



24.01.2022

Kokousaika 24.01.2022 16:00 - 16:46

Kokouspaikka Kaupungintalon terassikabinetti/sähköinen kokous

Läsnä

Jäsenet

Vartiainen, Juhana (etänä)	pormestari
Sinnemäki, Anni (etänä)	apulaispormestari kaupunginhallituksen 1. varapuheenjohtaja
Razmyar, Nasima (etänä)	apulaispormestari kaupunginhallituksen 2. varapuheenjohtaja
Arhinmäki, Paavo (etänä)	apulaispormestari
Gebhard, Elisa (etänä)	
Halla-aho, Jussi (etänä)	
Iskanus, Anniina (etänä)	
Koskela, Minja (etänä)	
Nuorteva, Johanna (etänä)	
Rantala, Marcus (etänä)	
Rantanen, Tuomas (etänä)	
Sarkomaa, Sari (etänä)	
Sazonov, Daniel (etänä)	apulaispormestari
Vanhanen, Reetta (etänä)	
Vierunen, Maarit (etänä)	

Muut

Diarra, Fatim (etänä)	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Rydman, Wille (etänä)	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja
Torsti, Pilvi (etänä)	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
Sarvilinna, Sami (etänä)	kansliapäällikkö
Jolkkonen, Juha (etänä)	sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Järvenkallas, Satu (etänä)	kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Laine-Hendolin, Kirsti (etänä)	esteellinen 52 § ja 53 §
Lehmuskoski, Ville (etänä)	hallintojohtaja kaupunkiympäristön toimialajohtaja esteellinen 52 §



24.01.2022

---

Gros, Nina (etänä)	henkilöstöjohtaja
Kivelä, Liisa (etänä)	viestintäjohtaja
Kühn, Markus (etänä)	strategiajohtaja
Rinkineva, Marja-Leena (etänä)	elinkeinojohtaja
Rope, Jenni (etänä)	kaupunginlakimies
Saxholm, Tuula (etänä)	rahoitusjohtaja
Peltonen, Antti (etänä)	vs. hallintojohtaja
Menna, Lauri (etänä)	johtava asiantuntija
Hopeakunnas, Maisa	viestintäasiantuntija
Nirkko, Saara	hallintoasiantuntija
Haapanen, Sami (etänä)	tonttipäällikkö asiantuntija saapui 16:07, poistui 16:11, läsnä osa 48 §:ää
Nelskylä, Maria (etänä)	kaupunginsihteeri asiantuntija saapui 16:07, poistui 16:11, läsnä osa 48 §:ää
<b>Puheenjohtaja</b>	
Juhana Vartiainen	pormestari 44-61 §
<b>Esittelijät</b>	
Juhana Vartiainen	pormestari 44 §, 51 §
Antti Peltonen	vs. hallintojohtaja 45-46 §
Sami Sarvilinna	kansliapäällikkö 47-50 §, 52-61 §
<b>Pöytäkirjanpitäjä</b>	
Saara Nirkko	hallintoasiantuntija 44-61 §



24.01.2022

---

§	Asia	
44	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
45	Asia/2	V 2.2.2022, Käräjäoikeuden lautamiehen valinta
46	Asia/3	V 2.2.2022, Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäsenen valinta
47	Asia/4	V 2.2.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Vartiokylän Myllypuro ja Pasilan Postipuisto)
48	Asia/5	V 2.2.2022, Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet
49	Asia/6	V 16.2.2022, Valtuutettu Amanda Pasasen aloite Helsingistä Euroopan lintupääkaupunki
50	Asia/7	V 16.2.2022, Valtuutettu Suldaan Said Ahmedin aloite Israelin miehityksen tukemisen lopettamiseksi
51	Asia/8	Vuoden 2023 talousarvioehdotuksen ja vuosien 2023–2025 taloussuunnitelmaehdotuksen käsittelyjärjestys
52	Asia/9	Kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtajan ja kaupunkiympäristön toimialajohtajan ottaminen erilliseen virkasuhteeseen
53	Asia/10	Varhaiskasvatusjohtajan virkasuhteen päätyminen, viran täyttömenettelyn aloittaminen ja avoimen viran hoitaminen
54	Asia/11	Liikenneliikelaitoksen johtokunnan jäsenten valinta
55	Asia/12	Sopimuskauden pidentäminen vuoden 2025 loppuun: kaupunkitutkimusyhteistyö ja tutkijan tehtävien rahoittaminen yliopistoissa 2018–2023
56	Asia/13	Korppaanmäentien raitiotien ja ratasähkötyön perusparannuksen ja Nauvontien raitiotien rakentamisen hankesuunnitelmat
57	Asia/14	Raitiovaunuvarikoiden päivitetty kehittämissuunnitelma
58	Asia/15	Valtuutettu Thomas Wallgrenin toivomusponsi yhteistyömahdollisuuksista Helsingin yliopiston kanssa maksuttoman psykoterapiakoulutuksen käynnistämisestä ruotsiksi ja suomeksi
59	Asia/16	Valtuutettu Eva Biaudetin toivomusponsi lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevien palvelujen saatavuuden turvaamisesta myös ruotsin kielellä



24.01.2022

---

60	Asia/17	Kaupunginvaltuuston 19.1.2022 tekemien päätösten täytäntöönpano
61	Asia/18	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



24.01.2022

Asia/1

## § 44

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunginhallitus päätti valita pöytäkirjantarkastajiksi Jussi Halla-ahon ja Anniina Iskaniuksen sekä varatarkastajiksi Johanna Nuortevan ja Nasima Razmyarin.

Esittelijä

pormestari  
Juhana Vartiainen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

pormestari  
Juhana Vartiainen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.01.2022

Asia/2

## § 45

### V 2.2.2022, Käräjäoikeuden lautamiehen valinta

HEL 2021-011338 T 00 01 06

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto valitsee Jaakko Heikkisen käräjäoikeuden lautamieheksi kaupunginvaltuuston toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

Lisätiedot

Saara Nirkko, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ilmoitus 8.10.2021
- 2 käräjäoikeuden päätös Airaksinen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Päätöksessä mainitut

Helsingin käräjäoikeus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto valitsi 8.9.2021 § 267 Jussi Airaksisen (Vihr.) käräjäoikeuden lautamieheksi.



24.01.2022

Käräjäoikeuden lautamiehistä annetun lain (675/2016) 2 §:n mukaan lautamiehenä ei saa olla ammatikseen asianajoa harjoittava henkilö. Jussi Airaksinen on 8.10.2021 ilmoittanut alkavansa harjoittaa ammatikseen asianajoa.

Lautamiehistä annetun lain 10 §:n mukaan, jos lautamies menettää kelpoisuutensa, käräjäoikeuden on vapautettava hänet tehtävästään tai määrättävä, ettei lautamies määräaikana saa hoitaa lautamiehen tehtävää.

Helsingin käräjäoikeus on 5.1.2022 antamallaan päätöksellä vapauttanut Jussi Airaksisen lautamiehen tehtävästä.

Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen valitaan toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi uusi luottamushenkilö.

**Esittelijä**

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

**Lisätiedot**

Saara Nirkko, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Ilmoitus 8.10.2021
- 2 käräjäoikeuden päätös Airaksinen

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

Helsingin käräjäoikeus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto



24.01.2022

Asia/3

§ 46

**V 2.2.2022, Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäsenen valinta**

HEL 2021-014117 T 00 00 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto toteaa Jami Haaviston luottamustoimien kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäsenenä sekä liikenneliikelaitoksen johtokunnan varajäsenenä päättyneen vaalikel-  
poisuuden menettämisen vuoksi.

Kaupunginvaltuusto valitsee Antti Möllerin kaupunkiympäristölautakun-  
nan ympäristö- ja lupajaoston varajäseneksi jäljellä olevaksi toimikau-  
deksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta  
heti.

**Käsittely**

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti Reetta Vanhasen ehdotuksesta  
esittää Antti Mölleriä varajäseneksi kaupunkiympäristölautakunnan ym-  
päristö- ja lupajaostoon.

Esittelijä

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

Lisätiedot

Saara Nirikko, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 26312  
saara.nirikko(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Eroilmoitus 9.12.2021

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566





24.01.2022

Asia/3

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto toteaa Jami Haaviston luottamustoimien kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäsenenä sekä liikenneliikelaitoksen johtokunnan varajäsenenä päättyneen vaalikelpoisuuden menettämisen vuoksi.

Kaupunginvaltuusto valitsee \_\_\_\_\_ kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäseneksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto valitsi Jami Haaviston (Vihr) 2.8.2021 § 234 kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäseneksi sekä § 235 liikenneliikelaitoksen johtokunnan varajäseneksi. Hän on 9.12.2021 ilmoittanut kotipaikkakunnan muutoksesta.

Kuntalain (410/2015) 78 §:n mukaan, jos luottamushenkilö menettää vaalikelpoisuutensa, hänet valinnut toimielin toteaa luottamustoimen päättyneeksi. Päätös pannaan täytäntöön heti.

Kesken toimikautta avoimeksi tulleeseen luottamustoimeen valitaan toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi uusi luottamushenkilö. Valittavan henkilön tulee olla vaalikelpoinen lautakuntaan kuntalain 74 §:n mukaisesti.

Kuntalain 70 §:n mukaan luottamustoimeen voidaan valita vain henkilö, joka on suostunut ottamaan toimen vastaan. Luottamushenkilön on valtuuston pyynnöstä esitettävä selvitys seikoista, joilla voi olla merkitystä hänen vaalikelpoisuutensa arvioinnissa.

Kaupunginhallitus on 13.12.2021 § 911 päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle Helsingin kaupungin hallintosäännön muuttamista liikenneliikelaitoksen yhtiöittämiseen liittyen. Yhtenä ehdotettuna hallintosäännön muutoksena on liikenneliikelaitoksen johtokunnan pienentäminen 5 jäsenen ja heidän henkilökohtaisiin varajäseniinsä.

Hallintosääntömuutosten on tarkoitus tulla voimaan samaan aikaan, kun HKL:n toimintoja siirtyy kaupunginvaltuuston päätöksen perusteella kaupunkiliikenneyhtiölle eli 1.2.2022 lukien.



24.01.2022

Asia/3

Siten tässä yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista nimetä varajäsentä johtokuntaan Jami Haavistolta avoimeksi jääneeseen paikkaan.

**Esittelijä**

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

**Lisätiedot**

Saara Nirkko, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Eroilmoitus 9.12.2021

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Liikenneliikelaitos  
Taloushallintopalveluliikelaitos  
Tarkastusvirasto

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 31

HEL 2021-014117 T 00 00 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

**Käsittely**

17.01.2022 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Reetta Vanhasen ehdotuksesta.

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



24.01.2022

Asia/3

---

Esittelijä

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

Lisätiedot

Saara Nirkko, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi



24.01.2022

Asia/4

## § 47

### V 2.2.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Vartiokylän Myllypuro ja Pasilan Postipuisto)

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa liitteen 1 mukaisesti :

- Vartiokylässä (Myllypuro) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12327 ja 12505 sisältyvien asuinkerrostalojen korttelialueen tonttien (AK) 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK-1) 45168/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka sekä
- Pasilassa (Postipuisto) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontin (AH) 17118/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Myllypuron tontit 45142/20, 45142/21, 45144/3 ja 45168/1

Varauspäätökset



24.01.2022

Asia/4

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 sekä 9.12.2019 § 847 varannut tontit 45142/20 ja 45142/21 sekä tontit 45144/3 ja 45168/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2021 saakka.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 § 342 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12327, joka on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan mukaan tontit 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kaupunginvaltuusto on 23.10.2019 § 314 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12505, joka on tullut voimaan 30.12.2019. Asemakaavan mukaan tontti 45168/1 kuuluu ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1).

Tontin 45142/20 rakennusoikeus on 2 050 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala on 1 165 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Yläkiventie 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.8.2020.

Tontin 45142/21 rakennusoikeus on 1 700 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala on 986 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Yläkiventie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.8.2020.

Tontin 45144/3 rakennusoikeus on 3 400 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala on 2 365 m<sup>2</sup>. Tontti osoite on Yläkiventie 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2020.

