

Maanmyyntien ja -ostojen investointiohjelmat

2026-2035

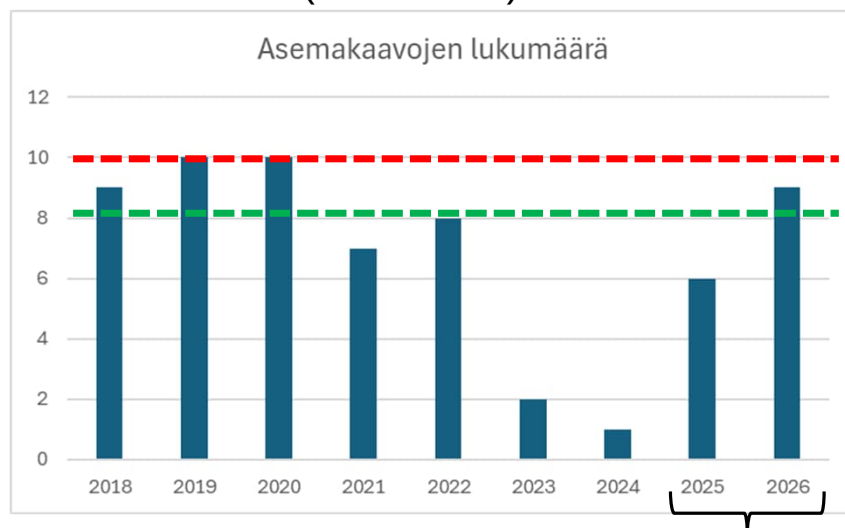
Maanmyynnin ja ostojen investointiohjelma 2026-2035

- Vuosien 2026-2035 välisenä aikana kokonaismaanmyyntivoitto voi olla enintään 58 miljoonaa euroa
- Koska maanmyynnin investointiohjelmassa käytetään 80 %:n varovaisuusperiaatetta, ennustetaan tuloja 10-vuotiskaudelle yhteensä noin 46 miljoonaa euroa
 - Laskennassa oletetaan siten, että jokainen tontti saadaan luovutettua
 - Sen sijaan, laskennassa oletetaan, että 20 % myyntiin suunnitelluista tonteista ei koskaan valmistu luovutettavaksi asti
 - Hankkeen laajuus supistuu, esim. Tempakanmäki
 - Hankkeeseen kohdistuu kaavavalitus, esim. Stenbacka
 - Hanke jää muusta syystä toteutumatta, esim. Auertie
- Maanmyyntivoitto on vuositasolla keskimäärin 4 miljoonaa euroa
 - Tarjolla olevat yritystontit lisääntyneet
 - Tarjolla olevat kerrostalotontit vähentyneet
- Maanostoja ja purkukuluja 14,9 miljoonaa euroa vuosien 2026-2035 välisenä aikana
 - Purut kutakuinkin ennallaan
 - Maanostoissa +25 % lunastuslain uudistuksen vuoksi (uusi laki voimaan todennäköisesti syksyllä 2025)
 - Suurimmat menot
 - koulu- ja päiväkotirakennusten purkukuluja
 - Pietilän alueen ja Haarajoen asemanseudun aluelunastukset
 - Muutokset
 - Ei sisällöllisiä muutoksia aikaisempaan investointiohjelmaan

Maanmyynnit M€	25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yhteensä 26-35
Yritystonttimyynti	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	10,5
Kyrölän LP ja Stenbacka	0,3	0,3	0,3									0,5
Tempakanmäki		0,4	0,4	0,4								1,2
Terholan pientaloalue			1,0	1,0	1,0							3,0
Sävelpuisto							0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	2,8
Ainolan aluekeskus (ml. Lepolan asemanseutu)	2,5	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9				13,1
Ainolan pallokenttä					0,6	0,6	0,6	0,6	0,6			2,8
Kulttuuripelto									1,7	1,7	1,7	5,0
Kaunismetsä		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9				6,5
JYK				0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6			3,6
Seutula					0,4							0,4
Vanhankylän pelto	1,5	1,5	1,5	1,5								4,6
Lehmustie	0,4	0,3										0,3
Asemakylä						2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	11,9
Haarajoen asemanseutu ja Laurilantie						2,3	2,3	2,3	2,3	1,0	1,0	10,9
Sekalaiset		1,3	0,7			0,05	0,05	0,05	0,05			2,2

