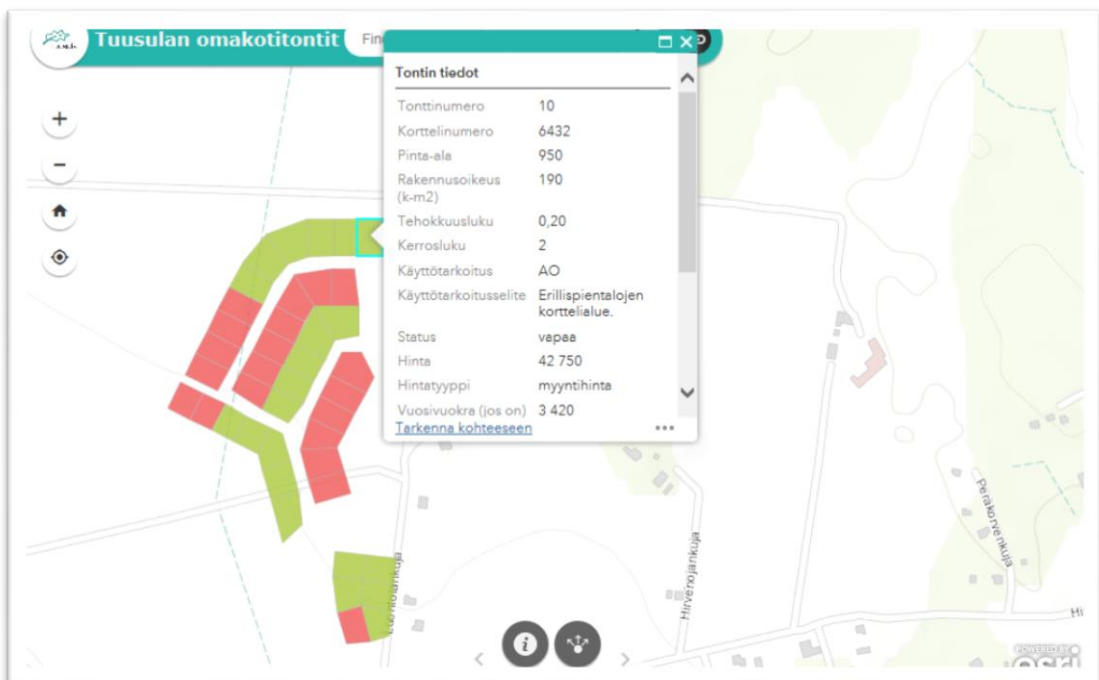
8 Tonttien mainonnan, esittelysivujen ja hakemusten käsittelyn kehittäminen

Koska ei saatu tarjouskilpailun järjestämisellä ratkaistua tontinmyyntijärjestelmän kehittämistarvetta, päädyttiin tekemään kehittäminen Tuusulan kunnan omana työnä, kunnassa jo käytössä olevilla ohjelmilla.

8.1 Tonttien esittely sivustot

Päädyttiin siihen, että tonttien esittelytekstit saavat pääosin jäädä entiselleen Tuusulan kunnan omille verkkosivuille. Näiden lisäksi tehdään ArcGisillä SHP-aineisto myytävissä olevista tonteista (kuva 9). Aineistoon lisätään aina uuden asemakaavan voimaan tullessa kaikki kunnan omistamat omakotitontit kyseiseltä asemakaava-alueelta. Tonteille lisätään status-tiedoksi joko tulossa, myytävänä, varattu tai myyty. Samaan aineistoon päivitetään kunnanvaltuuston kullekin alueelle vuosittain päättämät myynti tai pohjahinnat. Tonttien tietoihin lisätään linkki SurveyPalilla tehtyyn hakulomakkeeseen.

SHP-aineisto julkaistaan Tuusulan kunnan julkiseen karttapalveluun (<https://kartta.tuusula.fi/>), joka on Sitowisen Louhi kuntapalvelin -ratkaisu ja lisätään menupuuhun nimellä Kunnan omakotitontit. Julkaisu kunnan karttapalveluun on vielä tekemättä. Tarkoitus olisi saada myytävät tontit lisättyä karttapalveluun vuoden 2018 syksyllä.