Tontin 45168/1 rakennusoikeus on 2 580 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala on 1 484 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Myllymatkantie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.4.2020.

Ote asemakaavasta on liitteenä 2.

#### Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tonttien sijainti pyrkien yhdenmukaiseen sekä johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määrittäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on lisäksi neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)



kanssa. ARA pitää hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttien 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä tontin (AK-1) 45168/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pisteluku 100 vastaavana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 31 euroa (nykyarvo n. 632 euroa, ind. 2041).

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvistä (korkotukea).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Postipuiston tontti 17118/1

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 25.8.2014 § 836 varannut Postipuiston alueelle suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m<sup>2</sup>) luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % väli-  
muodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättö-



mästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

- Säätelämättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Säätelämätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Säätelämättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

#### Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 § 58 hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114–17118 ja 17120–17122 koskevan hakuohjeen: ”Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuin-kortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016” sekä järjestää kyseisen hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

Kaupunki järjesti 11.2.–16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Korttelit jaettiin kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2) ja kolmannen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3). Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3.

#### Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 § 276 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunnitellun tontin 17118/1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 3 osallistuneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta toteutussopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan



24.01.2022

Asia/4

mainitun tontin varausehtoina sopimuksen mukaisia ehtoja. Päätöksen mukaan Fira Oy:n tulee toteuttaa tontille 17118/1 kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Tontti 17118/1 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 § 301 oikeuttanut kaupunkiympäristölautakunnan tekemään suunnitellun tontin 17118/1 toteutussopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen muutoksia ja tarkistuksia.

### Toteutussopimus

Kaupunki ja Fira Oy ovat allekirjoittaneet 28.2.2018 tonttia 17118 koskevan toteutussopimuksen. Toteutussopimuksessa sovitaan totutuksessa noudatettavista keskeisistä ehdoista ja periaatteista, tonttien myymisestä ja vuokraamisesta, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevista ehdoista.

### Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 25.4.2018 § 90 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12475, joka on tullut voimaan 7.6.2018. Asemakaavan mukaan tontti 17118/1 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

AH-korttelialueen rakennusoikeus (1 185 k-m<sup>2</sup>) on AK-kortteleiden vapaa-ajantiloista muodostuvaa lisäkerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista liiketoimintaa kuten kahvilan, kuitenkin enintään 150 m<sup>2</sup>. Aluetta ei saa aidata. Tontin pinta-ala on noin 1 883 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Rullakkokatu 2, Rullakkotori 2, Postiljooninkatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.10.2020.

Ote asemakaavasta on liitteenä 3.

### Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Kiinteistö Oy Helsingin Postivarikko ja toteuttajana Fira Oy. Tontin 17118/1 suunnittelu on käynnissä. Rakentamisen on tarkoitus alkaa maaliskuussa 2022.

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin vapaa-ajantiloista (jäljempänä yhteiskerhotiloista) osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueelle 17118 toteutettavaan yhteisrakennukseen.





Selvyyden vuoksi todetaan, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m<sup>2</sup>) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerroslasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Kyseiseen rakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja.

### Vuokrausperiaatteet

Kaupungin yleisen käytännön mukaan AH-tontin vuosivuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa.

Vuokrausperiaatteet vahvistetaan kaupunginvaltuuston päätökseen 30.8.2017 § 301 perustuvan kaupungin ja Fira Oy:n välillä 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisesti seuraavasti:

- Yhteiskäyttötontin (AH) 17118/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo 20,41 euroa, 10/2021, ind. 2041)
- AH-tontille 17118/1 toteutettavien liike-, ravintola- tai muiden vastaavien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 17 euroa (nykyarvo n. 346 euroa, 10/2021, ind. 2041)
- Tontille toteutettavien asemakaavan mukaisten asukkaiden käyttöön tulevien vapaa-ajantilojen, harraste-, kokoontumis-, liikunta- tai vastaavien tilojen osalta ei esitetä erikseen perittäväksi vuokraa, koska kyseiset tilat ovat lisäkerrosalaa.
- Muilta osin noudatetaan tavanomaisia vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

### Toimivalta

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



24.01.2022

Asia/4

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 07.12.2021 § 693

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Yläkiventie 4, 7 ja 9, Myllymatkantie ja Postiljooninkatu

**Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vartiokylässä (Myllypuro) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12327 ja 12505 sisältyvien asuinkerrostalojen korttelialueen tonttien (AK) 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK-1) 45168/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- kaupunki vahvistaa Helsingin Pasilassa (Postipuisto) sijaitsevan, asemakaavamuutokseen nro 12475 sisältyvän asumista palvelevan



24.01.2022

Asia/4

yhteiskäyttöisen korttelialueen tontin (AH) 17118/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998  
elena.lukkarinen(a)hel.fi



24.01.2022

Asia/5

## § 48

### V 2.2.2022, Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet

HEL 2016-012511 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet seuraavasti:

#### 1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

Asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tontin maanvuokra määritetään asemakaavan (tai poikkeamispäätöksen) osoittaman käyttötarkoituksen mukaan. Määrittämisessä voidaan kuitenkin huomioida hankkeen todellinen luonne, sisältö sekä näitä osoittavat suunnitteluratkaisut.

Yleisiä periaatteita sovellettaessa huolehditaan muun ohella siitä, että tonttikohtaisesti määritettävä maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset. Tonttien markkina-arvon ja siihen perustuvan maanvuokran määrittämisessä noudatetaan ylihinnoittelun välttämiseksi markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta.

#### 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Mikäli kaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei viranomaispäätöksen tai muun pakottavan, vuokralaisesta riippumattoman syyn vuoksi voida täysimääräisesti käyttää, peritään maanvuokraa käytettävissä olevan rakennusoikeuden mukaan.

Mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin, ellei maanvuokran määrittämistä koskevassa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä soveltamisohjeessa toisin määrätä.



Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

### 3. Tuottotavoite

Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on 3,5 prosenttia niiden asuntotonttien osalta, joiden maanvuokrasopimus tehdään nyt uutena tai uudistetaan tässä esityksessä olevan mukaisesti ja sisältää jäljempänä kohdassa 7 tarkemmin esitetyt maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot. Muiden asuntotonttien osalta tuottotavoite on 4 prosenttia. Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

### 4. Tontin markkina-arvon määrittäminen

Kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalotonttien sekä muiden vastaavien tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Omakotitalotonteilla markkina-arvon määrittäminen voi perustua myös kauppahintatilastoista saatavaan selvitykseen tontin markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu.

Tontin markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

Asuntotonteille sijoittuvan muun kuin asuinrakennusoikeuden (esim. liike-, toimitila- ja yleistä tarkoitusta palvelevien tilojen rakennusoikeus) arvo määritetään markkina-arvon mukaan osana tontin markkina-arvon määrittämistä. Markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu:

- asumista palvelevien yhteiskerhotila- (AH) ja muiden vastaavien tonttien arvo on puolet kyseisen alueen asuntotonttien arvioitavissa olevasta markkina-arvosta
- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>.



24.01.2022

Asia/5

## 5. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan

Tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto ei vaikuta tontin arvon määrittämiseen. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto otetaan huomioon maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin huojennuksin siten kuin jäljempänä on tarkemmin esitetty.

### Valtion tukema tuotanto

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) edellyttämä huojennus, joka on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannuseriaatetta.

Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita. Huojennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

### Hitas-tuotanto

Hitas-tuotannon korvaavan järjestelmän valmistelu on AM-ohjelman mukaisesti käynnissä. Sen on sovittu tulevan käyttöön vuoden 2023 alusta. Nykyistä käytäntöä erillisestä hitasin maanvuokran huojennuksesta jatketaan kunnes tarvittavat poliittiset päätökset on tehty, kuitenkin niin, että huojennus poistuu viimeistään vuoden 2022 lopussa.

### Omakotitalot

Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta.

Niille jo vuokrattujen omakotitalotonttien vuokralaisille, joiden tontit ovat maanvuokrasopimukseen perustuvan luovutushintasääntelyn piirissä, tarjotaan mahdollisuus sääntelystä vapautumiseen. Vapautumisen edellytyksenä on, että tontin maanvuokraa korotetaan vastaamaan arvioitavissa olevaa tontin markkinahintaa.

## 6. Muut huojennukset

Ellei lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu, maanvuokrasta voidaan myöntää määräaikainen huojennus, mikäli se on vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskenäisyyden, tonttiin kohdistuvien tavanomaisesta poikkeavien rasit-



teiden tai muiden vastaavien syiden vuoksi perusteltua, eikä niitä ole jo huomioitu tontin markkina-arvon määrittämisessä.

Mainitut huojennukset voivat olla määrältään enintään 20 prosenttia tontin perittävästä vuosivuokrasta ja olla voimassa enintään 5 vuotta vuokratkauden alkamisesta lukien.

#### 7. Maanvuokran tasotarkistus vuokratkauden aikana

Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Ellei perustellusta painavasta syystä toisin päätetä, elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran tarkistuksen lisäksi maanvuokraa tarkistetaan seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti (tasotarkistus):

- Tarkistus tehdään vuokratkauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin.
- Tarkistuksen taso sidotaan pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintakehitys) kehitykseen.
- Tarkistus sidotaan tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden indeksikeskiarvoon.
- Maanvuokran muutos voi kullakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Hankkeen toteuttajan (vuokralainen) valinnan mukaan tasotarkistus voidaan tehdä myös siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokratkauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään 10 vuoden väliajoin. Tällöin maanvuokran muutos voi ensimmäisellä tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia ja tämän jälkeisillä tarkistuskerroilla kullakin enintään +/- 25 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen tekimisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä valittua sopimukseen sisällytettyä tasotarkistusmenettelyä. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tasotarkistusta noudatetaan soveltuvin osin huomioiden valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja koskeva lainsäädäntö ja muut viranomaisohjeet.

Mikäli tontin vuokra-aika on tavanomaista lyhyempi, noudatetaan edellä kuvattua tasotarkistusmenettelyä soveltuvin osin.

#### 8. Maanvuokran ennakkomaksu

Maanvuokrauksessa voidaan perustellusta syystä soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä, jossa vuokralainen suorittaa kertakorvauksena osan tontin arvosta vuokratkauden alussa. Kertakorvauksena



suoritettu osuus tontin arvosta huomioidaan maanvuokran huojennuksena, joka on voimassa vuokrakauden ajan. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

#### 9. Vuokra-aika

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

#### 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti.

Periaatteiden ajantasaisuutta arvioidaan valtuustokausittain osana kaupunginhallituksen vahvistamien kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten ajantasaisuuden arviointia. Tässä yhteydessä arvioidaan muun ohella tarvittaessa asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä käytettävän tuottotavoitteen ajantasaisuus sekä maanvuokran tasotarkistusmenettelyn toimivuus.

Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunginhallitus päättää periaatteiden

- kohdan 3. Tuottotavoite kuulumaan seuraavasti:

Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on 3,5 prosenttia niiden asuntotonttien osalta, joiden maanvuokrasopimus tehdään nyt uutena tai uudistetaan tässä esityksessä olevan mukaisesti ja sisältää jäljempänä kohdassa 7 tarkemmin esitetyt maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot. Muiden asuntotonttien osalta tuottotavoite on 4 prosenttia. Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

- kohdan 5. kappaleen Hitas-tuotanto kuulumaan seuraavasti:





24.01.2022

Asia/5

Hitas-tuotannon korvaavan järjestelmän valmistelu on AM-ohjelman mukaisesti käynnissä. Sen on sovittu tulevan käyttöön vuoden 2023 alusta. Nykyistä käytäntöä erillisestä hitasin maanvuokran huojennuksesta jatketaan kunnes tarvittavat poliittiset päätökset on tehty, kuitenkin niin, että huojennus poistuu viimeistään vuoden 2022 lopussa.

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 2 Selvitys VTT 2014
- 3 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020
- 4 Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteiden uudistaminen - vastauksia khs aamukoulun kysymyksiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokramäärityksessä ja vuokraamisessa noudatettavat yleiset periaatteet seuraavasti:

1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

Asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaisten maanvuokran huojennukset huomioiden.