Merkittävimmät riskit

- **Maanmyynnin** suurin yksittäinen riski on se, että 80 % varovaisuusperiaate on liian pieni – toisin sanoen, enemmän kuin 20 % suunnitellusta myyntipotentiaalista jää toteutumatta syystä taikka toisesta. Riski hallittu korottamalla vuokrattavien tonttien osuutta (10 --> 25 %)



--- Kauken sitova
toiminnallinen tavoite

--- Varovaisuusperiaatteen
mukainen minimitaso

Ennuste, jos kaikki työn
alla olevat kaavat
menevät maaliin
suunnitellussa
laajuudessa ja ajallaan

- **Maanostojen** suurin yksittäinen riski liittyy siihen, ettei Pietilän alueen ja Haarajoen asemanseudun maanostot ja edelleen aluelunastukset etene aikataulussa
 - Lunastuspäätös saatettava päätökseen mahdollisine valituskäsittelyineen vuonna 2029
 - Täten lunastuslupaa haettava viimeistään keväällä 2026
 - Jos lunastuslupaa ei ole haettu määräaikaan mennessä, johtaa riskin realisoituminen maanmyyntien alentumaan, ja luonnollisesti myös pientaloihin kohdistuvan asuntotuotantotavoitteiden ja laajemmin väestösuunnitteen toteutumatta jäämiseen
- **Yritystontteja** on myytäväksi enemmän kuin pitkiin aikoihin. Suuri yritystonttivaranto johtuu siitä, ettei yritystonttimyynti ole toteutunut suunnitellusti. Koska yritystontit muodostavat jatkossa suuremman osan kokonaisvolyyymistä, on riskinä se, ettei yritystonttimyynti onnistu tavoitteen mukaan ja kokonaismyyntitavoite jää toteutumatta.

Maankäyttökorvaukset

- Yksityisten maanomistajien asuntohankkeita rakentamishjelmassa vuosille 2026-2035 on yhteensä 11 kappaletta
- Mikäli kaikki hankkeet menevät maaliin suunnitellussa aikataulussa ja laajuudessa on vuositasolla mahdollista päästä 0,3 M€ maankäyttökorvaustuloon. Tulovirta on hyvin epätasainen, minkä lisäksi iso osa tulovirrasta muodostuu yhdestä hankkeesta (Mannilantien liiketalo, Mestaritoiminta)
- Koska hankkeisiin sisältyy huomattavaa epävarmuutta, esitetään näihin hankkeisiin varovaisuusperiaatetta 50 %, jolloin keskimääräinen maankäyttökorvaustulo on 0,15 M€
- Muutokset esitetty ”muutostekijät” excelissä

Vuosi	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Maankäyttökorvaukset, M€	0,10	0,45	0,00	0,10	0,05	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25

Osakkeet

2026-2035

Ainolan aluekeskuksen kortteli 2136

- Ainolan aluekeskuksen sinfonia-aukion eteläpuoliselle korttelille on esitetty voimassa olevassa asemakaavassa 33.200 k-m² rakennusoikeutta
- Rakentamisennusteessa asukkaat muuttavat alueelle vuosien 2028-2034 välisenä aikana
- Korttelin toteuttaminen edellyttää pysäköintitalon rakentamista
- Kortteliin esitetään
 - Kaavamuutosta, joka ei velvoita kaupunkia rakentamaan pysäköintilaitosta
 - Kaavamuutos aloitettaneen v. 2026 (tuodaan seuraavaan kaavoitusohjelmaan)
 - Kaavamuutos vähentää rakennusoikeutta korttelissa, mutta mahdollistaa korttelin toteuttamisen ilman kaupungin investointeja
- Maanmyynnin osalta investointeja osakkeisiin ei tehdä