Kuva 9. Esrin ArcGis Online -sovelluksella tehty esimerkkiesitys tonttiaineiston esittämisestä kartalla

8.2 Sähköinen hakeminen

SurveyPalilla toteutetulla kyselyllä luodaan hakulomake, jonka tontin hakija voi jättää sähköisesti kunnalle (kuva 10). Täytetyn hakulomakkeen tiedot saapuvat kunnan määrittämään sähköpostiin, ja SurveyPalista saa myös haettua vastaukset esim. Excelliin, jossa niitä voi jatkokäsitellä.

The image shows a mobile browser interface for a SurveyPal form. The background is a blurred outdoor scene with a person in an orange safety vest. The form is a white overlay with the following content:

- Logo: A green leaf icon next to the text "Tuusula".
- Title: "Hakemus omakotitontin varaamiseksi".
- Text: "Tällä hakemuksella voit hakea Tuusulan kunnan myymiä kiinteähintaisia omakotitontteja." and "Punaisella tähdellä merkittyihin kysymyksiin vastaaminen on pakollista."
- Question: "Haluatko ostaa vai vuokrata tontin?*" with two radio button options: "Ostaa" and "Vuokrata".
- Button: "Seuraava" (Next).
- Progress bar: A white bar at the bottom of the form showing "0%".
- Footer: "Powered by SurveyPal" with a small logo.

Kuva 10. Uusi sähköinen hakulomake

8.3 Hakemusten käsittely

Hakemusten automaattiseen käsittelyyn ei saatu vielä luotua keinoja. Saapuneet sähköiset hakemukset käsitellään joko Excelissä tai samaan tapaan kokonaan käsin kuin aiemmin käytetyt paperiset hakemukset.

Tontinsaajat valitaan hakijoiden joukosta jatkossakin samaan tapaan kuin aiemmin. Valinnassa pyritään siihen, että saadaan mahdollisimman paljon tontteja luovutettua.

8.4 Linkitys päätöksentekosovelluksiin?

Kunnalla on erillisenä projektina kehitteillä ”Sähköisen asiointin lomakeratkaisun (CaseM-sähköinen asiointi) pilotointi”, jonka tavoitteena on ottaa pilottikäyttöön sähköisen asiointin lomakeratkaisu, jolla voidaan tuottaa tietoturvallisesti sähköistä asiointia sellaisille palvelualueille, joilla ei ole käytössä omaa sähköisen asiointin järjestelmää. Lomakejärjestelmän tulee olla integroitu asianhallinnan ja päätöksenteon järjestelmään, jotta prosessi voidaan aidosti sähköistää alusta loppuun. Sähköisen asiointin lomakkeita ja niihin liittyviä prosesseja käsitellään asianhallinnan- ja päätöksenteon järjestelmän ulkopuolella, silloin kun niitä voidaan. Tarkoituksena on kasvattaa osaamista ja tuottaa sähköisen asiointin lomakepohjaista ratkaisua pilottikäytön (12 kk) aikana. Asiakkaalle ratkaisut lisäävät palvelujen saavutettavuutta ja nopeuttavat päätösten saamista. Vuoden aikana määritellään sähköisen asiointin omistajuus ja toteutustiimi jatkoa ajatellen. Pilotin loppupuolella arvioidaan, kuinka laajasti pilotoitu ratkaisu soveltuu kunnan sähköisen asiointin tarpeisiin.

Projektin onnistuessa se tuo tullessaan ratkaisuja myös omakotitonttien hakulomakkeiden käsittelyyn.

8.5 Tilastotiedon kerääminen

Sähköisen hakujärjestelmän kehittäminen tuo samalla mahdollisuuden hakijoiden tilastointiin. Tilastotietoa saa käytettyä kunnan päättäjille raportointiin. Hakemuksista muodostuu henkilörekisteri, jonka tietoja ei hyödynnetä suoramainontaa, etämyyntiä tai muuta suoramarkkinointia eikä markkina- ja mielipidetutkimuksia varten.

9 Yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli sujuvoittaa tontinluovutusprosessia, vähentää käsin tehtävää työmäärää ja saada aikaan sähköinen tontinhakujärjestelmä.