Tontin maanvuokra määritetään asemakaavan (tai poikkeamispäätöksen) osoittaman käyttötarkoituksen mukaan. Määrittämisessä voidaan kuitenkin huomioida hankkeen todellinen luonne, sisältö sekä näitä osoittavat suunnitteluratkaisut.



24.01.2022

Asia/5

Yleisiä periaatteita sovellettaessa huolehditaan muun ohella siitä, että tonttikohtaisesti määritettävä maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset. Tonttien markkina-arvon ja siihen perustuvan maanvuokran määrittämisessä noudatetaan ylihinnittelun välttämiseksi markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta.

## 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden mukaan. Mikäli kaavan osoittamaa rakennusoikeutta ei viranomaispäätöksen tai muun pakottavan, vuokralaisesta riippumattoman syyn vuoksi voida täysimääräisesti käyttää, peritään maanvuokraa käytettävissä olevan rakennusoikeuden mukaan.

Mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin, ellei maanvuokran määrittämistä koskevassa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä soveltamisohjeessa toisin määrätä.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

## 3. Tuottotavoite

Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on asuntotonttien osalta 4 prosenttia vuodessa ja asumista palvelevien tonttien osalta 5 prosenttia vuodessa.

## 4. Tontin markkina-arvon määrittäminen

Kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitalotonttien sekä muiden vastaavien tonttien markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Omakotitalotonteilla markkina-arvon määrittäminen voi perustua myös kauppahintatilastoista saatavaan selvitykseen tontin markkina-arvosta, ellei lainsäädännöstä tai muista viranomaismääräyksistä muuta johdu.

Tontin markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

Asuntotonteille sijoittuvan muun kuin asuinrakennusoikeuden (esim. liike-, toimitila- ja yleistä tarkoitusta palvelevien tilojen rakennusoikeus) arvo määritetään markkina-arvon mukaan osana tontin markkina-arvon



määrittämistä. Markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu:

- asumista palvelevien yhteiskerhotila- (AH) ja muiden vastaavien tonttien arvo on puolet kyseisen alueen asuntotonttien arvioitavissa olevasta markkina-arvosta
- asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoi-keutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>.

#### 5. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan

Tontille toteutettavan hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto ei vaikuta tontin arvon määrittämiseen. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto otetaan huomioon maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin huojennuksin siten kuin jäljempänä on tarkemmin esitetty.

#### Valtion tukema tuotanto

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) edellyttämä huojennus, joka on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannuseriaatetta.

Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita. Huojennus voidaan myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

#### Hitas-tuotanto

Hitas-tuotantoon luovutettaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien osalta kiinnitetään kuitenkin markkina-arvon mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

#### Omakotitalot



Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta.

Niille jo vuokrattujen omakotitalotonttien vuokralaisille, joiden tontit ovat maanvuokrasopimukseen perustuvan luovutushintasääntelyn piirissä, tarjotaan mahdollisuus sääntelystä vapautumiseen. Vapautumisen edellytyksenä on, että tontin maanvuokraa korotetaan vastaamaan arvioitavissa olevaa tontin markkinahintaa.

## 6. Muut huojennukset

Ellei lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu, maanvuokrasta voidaan myöntää määräaikainen huojennus, mikäli se on vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskenäisyyden, tonttiin kohdistuvien tavanomaisesta poikkeavien rasitteiden tai muiden vastaavien syiden vuoksi perusteltua, eikä niitä ole jo huomioitu tontin markkina-arvon määrittämisessä.

Mainitut huojennukset voivat olla määrältään enintään 20 prosenttia tontin perittävästä vuosivuokrasta ja olla voimassa enintään 5 vuotta vuokrakauden alkamisesta lukien.

## 7. Maanvuokran tasotarkistus vuokrakauden aikana

Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Ellei perustellusta painavasta syystä toisin päätetä, elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran tarkistuksen lisäksi maanvuokraa tarkistetaan seuraavien pääperiaatteiden mukaisesti (tasotarkistus):

- Tarkistus tehdään vuokrakauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin.
- Tarkistuksen taso sidotaan pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintakehitys) kehitykseen.
- Tarkistus sidotaan tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden indeksikeskiarvoon.
- Maanvuokran muutos voi kullakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

Hankkeen toteuttajan (vuokralainen) valinnan mukaan tasotarkistus voidaan tehdä myös siten, että ensimmäinen tarkistus tehdään noin 20 vuoden kuluttua vuokrakauden alkamisesta, minkä jälkeen tarkistus tehdään 10 vuoden väliajoin. Tällöin maanvuokran muutos voi ensimmäisellä tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia ja tämän jälkeisillä tarkistuskertoilla kullakin enintään +/- 25 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.



24.01.2022

Asia/5

Vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen tekimisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä valittua sopimukseen sisällytettyä tasotarkistusmenettelyä. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tasotarkistusta noudatetaan soveltuvin osin huomioiden valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavia tontteja koskeva lainsäädäntö ja muut viranomaisohjeet.

Mikäli tontin vuokra-aika on tavanomaista lyhyempi, noudatetaan edellä kuvattua tasotarkistusmenettelyä soveltuvin osin.

#### 8. Maanvuokran ennakkomaksu

Maanvuokrauksessa voidaan perustellusta syystä soveltaa maanvuokran ennakkomaksumenettelyä, jossa vuokralainen suorittaa kertakorvauksena osan tontin arvosta vuokratuotannon alussa. Kertakorvauksena suoritettu osuus tontin arvosta huomioidaan maanvuokran huojennuksena, joka on voimassa vuokratuotannon ajan. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

#### 9. Vuokra-aika

Maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on uudisrakennettavilla tonteilla vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

#### 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti.

Periaatteiden ajantasaisuutta arvioidaan valtuustokausittain osana kaupunginhallituksen vahvistamien kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten ajantasaisuuden arviointia. Tässä yhteydessä arvioidaan muun ohella tarvittaessa asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä käytettävän tuottotavoitteen ajantasaisuus sekä maanvuokran tasotarkistusmenettelyn toimivuus.

Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita.



## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin noudattaman käytännön ja tonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti kaupunki luovuttaa omistamansa asuntontit pääasiallisesti pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Kaupungin asuntonttien maanvuokraustoiminta perustuu eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin sekä muutoin maanvuokrausasioissa noudatettuun käytäntöön. Kaupungilla ei ole aiemmin ollut kattavia asuntonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta.

Esitettävät asuntonttien ja niitä palvelevien tonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet tarkoittavat merkittäviä muutoksia asuntonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytänteisiin. Uusien periaatteiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Esitettävät periaatteet sisältävät muun muassa seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittäminen tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeeseen perustuen.
- Kaupunginvaltuusto ei pääsääntöisesti enää käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrausperiaatteita, eli vahvista vuokran määrittämisen perusteena käytettävää rakennusoikeuden hintaa, vuokra-aikaa tai maanvuokran huojennuksia.
- Asuntonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokravaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävin määräaikahein huojennuksin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä huojennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkina-ehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.
- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen



maanvuokran siirtymistä kohteen myyntihintaan.

- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi vuokra-aikana nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

Periaatteet sisältävät myös asuntotonteille sijoittuvan muun rakennusoikeuden hinnoittelun keskeiset periaatteet sekä periaatteet asumista palvelevien autopaikka-, yhteispiha- ym. tonttien hinnoittelulle.

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen (1.4.2019 § 220) hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei kuitenkaan esitetä muutosta.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy yleiset periaatteet. Tarkoituksena on, että kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa soveltamisohjeen, jolla tarkennetaan yleisiä periaatteita. Uudet periaatteet sekä niihin perustuva uusi maanvuokrauskäytäntö otetaan käyttöön erillisellä kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksellä ja niiden on tarkoitus koskea vain uusia maanvuokrasopimuksia. Niiden tonttien osalta, joille on jo vahvistettu tonttikohtaiset vuokrausperiaatteet tai jotka ovat jo muutoin siirtyneet luovutusvaiheeseen, noudatetaan edelleen vanhoja käytäntöjä, ellei tontinvaraajan kanssa toisin sovita. Yleisillä periaatteilla ei ole vaikutusta voimassa oleviin maanvuokrasopimuksiin.

## Esittelijän perustelut

### Taustaa

Helsingin kaupunki on Suomen merkittävin asuntotonttien luovuttaja. Asuntotontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Vuoden 2020 lopussa kaupungilla oli voimassa noin 8 850 maanvuokrasopimusta, joista noin 5 900 oli pitkäaikaisia asuntotonttien vuokrasopimuksia. Vuonna 2020 ulkoiset maanvuokratulot olivat yhteensä noin 238 milj. euroa, josta asuntotonttien osuus oli noin 149 milj. euroa.

Kaupunki on vuosina 2009–2018 luovuttanut asuinrakennusoikeutta keskimäärin noin 250 000 k-m<sup>2</sup>/vuosi, josta keskimäärin noin 76 prosenttia on luovutettu vuokraamalla. Uusia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia tehdään vuosittain keskimäärin noin 120. Uudisrakentamiseen luovutettavista tonteista saatava maanvuokratulojen vuotuinen li-



24.01.2022

Asia/5

säys on viime vuosina ollut noin 4–5 milj. euroa/vuosi, josta huomattava osuus tulee asuntotonttien luovutuksesta.

Asuntotonttien luovutusta ohjaa erityisesti kaupunginvaltuuston hyväksymä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma (AM-ohjelma), jossa määritetään asuntotonttien luovutuksen keskeiset määrälliset ja sisällölliset tavoitteet. AM-ohjelman mukaisesti noin 55 prosenttia asuntotontteista luovutetaan säänneltyyn asuntotuotantoon (esim. ARA-vuokra, ASO, Hitas) ja noin 45 prosenttia sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Kuntalain (410/2015) 130 §:n mukaisesti kaupungin tonttihinnoittelun tulee olla markkinaehtoista. Hinnoittelun markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai puolueettoman arvioitsijan toimesta. Valtion tukema asuntotuotanto on vapautettu mainitun sääntelyn piiristä.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset ja niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutuslinjauksissa todetaan tonttien hinnoittelun osalta muun muassa seuraavaa:

- Kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty.
- Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman asiantuntijan toimesta.
- Kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoittelussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa.
- Tonttivuokrien tuottovaatimuksen alentamista arvioidaan erikseen.

Asuntotonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet toteuttavat osaltaan kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia.

## Nykykäytäntö

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 279 päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista maanvuokrausta koskevaa toimivaltaansa siten, että asuntotonttitiimin päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuntotarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuok-





rasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Myös tontit-yksikön päälliköllä on kaupunkiympäristö-lautakunnan (29.5.2018 § 280) tekemän delegointipäätöksen perusteella vastaava oikeus.

Nykyinen maanvuokrauskäytäntö perustuu kaupunginvaltuuston 21.12.1955 tekemään päätökseen tonttien yleisistä luovutusehdoista tonttia vuokrattaessa. Päätöksen mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää vuokrausperusteista, joissa määritellään vuokran perusteena käytettävä rakennusoikeuden pääoma-arvo ja tontin vuokra-ajan pituus. Vuokrausperusteet vahvistetaan aluekohtaisesti tai yhden tai useamman tontin osalta erikseen. Vuokrien määrittämisessä pyritään huomioimaan vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Asuntotonttien maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, jotta korkotuoton arvo säilyisi vuokrasuhteen aikana. Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 10) vahvistamien periaatteiden mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 prosenttia tontin laskennallisesta arvosta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Muilla tonteilla tuottotavoite on 5 prosenttia.

Tontin laskennallinen arvo määritetään pääsääntöisesti vuokrattavan tontin rakennusoikeuden ja sille määritettävän yksikköhinnan (euroa kerrosneliometriä kohden) perusteella. Arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen hintataso sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päätökset, joilla vahvistetaan vuosittain pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I–V) sovellettavat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Lisäksi maanvuokraa arvioitaessa pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

Asuntotonttien hinnoittelu perustuu nykyisellään kolmiportaiseen hinnoittelumalliin, jossa alimman tason muodostaa ARA:n päättämä enimmäishintataso. Hitas-tonttien maanvuokra on Hitas-sääntelyn ajan lähtökohtaisesti 25 prosenttia alueen ARA-hintatasoa korkeampi ja sääntelyn päättyessä (30 vuoden kuluttua) maanvuokra nousee kaupunginvaltuuston 16.6.2010 § 164 tekemän päätöksen mukaisesti alueesta riippuen noin 10–30 prosenttia, jolloin maanvuokran tulisi vastata alueen sääntelemätöntä hintatasoa. Sääntelemättömään asuntotuotan-



toon luovutettavien tonttien hintataso on siten lähtökohtaisesti noin 10–30 prosenttia Hitas-tasoa korkeampi.

Edellä esitetystä porrastetusta hinnoittelusta johtuu, että asuntotonttien hinnoittelu on kaupungin maanvuokraustoiminnassa pohjautunut ARA-tonttien hinnoitteluun ja ARA:n vuosittain vahvistamien ARA-tuotannossa noudatettavien enimmäishintojen kehitykseen.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että valtion tukemalle tuotannolle ei tällä hetkellä vahvisteta omaa rakennusoikeuden yksikköhintaa, vaan edellä esitetyn perusteella ARA:n asettamaan enimmäisvuokrahintaan on päästy nykyisin myöntämällä maanvuokrasta (Hitas-taso) määräaikainen 20 prosentin huojennus, joka on voimassa niin kauan, kuin rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Yleensä tämä aika on noin 23 vuotta, jonka jälkeen vuokra palautuu lopuksi vuokra-ajaksi Hitas-tasolle.

Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on nykyisellään noin 60 vuotta. Tällä hetkellä maanvuokran vastikevaikutus vaihtelee sääntelemättömässä asuntotuotannossa välillä noin 1,6–4,8 euroa/kuukausi/kuukausi erityisesti tontin sijainnista riippuen. Hitas-omistusasuntotuotannon osalta vaihteluväli on noin 2,8–4,0 euroa/kuukausi/kuukausi ja valtion pitkällä korkotuella toteutettavien kohteiden osalta maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin välillä 1,6–3,0 euroa/kuukausi/kuukausi (sinä aikana, kun valtio maksaa kohteelle korkotukea). Lyhyellä korkotuella ja hintakontrolloituna asuntotuotantona (ns. puoli-Hitas) toteutettavien hankkeiden osalta tonttihinnoittelu vastaa sääntelemättömän asuntotuotannon hinnoittelua.

Edellä esitettyjen vastikevaikutusten osalta tulee huomioida, että kaupungin Hitas-tuotantoon luovuttamat tontit ovat jo useiden vuosien ajan sijoittuneet käytännössä vain arvokkaimmille alueille, joilla sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit on puolestaan luovutettu käytännössä aina myymällä.

### Asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittämistarve

Edellä kuvattu kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin ja muutoin eri aikoina noudatettuihin käytänteisiin. Kaupungilla ei ole ollut toimielimen vahvistamia kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta. Lisäksi osa maanvuokraustoimintaa koskevistä päätöksistä



on jo vuosikymmeniä vanhoja, joten niiden uudelleen arviointi on tästäkin syystä perusteltua.

Edellä mainitun lisäksi voidaan tiivistäen todeta, että asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittäminen on tarpeellista muun muassa seuraavien tavoitteiden saavuttamiseksi ja ongelmien ratkaisemiseksi:

- Kaupunginhallituksen hyväksymät tontinluovutusta koskevat linjaukset korostavat tonttien markkina-arvoon perustuvaa tonttihinnoittelua, joka edellyttää asuntotonttien maanvuokrauskäytänteiden uudelleen tarkastelua ja päivittämistä. Lisäksi tontinluovutuslinjaukset edellyttävät maanvuokran määrittämisessä käytettävän tuototavoitteen ajantasaisuuden tarkastelua.
- Kaupungin nykyinen maanvuokrausmenettely ei toteuta sitä läpinäkyvyyttä, jota voidaan perustellusti odottaa, koska (1) maanvuokran määrittämiselle ei ole kattavia periaatteita ja (2) eri rahoitus- ja hallintamuotoihin sisältyvä vuokrasubventio on rakennusoikeuden porrastetun hinnoittelun vuoksi vaikeasti selvitettävissä eikä siten näy riittävällä tavalla järjestelmän ulkopuolelle.
- ARA:n vuosittain valtion tukemaa tuotantoa varten vahvistamat asuntotonttien hinnoitteluperiaatteet ovat osoittautuneet tonttien markkinaehtoisen hinnoittelun kannalta hyvin yleispiirteisiksi ja valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu ainakin osin epäjohdonmukaiseksi.
- ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuva tonttien arvonmäärittely ei riittävällä tavalla huomioi tonttien markkina-arvojen kehitystä eikä eroja erilaisten tonttien markkina-arvon välillä. Tämän johdosta tonttien todellinen markkina-arvoon suhteutuva efektiivinen vuokratuotto vaihtelee alueittain ja tonteittain, mitä voidaan puolestaan pitää ongelmana yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.
- Nykyinen ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuva porrastettu rakennusoikeuden hinnoittelukäytäntö ei vastaa kaikilta osin tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden vaatimukseen (kuntalaki 130 §) ja siihen sisältyy tonttien ylihinnoittelun riski matalan ja alihinnoittelun riski korkean hintatason alueilla.
- Tontille vuokrakauden alussa määritelty maanvuokra ei seuraa tonttien todellista arvonkehitystä, jolloin (1) tonttien kulloiseenkin arvoon suhteutettu efektiivinen tuotto laskee vuokrakauden aikana ja (2) vuokrasopimusten päättyessä maanvuokran korotustarve on erittäin



suuri.

- Nykykäytäntö on hallinnollisesti hyvin raskas, koska kaupunginvaltuusto vahvistaa kaikkien yksittäisten tonttien vuokrausperiaatteet, mikäli vuokra-aika on pidempi kuin 30 vuotta.

#### Periaatteiden valmistelu

Edellä esitetyistä kehittämistarpeista johtuen kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaa on tarkoituksenmukaista kehittää määrittämällä maanvuokraustoimintaa koskevat toimielimen hyväksymät yleiset periaatteet sekä myöhemmin niitä tarkentavat soveltamisohjeet.

Valmistelun kuluessa on teetetty alla olevat selvitykset:

- VTT:n selvitys nykyisen vuokrasopimuskannan tuotosta sekä vuokrasopimusten indeksoinnin kehittämisestä (2014) sekä Forecon Oy:n jatkotyö (2020).
- Catella Property Oy:n selvitys (2019) asuntotonttien maanvuokruksessa käytettävästä markkinaehtoisesta tuottovaatimuksesta sekä mahdollisten tasotarkistusehtojen vaikutuksista vuokratonttien haluttavuuteen.
- Forecon Oy:n tarkastelu (2020) ehdotetun maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutuksista kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saamaan tuottoon ja maanvuokratulojen kassaviran nykyarvoon nykyisellä tuottotavoitteella sekä nykyistä alhaisemmalla (3,5 prosentin) tuottotavoitteella tarkasteltuna.

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi kaupunki on jo useiden vuosien ajan käyttänyt asuntotonttien rakennusoikeuden hinnoittelun apuna puolueettomien asiantuntijoiden kanssa kehitettyä hintavyöhykemalleja, joilla on osaltaan pyritty varmistamaan luovutettavien asuntotonttien maanvuokran markkinaehtoisuus.

Valmisteluvaiheessa on kuultu asunto-ohjelmasihteeristöä ja uusien periaatteiden vaikutuksia on arvioitu yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa.

Periaatteet ohjaavat viranhaltijatasolla tapahtuvaa asuntotonttien maanvuokraustoimintaa erityisesti asuntotonttien maanvuokran määrittämisen ja indeksointikäytännön osalta. Periaatteet eivät sen sijaan ohjaa maanvuokraustoimintaa esimerkiksi tontin saajien tai luovutustavan (myynti/vuokraus) valinnan osalta. Näitä asiakokonaisuuksia ohjaavat kaupunginhallituksen keväällä 2019 hyväksymät kaupungin tontinluovutusta koskevat linjaukset (kaupunginhallitus 1.4.2019 § 220).



Catella Property Oy:n selvityksen 19.8.2019 tiivistelmä on liitteenä 1.  
VTT:n selvitys 14.5.2014 on liitteenä 2 ja Forecon Oy:n selvitys  
29.6.2020 on liitteenä 3.

Yksityiskohtaiset yleisiä periaatteita koskevat perustelut kohdittain

Kohta 1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

Asuntotontin maanvuokra määritetään tontin markkina-arvoon perustuen. Tontin vuosivuokra on tontin markkina-arvo kerrottuna asetetulla tuottotavoitteella mahdolliset määräaikaiset maanvuokran alennukset huomioiden. Tontin maanvuokra määritetään asemakaavan (tai poikkeamispäätöksen) osoittaman käyttötarkoituksen mukaan. Määrittämisessä voidaan kuitenkin huomioida hankkeen todellinen luonne, sisältö sekä näitä osoittavat suunnitteluratkaisut.

EU:n valtioneuvoston sääntöjen noudattaminen

Yleisiä periaatteita sovellettaessa huolehditaan muun ohella siitä, että tonttikohtaisesti määritettävä maanvuokra täyttää kuntalain 130 §:n asettamat vaatimukset. Tonttien markkina-arvon ja siihen perustuvan maanvuokran määrittämisessä noudatetaan ylihinnoittelun välttämiseksi markkinaehtoisin hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107 artiklan 1 kohdan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.

Kuntalain säätämiseen johtaneen hallituksen esityksen (HE 268/2014) mukaan noudattamalla kuntalain 130 §:n menettelysääntöksiä varmistetaan siitä, ettei maanvuokraukseen sisälly SEUT 107(1) artiklan mukaista valtioneuvoston tukiä. Sama periaate käy ilmi komission tiedonannossa



valtiontuen käsitteestä (käsitetiedonanto, 2016/C262/01, kohdat 89 ja 97) jonka mukaan, kun transaktio toteutetaan kilpailuun perustuvan läpinäkyvän ja syrjimättömän tarjouskilpailun perusteella, johon ei liity ehtoja voidaan olettaa, että kyseinen transaktio on markkinaehtoinen ja jos toimea ei ole toteutettu tarjouskilpailulla, markkinaehtoisuutta voidaan arvioida vertailuanalyysillä (benchmarking) tai muilla arviointimenetelmillä.

Kuntalain 130 §:n sanamuodon mukaan tarjouskilpailu näyttäytyisi ensisijaisena vaihtoehtona. Hallituksen esityksen mukaan pykälän 2 momentissa mainittu puolueettoman arvioijan arvio on tarkoitettu niihin tilanteisiin, joissa kiinteistöä ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista luovuttaa tarjouskilpailun avulla. Käsitetiedonannossa vastaavaa etusijajärjestystä ei näyttäisi olevan, vaan vertailuanalyysiä tai muuta arviointimenetelmää pidetään tasaveroisena vaihtoehtona tarjouskilpailulle. Käsitetiedonannossa tarjouskilpailu on määritelty vahvemaksi menetelmäksi vain siinä mielessä, että tarjouskilpailulla aikaansaatu vuokran tai muun hinnan määrää ei voida pitää ei-markkinaehtoisena, vaikka jokin vertailuanalyysi osoittaisikin muuta. Joka tapauksessa puolueettoman arvioijan arviota voidaan pitää riittävänä markkinaehtoisuuden määrittäjänä sekä kuntalain 130 §:n että EU:n valtiontukisäännösten mukaan.

Jos vyöhykehinnointelu perustuu kiinteistöarvioitsijan asianmukaiseen arvioon eri vyöhykkeillä olevien kiinteistöjen käyvästä arvosta tai vuokran suuruudesta, täyttää arvio kuntalain 130 §:n vaatimukset. Kuntaliiton tulkinnan mukaan vyöhykehinnointelu tulisi uudistaa 5 vuoden välein.