Opinnäytetyön tekemisen aikana tontinluovutusprosessiin ei tehty suuria muutoksia. Myyntipäätösten teko delegoitiin kunnanjohtajalta maankäyttöpäällikölle, mutta tontinsaajien valintaperusteet ovat säilyneet jotakuinkin ennallaan. Kaikissa vertailukunniksi valitsemisani neljässä lähiseudun kunnassa kiinteähintaisten tonttien tontinsaajat valitaan pääsääntöisesti arpomalla kaikkien hyväksytyin hakemuksen jättäneiden hakijoiden joukosta. Arvonta olisi mielestäni tasapuolisimmin hakijoita kohteleva valintamenettely ja suosittelisin sitä myös Tuusulan kunnan tontinsaajien valintaperusteeksi kiinteähintaisina myytävillä tonteilla. Suoran arvannon sijasta voisi käyttää menetelmää, jolla edistetäisiin kunnan tontinmyyntiä, aloittamalla tontinsaajien valinta tonteista, joille kohdistuu vähiten hakemuksia. Kyseisessä järjestyksessä arpomalla saataisiin mahdollisimman monelle tontille osoitettua ostaja. Tässä toimintatavassa hakijoiden esittämää tonttien ensisijaisuusjärjestystä olisi hankala ottaa huomioon, eli sen kysyminen olisi hyvä poistaa hakemuksesta ja korvata kysymällä vain haettavat tontit, ilman niiden järjestämistä.

Saimme prosessin aikana kunnan omana työnä kehitettyä suunnitelman jolla saamme käyttöön karttapohjaisen tonttien esittelysivun, jonka kautta pystyy myös jättämään sähköisiä hakulomakkeita. Omana työnä tehty järjestelmä on tarkoitus ottaa käyttöön syksyllä 2018 aluksi kiinteähintaisena haettavaksi tulevilla omakotitonteilla, ja mikäli kokemukset ja vastaanotto ovat positiiviset, ottaa se kokonaan käyttöön vuoden 2019 alussa ja luopua samalla Netland Oy:n luomasta listaussovelluksesta. Tällä omana työnä tehdyllä järjestelmällä saadaan täytettyä omalta osaltamme valtuuston asettama tavoite sähköisten lomakkeiden käyttöönotosta kuntalaisten asiain helpottamiseksi.

Kokonaisuudessaan ei tässä vaiheessa saada aikaan sähköistä tontinmyyntijärjestelmää, joka täyttäisi kaikki asetetut tavoitteet. Myöhemmin kehitettäväksi jää vielä hakemusten automaattisen käsittelyn ratkaiseminen sekä mahdollisesti toisen projektin mukanaan tuomat mahdollisuudet päätöksentekojärjestelmiin linkittämisestä.

Lähteet

- 1 Tietoa Tuusulasta. Verkkoaineisto. Tuusulan kunta. <https://www.tuusula.fi/index.tmpl?sivu_id=1016>. Luettu 2016–2018.
- 2 Päätöksenteko. Verkkoaineisto. Tuusulan kunta. <<https://www.tuusula.fi/maatoksenteko>>. Luettu 2016–2018.
- 3 Kunnan toimielimet ja johtaminen. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/asiantuntijapalvelut/laki/kunnan-toimielimet-ja-johtaminen>>. Luettu 2016–2018.
- 4 Elinympäristö ja kaavoitus. Verkkoaineisto. Ympäristöhallinto. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_kaavoitus>. Luettu 12.5.2016, 2.1.2018 ja 22.2.2018
- 5 Maankäyttö ja rakentaminen. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Maankaytto_kaavoitus>. Luettu 2.1.2018.
- 6 Maankäyttösuunnitelma. Verkkoaineisto. Helsingin seutu.fi. <<https://www.helsinginseutu.fi/hs/fi/yhteistyomaankaytto-asuminen-ja-liikenne/maankaytto-asuminen-ja-liikenne>>. Luettu 13.5.2016.
- 7 Maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämisverkosto. MAL-verkosto. Verkkoaineisto. <<http://www.mal-verkosto.fi/>>. Luettu 2.1.2018.
- 8 Asuntorakentaminen 2018 – 2022. Verkkoaineisto. Tuusulan kunta. <<http://tuusula.cloudnc.fi/download/noname/%7B7c4c78e9-57b9-4da8-8e6b-18fe0da866c3%7D/25706>>. Luettu 2.1.2018.
- 9 Tuusulan kunnanvaltuuston pöytäkirja 6.6.2016 § 65 Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus. Tuusulan kunta.
- 10 Tuusulan Kuntakehityslautakunnan toimintakertomus. Kuntakehityslautakunta 14.2.2018 § 27. Tuusulan kunta.
- 11 Tuusulan Kaavoitussuunnitelma 2018–2022. Valtuusto 11.12.2017 § 218. Tuusulan kunta.
- 12 Maapoliittiset tavoitteet ja keinot. Verkkoaineisto. Tuusulan kunta. <http://www.tuusula.fi/sivu.tmpl?sivu_id=1567>. Luettu 2016–2018.
- 13 Tuusulan kunnan maapoliittinen ohjelma 2020. Valtuusto 13.6.2011 § 67. Tuusulan kunta.
- 14 Omakotitontit. Verkkoaineisto. Tuusulan kunta. <<http://www.tuusula.fi/omakotitontit>>. Luettu 2016–2018.