## Kohta 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

Maanvuokraa peritään aina lähtökohtaisesti vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan ja mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta. Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuitenkaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Menettely vastaa asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykikäytäntöä.

## Kohta 3. Tuottotavoite

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta, eli asuntotonttien maanvuokra määritetään myös jatkossa 4 prosentin tuottotavoitteeseen.



perustuen. Asumista palvelevien tonttien osalta tuottotavoite on 5 prosenttia, mikä vastaa nykykäytäntöä.

#### Tuottotavoitteesta yleisesti

Tontista perittävä maanvuokra on tuottoa tonttiin sitoutuneelle pääomalle, jonka suuruus määräytyy tontin markkina-arvon mukaisesti. Tontin markkina-arvo tarkoittaa sitä rahamäärää, joka tontista todennäköisesti saataisiin, jos se myytäisiin markkinahintaan. Tonttien markkinaehtoisesta maanvuokran voidaan katsoa muodostuvan markkinaehtoisesta tontin arvosta (pääoma) sekä tästä arvosta (pääomasta) perittävästä markkinaehtoisesta tuotosta. Maanvuokran määrittämisessä noudatettavalla tuottotavoitteella on siis suora vaikutus tontista perittävään maanvuokraan. Esimerkiksi pääoma-arvoltaan miljoonan euron arvoisen tontin maanvuokra on 4 prosentin tuottotavoitteella laskettuna 40 000 euroa vuodessa (1 milj. euroa x 4 prosenttia), kun se 3 prosentin tuottotavoitteella laskettuna olisi 30 000 euroa vuodessa (1 milj. euroa x 3 prosenttia). Tuottotavoitteen laskeminen yhdellä prosenttiyksiköllä tarkoittaa siten kyseisessä tapauksessa 10 000 euroa, eli 25 prosenttia, alhaisempaa vuosivuokraa.

Asuntotonttien maanvuokra on kaupunginvaltuuston 1.10.1980 tekemän päätöksen mukaisesti nykyisellään 4 prosenttia tontin laskennallisesta arvosta, joka saadaan kertomalla tontin rakennusoikeus rakennusoikeudelle määritetyllä arvolla. Koska tonttien maanvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, kyse on reaaliarvosta. Tonttien efektiivinen tuotto kuitenkin vaihtelee sen mukaan, onko tontin arvo määritetty markkinaehtoisesti vai pohjautuuko tontin arvo ns. hallinnolliseen hinnoitteluun (esim. ARA-tontit). Jos tontin arvo on maanvuokraa määritetäessä esimerkiksi puolet tontin todennäköisestä markkina-arvosta, kaupungin tontista saama efektiivinen, eli tontin markkina-arvoon suhteutettu todellinen tuotto, on 4 prosentin sijaan 2 prosenttia.

#### Markkinaehtoinen tuottotavoitetaso maanvuokraustoiminnassa

Kaupungin asuntotonttien vuokrauksessa käyttämä tuottotavoite on määritelty lähes 40 vuotta sitten. Suomessa ja kansainvälisesti on viimeisen noin kymmenen vuoden ajan vallinnut matalien korkojen aika, jonka voidaan ennustaa jatkuvan edelleen ainakin lähivuosina. Muun ohella tästä syystä on tarkoituksenmukaista arvioida myös kaupungin maanvuokraustoiminnassa käyttämän tuottotavoitteen ajantasaisuutta. Tätä arviointia varten Catella Property Oy on tehnyt selvityksen (2019), jossa tarkastellaan muun muassa maanvuokrasopimusten markkinaehtoista tuottovaatimustasoa.

Selvityksen perusteella voidaan todeta, että 3,5–4 prosentin tuottovaatimustasoa voidaan pitää markkinoilla yleisesti hyväksyttävänä tasona



ja Helsingin markkinatasoa vastaavana, vaikka kalleimmilla alueilla markkinaehtoinen tuottovaatimus voisi olla tätäkin alhaisempi. Mainittu 3,5-4 prosentin tuottotavoitetaso vastaa varsin hyvin myös muiden Suomen suurimpien kaupunkien asuntotonttien maanvuokrauksessa käyttämää tasoa. Esimerkiksi Espoo, Turku ja Tampere määrittävät asuntotonttien maanvuokran 4 prosentin tuottotavoitteeseen perustuen. Vantaa tekee tästä poikkeuksen, sillä se on vuonna 2018 päättänyt noudattaa asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa 4,5 prosentin tuottotavoitetta 4 prosentin sijaan. Vantaa suosii kuitenkin tontinluovutustapana myyntiä vuokraamisen sijaan, mikä osaltaan lienee vaikuttanut kaupungin maanvuokrauskäytäntöihin.

Edellä kuvattua maanvuokraustoiminnassa yleisesti noudatettua ja laajasti hyväksytyä tuottotavoitetasoa voidaan yleisellä tasolla pitää perusteltuna, kun otetaan huomioon maanvuokrasopimusten erittäin pitkät yleensä selvästi yli 50 vuoden vuokra-ajat. Näin pitkällä aikavälillä yleisen korkotason kehityksen ennustamiseen liittyy erittäin merkittäviä epävarmuustekijöitä. Maanvuokraustoimintaan sisältyy siten yleiseen korkotason kehitykseen liittyvä riski. Korkeiden mahdollisesti noustessa tonttiin sitoutuneelle pääomalle saatava tuotto voi muodostua alhaiseksi suhteessa muista sijoitusinstrumenteista saatavaan tuottoon.

Lisäksi pelkästään elinkustannusindeksiin sidottuihin maanvuokrasopimuksiin sisältyy riski siitä, että maanvuokra jää vuosiksi tai vuosikymmeniksi hyvin alhaiseksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon, jos maanarvo kohoaa elinkustannusindeksin kehitystä nopeammin. Tämä riski on realisoitunut muun muassa Helsingissä 1950- ja 1960-luvuilla solmituissa maanvuokrasopimuksissa, joissa maanvuokra on vuokrakauden aikana käytännössä muodostunut nimelliseksi nykyiseen markkinatasoon nähden.

Edelleen huomionarvoista on, että vuokratontin maapohjasta ei makseta kiinteistöveroä, eli kaupunki menettää tältä osin maapohjasta muutoin saatavan kiinteistöveron. Näin ollen maanvuokraustoimintaan liittyy kaupungin kannalta riski siitä, että maanvuokran suhteellinen tuotto laskee myös, mikäli tontista maksettavan yleisen kiinteistöveron taso nousee pitkällä aikavälillä elinkustannusindeksiä nopeammin. Kiinteistöveron nykytaso on esikaupunkialueilla keskimäärin noin 0,5 prosenttia maan arvosta.

Helsingin kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa noudattaman tuottotavoitteen ja sen perusteella määritettävän maanvuokran tulee kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan ja kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla olla markkinatasolla. Koska kaupungin on maanvuokraustoiminnan selkeyden vuoksi tarkoituksenmukaista noudattaa maanvuokran määrittämisessä vain yhtä





tuottotavoitetasoa, tulee tuottotavoite määrittää tasoon, joka on 3,5–4 prosentin välillä. Se, mille tasolle tuottotavoite viime kädessä asetetaan, tulee ratkaista kokonaisarviointiin perustuen. Arvioinnissa on tällöin syytä huomioida ainakin jäljempänä mainitut taloudelliset ja muut näkökohdat.

#### Tuottotavoitetasojen taloudellisten vaikutusten vertailua

Maanvuokran määrittämisessä käytettävällä tuottotavoitteella on suora vaikutus tontista perittävän vuokran tasoon ja siten myös kaupungin tonteista saamaan vuokratuloon. Käytännössä tuottotavoitteen laskeminen tasosta 4 prosenttia esimerkiksi 3,5 prosentin tasolle tarkoittaisi 12,5 prosenttia alemmaa maanvuokraa ja siten myös kaupungin asuntotonttien vuokrasopimuksista kertyvää pienempää kassavirtaa. Jäljempänä on esitetty arvio asetettavan tuottotavoitteen vaikutuksesta kaupungin asuntotonteista saamaan efektiiviseen tuottoon sekä vaikutuksesta kaupungin maanvuokratulojen kassavirran nykyarvoon. Arviossa on huomioitu esitettävä maanvuokran tasotarkistusmekanismi, jolla on huomattava vaikutus sekä tonteista saatavaan efektiiviseen tuottoon että kassavirtaan.

Forecon Oy on maanvuokran tasotarkistusmekanismin taloudellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä tarkastellut myös käytettävän tuottotavoitteen vaikutusta kaupungin asuntotonteista saamaan kassavirtaan. Tarkastelussa vertailtiin tuottotavoitetasoja 3,5 ja 4 prosenttia. Tarkastelussa simuloitiin, mikä olisi ollut vuosina 1970–1998 välillä tehtyjen (todellisten) vuokrasopimusten kassavirran nykyarvo ehdotettujen periaatteiden mukaisen 80 vuoden vuokra-ajan kuluessa eri tuottotavoitteilla, kun huomioidaan ehdotettujen periaatteiden sisältämä maanvuokran tasotarkistusmenettely. PK-seudun asuntohintaindeksin sekä elinkustannusindeksin tulevaisuuden kehityksen osalta simuloinnissa käytettiin Forecon Oy:n ennakoimaa toteutuneeseen kehitykseen perustuvaa indeksi- ja hintakehitystrendiä, joka määritettiin vuoteen 2078 asti. Käytännössä PK-seudun asuntojen hintojen oletetaan laskelmissa jatkavan lievää 1,0–1,9 prosentin nousua myös tulevana vuosikymmeninä ja vuotuisen inflaation säilyvän keskimäärin tasolla 1,0–1,2 prosenttia. Kassavirran nykyarvon laskenta suoritettiin kahdella eri diskonttauskorolla (2 prosenttia + inflaatio-odotus ja 4 prosenttia + inflaatio-odotus). Saatua tuloksia verrattiin nykyisen asuntotonttien vuokrausmenettelyn (tuottotavoite 4 prosenttia + elinkustannusindeksiin perustuva maanvuokran tarkistus) mukaisesti laskettuun kassavirran nykyarvoon.

Suoritettun simuloinnin perusteella voidaan todeta, että 3,5 prosentin tuottotavoitteella kaupungin kassavirran nykyarvo 80 vuoden vuokra-kauden aikana olisi, valittavasta diskonttauskorosta riippuen, ollut noin 27–42 prosenttia nykyisellä vuokrauskäytännöllä muodostuvaa kassa-



virtaa korkeampi. Edellä kuvatuilla lähtökohdilla laskettuna maanvuokran tasotarkistusmenettely kompensoisi siten tuottotavoitteen laskemisesta aiheutuvan maanvuokran lähtötason laskun (-12,5 prosenttia). Simuloinnin perusteella voidaan myös todeta, että 3,5 prosentin tuottotavoitteella ja maanvuokran tasotarkistusmenettelyllä laskettu kassavirran nykyarvo ylittää nykyisen asuntotonttien vuokrausmenettelyn mukaisesti määritetyn kassavirran nykyarvon noin 31–33 vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. Korkeamman 4 prosentin tuottotavoitteen osalta kaupungin kassavirran nykyarvo 80 vuoden vuokrauden aikana olisi, valittavasta diskonttauskorosta riippuen, ollut noin 45–63 prosenttia nykyisellä vuokrauskäytännöllä muodostuvaa kassavirtaa korkeampi. 4 prosentin tuottotavoitteella ja maanvuokran tasotarkistusmenettelyllä laskettu kassavirran nykyarvo ylittäisi puolestaan nykyisen asuntotonttien vuokrausmenettelyn mukaisesti määritetyn kassavirran nykyarvon 20 vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, eli maanvuokran tasotarkistusmallin mukaisen ensimmäisen tarkistuksen jälkeen.

Simuloinnin tulosten perusteella voidaan todeta, että annetuilla laskentaolettamilla ja -tiedoilla tarkasteltuna 4 prosentin tuottotavoitetasoa (ja maanvuokran tasotarkistusmenettelyä) voidaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna, koska sen tuottama kassavirran nykyarvo koko vuokra-ajalta olisi noin 15 prosenttia korkeampi kuin 3,5 prosentin tuottotavoitteella saatava kassavirran nykyarvo. Lisäksi 4 prosentin tuottotavoitteen ja maanvuokran tasotarkistusmenettelyn sisältävän mallin kassavirran nykyarvo muuttuu nykyistä maanvuokrauskäytäntöä korkeammaksi yli 10 vuotta nopeammin.

Edellä kerrotun osalta huomionarvoista on, ettei simuloinnissa ole pysytty ottamaan huomioon 4 prosentin tuottotavoitteen johdosta 3,5 prosentin tuottotavoitetta korkeammaksi muodostuvan maanvuokran mahdollista negatiivista vaikutusta vuokraamalla luovutettaville tonteille rakennettavien asuntojen ja sitä kautta vuokratonttien kysyntään. Vuokratonteille toteutettavien asuntojen markkinoitavuuden vaikeutuminen hidastaisi hankkeiden etenemistä tontinluovutusvaiheeseen ja siten vuokranmaksun alkamista, mistä aiheutuisi kaupungille maanvuokratulojen menetyksiä. Vaikka eri tuottotavoitetasojen (ja ehdotetun maanvuokran tasotarkistusmenettelyn) vaikutusta vuokratonttien kysyntään ja vuokratonteille toteutettavien asuntohankkeiden etenemiseen on erittäin vaikeaa – ellei mahdotonta – arvioida, voidaan verrattain suurella luottamuksella yleisellä tasolla todeta, että maltillinen tonttihintoittelu edistää ja ylihintoittelu hidastaa asuntohankkeiden toteutumista. Kyseisessä tapauksessa voidaan tältä osin teoreettisella tasolla todeta, että alhaisesta tuottotavoitteesta (3,5 prosenttia) aiheutuva maanvuokratulojen menetys (-12,5 prosenttia) tulisi kompensoiduksi, mikäli alhaisempi tuottotavoite johtaisi 14 prosenttia korkeampaan vuotuiseseen



vuokrausmäärään. On kuitenkin epäselvää, olisiko alhaisemmalla 3,5 prosentin tuottotavoitteella käytännössä asuntotonttien luovutusta nopeuttavaa vaikutusta.

#### Näkökohtia tuottotavoitetason määrittämiseen

Edellä selostettujen taloudellisten vaikutusten osalta oikean tuottotavoitteen arvioinnissa tulee kiinnittää huomiota myös muihin näkökohtiin. Alla on esitetty tiivistetysti keskeisiä näkökohtia, jotka puoltavat tuottotavoitteen asettamista 4 prosentin tasolle. Lisäksi alla on esitetty tiivistetysti niitä keskeisiä näkökohtia, jotka puolestaan puoltavat tuottotavoitteen asettamista alemmalle 3,5 prosentin tasolle.

#### Näkökohtia, jotka puoltavat 4 prosentin tuottotavoitetta:

- Tuottotavoitetaso on yleisesti hyväksytty ja käytetty eikä alhaisempaa ole Suomen kuntasektorilla käytössä.
- Erittäin pitkiin vuokrasopimuksiin sisältyvä riski korkotason muutoksista.
- Yksityisten tonttirahastojen maanvuokraustoiminnassaan käyttämät alhaisemmat tuottotavoitteet eivät vuokrauskäytäntöjen eroista johtuen ole ainakaan suoraan verrannollisia kaupungin maanvuokraustoimintaan.
- Kaupunki menettää kiinteistöverotulot tontin osalta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa alhainen maanvuokra siirtyy asuntojen myyntihintoihin. Alemmasta tuottotavoitteesta johtuvasta alhaisemmasta maanvuokrasta saatu etu (asuntokustannusten alenema) menetetään siten asuntojen hinnan nousuna. Sääntelemättömien vuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan markkinaehtoisesti, eikä alhaisemmalla maanvuokralla olisi siten lähtökohtaisesti asunnon vuokraa laskevaa vaikutusta, vaan etu kohdistuisi vuokranantajalle.
- Tuottotavoite (ja sitä kautta muodostuva korkeampi maanvuokrataaso) on kaupungille todennäköisesti alempaa 3,5 prosentin tuottotavoitetta taloudellisesti edullisempi (varauksin). Saamatta jäävää vuokratuloa tulee tarkastella kaupungin kannalta menona samaan tapaan kuin budjetista maksettavaa korvausta/tukea.

#### Näkökohtia, jotka puoltavat 3,5 prosentin tuottotavoitetta:

- Pitkään jatkunut ja todennäköisesti vielä useita vuosia jatkuva alhaisten korkojen korkotaso.
- Helsingin asuntosijoitusmarkkinoilla toimivien sijoittajien tuottovaatimus parhaille paikoille sijoittuvien asuntohankkeiden osalta liikkuu nykyisellään noin 3,5 prosentin tasolla. Asuntotonttien vuokraustoimintaa ei ainakaan lähtökohtaisesti voida pitää Helsingissä tapah-



tuvaan asuntosisiointustoimintaan nähden korkeampiriskisenä toimintana, vaikka toiminnat luonnollisesti myös poikkeavat monelta osin merkittävästi toisistaan.

- Kaupungin tontinluovutuslinjaukset korostavat osaltaan tonttihinnoittelun maltillisuutta markkinahinnoittelun sallimissa rajoissa ja kuntien sekä kaupunkien tonttihinnoittelun maltillisuutta on yleisesti pidetty Suomessa osana hyvää maapolitiikan hoitoa.
- Alhaisemmalla tuottotavoitteella voi olla asuntotuotantoa edistävä vaikutus erityisesti alueilla, joilla tonttien pääoma-arvot ovat keskimääräistä korkeampia ja maanvuokrasta johtuva asumiskustannusvaikutus (euroa/huoneistoneliö/kk) nousee hyvin korkeaksi.
- Ehdotettujen periaatteiden mukaisen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönoton johdosta tonttien maanvuokra seuraa nykyistä huomattavasti paremmin tonttien todellista arvonkehitystä ja parantaa kaupungin efektiivistä vuokratuottoa, mikä alentaa kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaan sisältyvää riskiä.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotto heikentää maanvuokran kehityksen ennakoitavuutta ja lisää maanvuokrasta johtuvaa taloudellista rasitetta vuokralaisille vuokrakauden aikana. Nykyistä alhaisemman tuottotavoitteen voitaisiin nähdä kompensoivan näitä negatiivisia tekijöitä ja lisäävän sopimustasapainoa vuokrasuhteessa.
- Maanvuokra vaikuttaa säännellyssä omakustannusperustein hinnoiteltavassa asuntotuotannossa suoraan asumiskuluihin, jolloin nykyistä alhaisempi tuottotavoite alentaisi asumiskustannuksia näiden asuntojen osalta.

#### Johtopäätökset

Helsingin maaomaisuus on kaikkien helsinkiläisten yhteistä omaisuutta, jota tulee hoitaa taloudellisesti tehokkaalla ja kaikkia helsinkiläisiä hyödyttävällä tavalla. Edellä mainittuihin näkökohtiin pohjautuvaan kokonaisarviointiin perustuen, ja erityisesti tuottotavoitteen määrittämiseen liittyvät merkittävät taloudelliset vaikutukset huomioiden, voidaan pitää perusteltuna, että kaupunki määrittää asuntotonttien maanvuokran myös jatkossa 4 prosentin tuottotavoitteeseen perustuen. Esitettävä tuottotavoite on edelleen Suomen kuntasektorin alhaisimpia ja esitettyä tasoa voidaan pitää kohtuullisena. Tuottotavoitteen tasoa voidaan harkita tulevaisuudessa uudelleen, mikäli sille ilmenee esimerkiksi markkinatilanteen muutoksiin tai käytännön maanvuokrasopimustoiminnassa saatuihin kokemuksiin perustuen tarvetta. Asuntotontteja palvelevien tonttien osalta tuottotavoitteen esitetään säilyvän myös ennallaan. Näiden tonttien tuottotavoite on siten 5 prosenttia.

#### Kohta 4. Tontin markkina-arvon määrittäminen



24.01.2022

Asia/5

Kaupunginhallituksen hyväksymien (1.4.2019 § 220) tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien varaajat valitaan pääsääntöisesti hintakilpailulla, joissa ratkaisuperusteena voi olla tarjottava kauppahinta tai maanvuokran lisäksi maksettava kertasuoritus.

Yksittäisen tontin tarkka markkina-arvo tietynä ajankohtana saadaan parhaiten ja varmimmin selville hintakilpailulla. Koska tonttien markkinaehtoinen hinnoittelu reagoi markkinoilla tapahtuviin muutoksiin, ehkäisee se tonttien ylihinnittelua, jolla olisi asuntohankkeiden toteutusta hidastava vaikutus. Toisaalta vallitsevaa markkinatilannetta vastaavalla tonttihinnittelulla ehkäistään myös kaupungin tulonmenetyksiä. Tarjouskilpailujen avulla saatavat lisätulot parantavat kaupungin kykyä investoida ja tuottaa palveluita asukkaille ja on siksi olennainen osa taloudellisesti kestävästä kaupunkistrategiasta. Koska kaikkia tontteja ei voida luovuttaa hintakilpailulla, joudutaan niiden osalta tyytymään neuvotteluun hintaan, jonka markkinaehtoisuus varmistetaan puolueettoman asiantuntijan arviolla. Hintakilpailulla saatava markkinatieto parantaa osaltaan myös neuvotteluihin ja puolueettoman asiantuntijan arvioon perustuvan hinnoittelun tarkkuutta.

Tontin arvon määrittämisessä toimii lähtökohtana puolueettoman asiantuntijan arvio tontin markkina-arvosta, ellei hintakilpailua ole käytetty. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös puolueettoman asiantuntijan määrittämää vyöhykehinnittelua. Markkina-arvon määrittämisessä huomioidaan tontin asuinrakennusoikeuden lisäksi tontille asemakaavassa mahdollisesti osoitettu muu rakennusoikeus (esim. liiketilat ja julkisia toimintoja palvelevat tilat).

Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu asemakaavan osoittamaan käyttötarkoitukseen, mutta määrittämisessä voidaan huomioida myös mahdolliset poikkeamispäätökset ja/tai muutoin hankkeen todellinen luonne. Tämä vastaa nykyisiä maanvuokrauskäytänteitä.

Markkina-arvoon perustuva tontin arvon ja siten myös maanvuokran määrittäminen koskee nykykäytännöstä poiketen myös säänneltyyn asuntotuotantoon luovutettavia tontteja. Lainsäädännön mahdollisesti edellyttämät tonttihinnittelun rajoitukset huomioidaan maanvuokrasta annettavien määräaikaisten huojennuksien (kuten esim. pitkällä korkotuella toteutettavilla ARA- ja ASO-tonteilla).

Kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti hinnoittelussa noudatetaan markkina-arvon mahdollistamissa rajoissa maltillisuutta ja varovaisuusperiaatetta siten, että tonttien ylihinnittelua pyritään välttämään.

#### Asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoittelu

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Asuntotontteja palvelevia tontteja ovat esimerkiksi yhteiskerhotila- ja yhteispihatontit sekä asuntohankkeen velvoiteautopaikkoja varten luovutettavat tontit. Näiden tonttien osalta periaatteet pohjautuvat pitkälti jo nykyisellään voimassa olevaan käytäntöön ja hinnoitteluun, jotka ovat osoittautuneet toimiviksi.

Velvoiteautopaikkatonttien hinnoittelun osalta periaatteet säilyvät nykykäytännön mukaisina, mutta periaatteet ovat kuitenkin määräaikaiset (31.12.2022 saakka). Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tarkoituksena on vuoden 2022 aikana tutkia ja kehittää velvoiteautopaikkoja varten luovutettavien tonttien hinnoitteluperiaatteita siten, että tontin sijainti huomioitaisiin hinnoittelussa. Uudistetut periaatteet on tarkoitus saattaa päätöksentekoon vuoden 2022 aikana.