- 15 Hämäläinen Outi, asuntotoimen päällikkö, Tuusulan kunta, Tennijärvi Sari, tonttinsinööri, Tuusulan kunta. Keskustelu 21.6.2016.
- 16 Tuusulan kunnanvaltuuston pöytäkirja 7.12.2015 § 171 Omakotitonttien myyntihinnan ja vuokran suuruuden päättäminen vuonna 2016 luovutettavien tonttien osalta. Tuusulan kunta.
- 17 Tuusulan kunnan säädöskokoelma, valtuuston 6.6.2016 § 68 hyväksymä Kuntakehityslautakunnan johtosääntö. Tuusulan kunta.
- 18 Omakotitontit. Verkkoaineisto. Espoon kaupunki. <http://www.espo.fi/fi-FI/Asuminen_ ja_ ymparisto/Rakentaminen/Tontit_ ja_ maaalueet/Omakotitontit>. Luettu 23.6.2016 ja 5.2.2018.
- 19 Yli-Panula Antti. 2018. Maankäyttöneuvottelija, Espoon kaupunki. Keskustelu 29.3.2018.
- 20 Tonttiasiat. Verkkoaineisto. Keravan kaupunki. <<https://www.kerava.fi/palvelut/asuinymp%C3%A4rist%C3%B6- ja- rakentaminen/tonttiasiat>>. Luettu 5.2.2018.
- 21 Hartman Tiina. 2018 Kaupungingeodeetti, Keravan kaupunki. Keskustelu 29.3.2018.
- 22 Tontit. Verkkoaineisto. Mäntsälän kunta. <<https://www.mantsala.fi/maankayttopalvelut/tontit>>. Luettu 9.2.2018.
- 23 Nordman Janet. 2018. Paikkatietoinsinööri, Mäntsälän kunta. Keskustelu 9.2.2018.
- 24 Alastalo Mika. 2018. Maankäyttöinsinööri, Nurmijärven kunta. Keskustelu 29.3.2018.
- 25 Myytävät omakotitontit. Verkkoaineisto. Nurmijärven kunta. <http://www.nurmijarvi.fi/asuminen_ ja_ ymparisto/asuminen/myytavat_ omakotitontit>. Luettu 9.2.2018.
- 26 Louhi-kuntapalvelin, Verkkoaineisto. Sito Oy. <<http://www.sito.fi/palvelut/osaamisalueet/louhi-kuntapalvelin/>>. Luettu 2.6.2016.
- 27 Puupponen Erno. 2016. Tuotepäällikkö, Sito Oy. Esitys tontinhakupalvelusta 1.6.2016. Tuusula.
- 28 Pihatie-vaivatonta tonttimarkkinointia. Verkkoaineisto. Dimenteq Oy <<https://dimenteq.fi/palvelut/pihatie/#pg-2909-4>>. Luettu 7.2.2018.

- 29 Tontti. Trimble eServicec, Verkkoaineisto. Trimble Oy <<https://kunnat.trimble.fi/trimble-eservices.html#Tontti>>. Luettu 9.3.2018.