#### Kohta 5. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat vaikutukset maanvuokraan huomioidaan jatkossa aina maanvuokrasta myönnettävillä määräaikaisilla huojennuksilla eikä tontin arvoon vaikuttavana tekijänä. Nämä huojennukset ovat voimassa vain sen ajan, kuin tontille rakennettaviin asuntoihin kohdistuu sääntelyä. Nykykäytännöstä poiketen Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei enää myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta, mutta niiden osalta hinnoittelussa kiinnitettäisiin markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

Markkinaehtoiseen maanvuokraan nähden saamatta jäävää vuokratuloa tulee tarkastella kaupungin kannalta menona samaan tapaan kuin budjetista maksettavaa korvausta/tukea. Tästä syystä kaupungin maanvuokrasta myöntämien huojennusten tulee olla aina hyvin perusteltu ja mahdollisimman läpinäkyviä.

Kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan hintakilpailulla tai, mikäli sitä ei ole käytetty, puolueettoman asiantuntijan toimesta. Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan avoimuuden lisäämiseksi asuntotonttien arvonmäärityksessä luovutaan porrastetusta rakennusoikeuden hinnoittelukäytännöstä. Jatkossa kaikkien tonttien arvo määritetään arvioitavissa olevan markkina-arvon mukaan tontille toteutettavan asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta riippumatta. Näin vältetään tontin arvoon ”sisään rakennetuilta” huojennuksilta, jotka ovat jälkikäteen vaikeasti selvitettävissä. Markkina-arvoon perustuva hinnoittelu merkitsee käytännössä luopumista tonttien hinnoittelussa noudatetusta alueellisen yhtenäisyyden periaatteesta, sillä markkinaehtoinen hinnoittelu huomioi tonttien ominaisuudet (esim. sijoittuminen



rantaan tai raideliikenteen aseman läheisyyteen, rakennettavuuteen jne.) ja niiden väliset tonttikohtaiset erot.

Valtiontukisäännökset tulevat sovellettavaksi myös kaikissa niissä tilanteissa, joissa kunta harkitsee huojennusten antamista maanvuokrasta markkinoilla toimiville toimijoille. Huojennuksista päätettäessä tulee aina tehdä tapauskohtainen arvio EU:n valtiontukisäännösten näkökulmasta. Kun kunta esimerkiksi myy tai antaa vuokralle omistamansa tontin valtion tukemaa ARA-tuotantoa (sosiaalinen asuntotuotanto) varten alle markkinahinnan, hinnan erotus katsotaan kunnan maksamaksi valtiontueksi. Sosiaaliseen asuntotuotantoon myönnettävään tukeen sovelletaan SGEI-tukea koskevia säännöksiä (tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden tuottamiseksi, services of general economic interest, komission päätös 2021/21/EU). SGEI-sääntely mahdollistaa tuen myöntämisen komission päätöksessä tarkemmin eriteltävin edellytyksin. ARA katsoo, että sen myöntämät korkotuet ja avustukset sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat tällaisia SGEI-tukia ja ne täyttävät komission päätöksessä asetetut edellytykset. Tällöin markkinahinnan ja tätä alemman kohtuullisen luovutus- tai vuokraushinnan välinen erotus voidaan lukea ARA:n hyväksymään korkotukilainaan tai ARA:n myöntämään valtion takaukseen liittyväksi SGEI-tueksi, jossa tuen myöntäjänä on ARA:n sijasta kunta.

Jatkossa asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokrasubventiot myönnetään markkinaehtoisesti määritellystä maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin huojennuksin. Muutoksella ei ole kaupungin eikä vuokralaisen kannalta taloudellista merkitystä. Muutos lisää kuitenkin huomattavasti asuntotonttien maanvuokraustoitinnan avoimuutta, koska markkinaehtoisesta maanvuokran ja perittävän vuokran välinen euromääräinen erotus (subventio) sekä maanvuokran huojennusprosentti ovat helposti jälkikäteen selvitettävissä.

#### Valtion tukema tuotanto

Valtion tukemaan asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta esitetty muutos tarkoittaa käytännössä sitä, että tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään määräaikainen huojennus ARA:n hyväksymän enimmäishinnoittelun saavuttamiseksi. Jos tontin markkina-arvo on esimerkiksi 1 000 euroa/k-m<sup>2</sup> ja ARA:n hyväksymä tontin enimmäishinta 500 euroa/k-m<sup>2</sup>, myönnetään maanvuokrasta 50 prosentin määräaikainen huojennus. Valtion tukemissa ns. pitkän korkotuen vuokra- ja asumisoikeushankkeissa huojennus on voimassa niin kauan kuin asuntojen vuokran/asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan korkotukilain mukaista omakustannusperiaatetta. Käytännössä huojennus on vuokra-asuntohankkeiden osalta voimassa noin 40 vuotta ja asumisoikeustuotantona toteutettavien hankkeiden osalta koko



vuokrakauden, mikäli asunnot säilyvät säänneltyinä asumisoikeusasuntoina.

Esitetty malli poikkeaa mainituilta osin nykykäytännöstä, jossa ns. pitkällä korkotuella toteutettavien asuntohankkeiden maanvuokra määritetään ns. Hitas-tasoisena, josta annetaan 20 prosentin huojennus, joka on voimassa niin kauan kuin valtio maksaa kohteelle korkotukea, eli noin 23 vuotta. Huojennuksen päättymisen jälkeen maanvuokran taso on vuokrakauden loppuun ns. Hitas-tasoa. Uudessa käytännössä huojennusaika on huomattavasti pidempi, mutta sen päätyttyä maanvuokra nousee markkinatasolle.

### Hitas-tuotanto

Kaupungin nykyinen Hitas-tontteja koskeva maanvuokrauskäytäntö tarkoittaa kantakaupunki- ja vastavilla alueilla käytännössä helposti kymmenien tuhansien eurojen vuotuista tonttikohtaista vuokrasubventiota Hitas-sääntelyn aikana. Tonttikohtaisen subvention suuruus riippuu tontin rakennusoikeudesta, tontin sijainnista sekä muista ominaisuuksista, joilla on vaikutusta tontin markkina-arvoon. Asumiskustannusvaikutuksena tarkasteltuna subventio tarkoittaa näillä alueilla (nykyisten maanvuokrauseriaatteiden mukaan laskettuna) laskennallisesti luokkaa noin 1,5–2,2 euroa/huoneistoneliö/kk huojennusta maanvuokran vastikevaikutukseen. Esikaupunkialueilla vastaava huojennus on selvästi pienempi, noin 0,3–0,6 euroa/huoneistoneliö/kk. Esitettyjen periaatteiden mukaan Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei kuitenkaan enää myönnetä nykykäytännön mukaista 10–30 prosentin maanvuokran huojennusta Hitas-sääntelyn ajalle (30 vuotta).

Nykykäytännön muuttamista voidaan pitää perusteltuna, koska Hitas-asuntojen ostajat valitaan arvonnalla eikä asuntojen myyntiin liity, lapsiperhepriorisointia lukuun ottamatta, sosiaalista tarveharkintaa. Tästä syystä alhaisemmasta maanvuokrasta muodostuva tuki ei välttämättä kohdistu tuen tarvisijalle tai tuen oikeaa kohdentumista ei voida ainaakaan riittävän tehokkaasti varmistaa. Maanvuokrassa myönnettävä huojennus on siten lähtökohtaisesti sosiaalipoliittisena tukimuotona tehoton, mikäli asuntojen oikeaa kohdentumista tuen tarvisijoille ei voida asuntojen ensi- ja jälleenmyynnissä riittävästi varmistaa. Mainitut tekijät heikentävät osaltaan Hitas-järjestelmän yleistä uskottavuutta ja hyväksyttävyyttä. Lisäksi voidaan perustellusti olettaa, että maanvuokran huojennusten poistaminen kannustaa osaltaan hyvillä paikoille sijoittuvien Hitas-asuntojen omistajia harkitsemaan asunnon vaihtamista jo ennen Hitas-sääntelyn päättymistä (ja sen tuomaa merkittävää asunnon arvonnousua), jos asunto on elämäntilanteen muutosten (esim. lasten kotoa poismuuton) johdosta käynyt soveltumattomaksi. Hitas-asuntotuotantoon luovutettaville tonteille myönnettävien maanvuokran





huojennusten poistaminen vähentää siis osaltaan ns. lukkiutumisefektiä ja edistää näin erityisesti Hitas-perheasuntojen kohdentumista niitä tarvitseville.

Koska Hitas-omistusasuntotuotannon perimmäisenä tarkoituksena on kohtuuhintaisen omistusasumisen edistäminen, Hitas-tonttien hinnoittelussa kiinnitetään kuitenkin markkinaehtoisesta hinnoittelusta mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen. Tämä on perusteltua myös asuntoihin kohdistuvan hintasääntelyn kompensoisiksi. Kirjauksen tarkempi sisältö määritetään myöhemmin soveltamisohjeissa, mutta käytännössä kirjaus voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että Hitas-tonttien hinnoittelussa tontin markkina-arvo määritetään arvioitavissa olevan markkina-arvon alarajaan tukeutuen. Hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon (ns. Puoli-Hitas) luovutettavien tonttien hinnoittelu määräytyy nykykäytännön mukaisesti jatkossakin markkinaehtoisesti.

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 § 313 hyväksynyt asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020, jonka mukaisesti käynnistetään valmistelu, jonka tavoitteena on nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen uudella järjestelmällä ohjelma-kauden puolivälissä. Siirtymäajoista johtuen yleiset maanvuokrauksen periaatteet tulevat koskemaan vain verrattain vähäistä määrää nykyjärjestelmän mukaisia Hitas-tontteja. Uuden korvaavan järjestelmän yksityiskohtien ollessa selvillä, valmistellaan tarvittavat yleisiä periaatteita koskevat muutokset.

## Omakotitalot

Kaupungilla on tällä hetkellä voimassa noin 2 200 omakotitalotontin maanvuokrasopimusta. Omakotitalotonttien saajat valitaan nykyisellään julkisen haun perusteella arpomalla ja tontit osoitetaan lähtökohtaisesti vain helsinkiläisille lapsiperheille. Hakuja on pyritty järjestämään muutamana vuoden välein ja kuhunkin hakuun on pyritty sisällyttämään noin 50–100 tonttia. Omakotitalotonttien luovutusmäärät ovat kuitenkin vähentyneet viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kaupungin maankäytön painopisteen siirtyessä huomattavasti tehokkaampaan kerrostalorakentamiseen voidaan pitää todennäköisenä, että omakotitalotonttien luovutusmäärät tulevat laskemaan entisestään tulevina vuosina.

Kaupungin omakotitalotonttien luovutukseen on perinteisesti kuulunut markkina-arvoa alhaisempi maanvuokran taso ja kohteen (vuokraoikeus rakennuksineen) luovutushinnan sääntely. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, että omakotitalotonttien maanvuokrat on määritetty keskimäärin karkeasti noin 30 prosenttia markkinatasoa alemmaksi. Luovutushinnan sääntelyllä on pyritty siihen, ettei alhaisesta maan-



vuokrasta saatava etu pääomittuisi kohteen myyntihintaan. Vuoteen 2010 asti sääntely oli voimassa koko vuokrakauden ajan.

Kaupunginvaltuusto on 25.8.2010 § 184 päättänyt muuttaa sopimusehdon siten, että sääntely on voimassa vain 10 vuotta, jonka jälkeen kohde on vapaasti luovutettavissa. Sääntelyn piirissä on tällä hetkellä noin 500 omakotitalotonttien maanvuokrasopimusta. Omakotitalotonttien hintasääntely on osoittautunut hallinnollisesti hyvin raskaaksi eikä sillä voida arvioida olevan laajempaa asuntopoliittista merkitystä. Omakotitalotonttien luovutukseen ei myöskään, lapsiperhevaatimusta lukuunottamatta, liity erityistä sosiaalista tarveharkintaa. Tästä syystä alhaisemmasta maanvuokrasta muodostuva tuki ei välttämättä kohdistu tuen tarvitsijalle tai tuen oikeaa kohdentumista ei voida ainakaan riittävän tehokkaasti varmistaa. Mainituista syistä johtuen kaupunki määrittelee jatkossa luovutettavien omakotitalotonttien maanvuokran markkinaehtoisesti. Samalla luovutaan edellä kuvatusta kohteen enimmäisluovutushinnan sääntelystä, koska maanvuokraan ei enää sisälly subventiota, jonka pääomittumista kohteen (vuokraoikeus rakennuksineen) myyntihintaan pitäisi ehkäistä. Jo vuokrattujen, vielä hintasääntelyn piirissä olevien, omakotitalotonttien vuokralaisille tarjotaan mahdollisuutta sääntelystä luopumiseen. Sääntelyn poistamisen edellytyksenä olisi, että vuokralainen suostuu muuttamaan tontin maanvuokrasopimusta siten, että tontin maanvuokraa tarkistetaan markkinahintatasolle, joka tarkoittanee keskimäärin noin 45 prosentin korotusta tontin nykyiseen maanvuokraan. Esitetyt muutokset yksinkertaistavat, selkeyttävät ja sujuvoittavat kaupungin omakotitalotonttien luovutustoimintaa, mikä vapauttaa kaupungin tontinluovutuksen resursseja asuntopoliittisesti vaikuttavampaan työhön.

#### Kohta 6. Muut huojennukset

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuotoon liittyvien huojennusten lisäksi yleiset periaatteet mahdollistavat myös muiden määräaikaisten maanvuokran huojennusten antamisen, mikäli se esimerkiksi vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun, alueen rakentamisen keskeneräisyyden tai muiden vastaavien syiden vuoksi on perusteltua. Huojennukset voivat olla suuruudeltaan enintään 20 prosenttia tontin vuosivuokrasta ja voimassa enintään 5 vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien.

#### Kohta 7. Maanvuokran tarkistaminen vuokrakauden aikana (ns. tasotarkistukset)

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä vastaa nykykäytäntöä. Elinkustannusindeksiin perustuvien tarkistusten lisäksi periaatteet mahdollistavat maanvuokran tasotarkistusten tekemisen vuokrakauden aikana. Tasotarkistukset on tarkoitus sitoa pääkaupunkiseudun vanhojen asuntojen hintaindeksin kehitykseen, joka indikoi myös asuntotont-



tien arvon kehitystä, koska asuntotonttien arvo on sidoksissa tonteille rakennettavien asuntojen arvoon. Helsingin asuntotonttien arvonkehityksen on tehdyssä, vuodet 1970–2018 kattaneessa tutkimuksessa todettu vastaavan asuntojen keskimääräistä hintakehitystä pääkaupunkiseudulla (VTT 2014 ja Forecon Oy 2020).

Helsingissä maan arvo on kehittynyt vuosikymmenten saatossa yleistä kustannustason kehitystä huomattavasti nopeammin. Koska asuntotonttien maanvuokran kehitys on ollut sidottu vain elinkustannusindeksin kehitykseen, kaupungin tonteista saama tonttien kulloiseenkin todelliseen arvoon suhteutettu efektiivinen maanvuokra on laskenut merkittävästi pitkien vuokrakausien aikana. VTT:n tekemän vuonna 2014 valmistuneen selvityksen mukaan kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimuskannan vuokratuotto ajalta 1954–2012 oli 2,1 prosenttia, eli vain noin 50 prosenttia nykyisestä tuottotavoitteesta. Selvityksen mukaan vuonna 1954 solmitun maanvuokrasopimuksen todellinen vuokratuotto koko vuokra-ajalta oli vain noin 0,5 prosenttia, kun vuokratulo suhteutetaan tontin kunkin vuoden arvoon. Vuokrakauden viimeisinä vuosina vuokratuotto on jäänyt jopa alle 0,3 prosentin. Käytännössä vuokrakauden viimeisinä vuosina maanvuokra on alhaisempi kuin mitä tontista maksettaisiin kiinteistövero, jos kyseessä olisi omistustontti. Kaupungin tontista saama tuotto on siten tällaisilla tonteilla todellisudessa muodostunut negatiiviseksi.

Maanarvon elinkustannusindeksin kehitystä huomattavasti nopeampi kehitys on johtanut siihen, että maanvuokrasopimusten päättyessä määriteltävä uusi maanvuokra on ollut keskimäärin karkeasti noin 10–15-kertainen vanhaan vuokraan verrattuna, vaikka uusi vuokrataso on ollut vain noin 60 prosenttia arvioitavissa olevasta markkina-arvosta. Tämä on puolestaan aiheuttanut vuokralaisissa huomattavaa tyytymättömyyttä, vaikka uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on määritetty selvästi alle markkinatason ja uuden sopimuksen mukaista maanvuokraa peritään täysimääräisesti vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen alkamisesta. Elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran tarkistuksen merkittävänä etuna voidaan pitää maanvuokran kehityksen ennustettavuutta, jolla on positiivista merkitystä esimerkiksi vuokratonteille rakennettavien asuntojen ja siten myös vuokratonttien kysyntään.

Edellä kuvatuista ongelmista johtuen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on selvittänyt mahdollisuuksia kehittää asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksointikäytäntöjä siten, että maanvuokra seuraisi nykyistä paremmin tonttien todellista arvonkehitystä. Selvitystyön keskeisenä tavoitteena on ollut ns. maanvuokran tasotarkistusmallin kehittäminen, jossa tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokrakauden aikana määräajoin asuntotonttien todellista arvonkehitystä elinkustan-



nusindeksiä paremmin kuvaavan indeksin kehitykseen perustuen. Maanvuokran tasotarkistus ei siten jäisi esimerkiksi vuokralaisen ja vuokranantajan välillä käytävien, todennäköisesti työläiksi muodostuvien, neuvotteluiden varaan, kuten oli käytäntö 2000-luvun taitteessa tehtyjen 100 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten osalta. Selvitystyötä varten on edellä mainitun VVT:n selvityksen lisäksi teetetty Forecon Oy:llä selvitys (2020) maanvuokrasopimusten vuokrankehityksestä eri vuokratarkistusmenetelmillä.

Selvityksiin ja arvioihin perustuen esitetään, että kaupungin asuntotonttien uusiin maanvuokrasopimuksiin sisällytetään vastaisuudessa maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, joissa tasotarkistuksen määrä sidotaan pääkaupunkiseudun vanhojen asuntojen asuntohintaindeksiin kehitykseen. Tasotarkistuksen sitominen asuntojen hintojen kehitystä kuvaavaan indeksiin on luontevaa, sillä asuntotonttien arvo on sidoksissa tonteille rakennettavien asuntojen arvoon. Forecon Oy:n selvityksen mukaan kaupungin vuokrausperiaatteiden kehitys on viimeisen vajaan 50 vuoden aikana seurannut verrattain tarkasti pääkaupunkiseudun asuntohintojen kehitystä. Pääkaupunkiseudun hintaindeksin valintaa voidaan pitää perusteltuna myös indeksin taustalla olevien tilastotietojen kattavuuden vuoksi, jolloin esimerkiksi yksittäisten asuntokauppojen tai yksittäisellä alueella tehtyjen asuntokauppojen merkitys ei korostu indeksin laskennassa.

Maanvuokran tasotarkistus on tarkoitus tehdä 80 vuoden vuokratuuden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin. Tarkistus sidotaan mainitulla tavalla pääkaupunkiseudun vanhojen asuntojen asuntohintaindeksiin ja tarkistuksen taso määräytyy tarkistushetkeä edeltänyttä kolmen vuoden indeksikeskiarvoa noudattaen. Kolmen vuoden keskiarvon noudattaminen tasaa vuosittain tapahtuvien indeksimuutosten vaikutusta. Maanvuokran kehityksen ennustettavuuden turvaamiseksi tarkistus voi olla enintään +/- 50 prosenttia/tarkistuskerta tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuosivuokraan nähden. Tasotarkistusten välissä maanvuokraa tarkistetaan edelleen vuosittain elinkustannusindeksin kehityksen mukaisesti.

Vuokralainen voisi myös valita vaihtoehdon, jossa tasotarkistus tehdään seitsemän kertaa (20/10/10/10/10/10) vuokratuuden aikana, jolloin ensimmäisen tarkistuskerran enimmäistarkistus olisi +/- 50 ja tämän jälkeen +/- 25 prosenttia/tarkistuskerta tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuosivuokraan nähden. Vaihtohtoisen tarkistussyklin tarjoaminen on perusteltua, koska tasotarkistusmenettelyn vaikutuksia vuokratonteille rakennettavien asuntojen kysyntään on hyvin vaikea arvioida etukäteen. Tällöin hankkeen toteuttajalle jää mahdollisuus arvioida, kumpi vaihtohtoista tasotarkistusmenettelyistä parhaiten edistäisi asuntojen markkinoitavuutta ja siten hankkeen toteutumista. Vuokralai-



sella ei kuitenkaan olisi vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä valittua ja sopimukseen sisällytettyä menettelyä.

Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta tonttien maanvuokra seuraa nykyistä huomattavasti paremmin tonttien arvonkehitystä ja vuokrasopimusten uusimiseen nykyisellään liittyneiltä merkittäviltä maanvuokran korotuksilta vältyttäneen tulevaisuudessa. Lisäksi vuokrakauden aikana tehtävät tasotarkistukset ehkäisevät osaltaan vuokrakauden aikana alhaiseksi muuttuvan maanvuokran pääomittumista asuntojen myyntihintoihin, mikä hillitsee asuntojen myyntihintojen nousua vuokratonteilla. Edelleen tasotarkistusmenettelyllä on osaltaan positiivinen vaikutus myös kaupungin koko vuokrakauden aikana saamaan vuokratuottoon. Tämä riippuu kuitenkin asuntojen hintojen kehityksestä, sillä tasotarkistusmallissa maanvuokra voi myös laskea. Maanvuokran negatiivisen kehityksen mahdollistaminen on perusteltua sopimustasapainon näkökulmasta ja ottaen huomioon, ettei kaupungin tavoitteena lähtökohtaisesti ole saada tontteihin sitoutuneelle pääomalle asetettua tuottotavoitetta korkeampaa tuottoa.

VTT:n selvitys 14.5.2014 on liitteenä 2 ja Forecon Oy:n selvitys 29.6.2020 on liitteenä 3.

#### Kohta 8. Maanvuokran ennakkomaksu

Periaatteet mahdollistavat ns. maanvuokran ennakkomaksun käyttämisen asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokralainen (käytännössä kohteen rakennuttaja) voi maksaa osan tontin arvosta kertasuorituksena vuokrakauden alussa. Menettelyllä on todennäköisesti merkitystä käytännössä vain arvokkaimmilla tonteilla, joilla maanvuokran taso ja sitä kautta asuntojen yhtiövastike, voi tontin korkeasta arvosta johtuen nousta tasolle, joka vaikeuttaa asuntojen markkinointia ja siten hidastaa hankkeen toteutumista. Vuokralaisen, eli kohteen rakennuttajan kaupungille kertasuorituksena maksama maanvuokran ennakkomaksu alentaa maanvuokran tasoa ja siten myös maanvuokrasta johtuvaa vastikevaikutusta, koska maksu huomioidaan maanvuokran määrittämisessä tontin pääomarvoa alentavana.

Kertakorvauksena suoritettu osuus tontin rakennusoikeuden arvosta huomioidaan maanvuokran huojennuksena, joka on voimassa vuokrakauden ajan. Ennakkomaksu voisi olla enintään 1/3 tontin arvosta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä. Ennakkomaksumenettelyä sovelletaan vain perustellusta syystä.

#### Kohta 9. Vuokra-aika

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta, ellei perustellusta syystä toisin päätetä. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi luovutettaessa jo rakennettu tontti, joiden vuokra-aika nykykäytännön mukaan on ollut yleensä enintään noin 30 vuotta. Lisäksi perusteltuna syynä lyhyemmälle vuokra-ajalle voidaan pitää esimerkiksi sitä, ettei maanvuokrasopimukseen sisälly jäljempänä tarkemmin selostettua maanvuokran tasotarkistusta koskevia ehtoja.

Maanvuokralain (258/1966) mukainen enimmäisvuokra-aika asuntorakentamiseen luovutettavilla tonteilla on 100 vuotta. Kaupungin käytönä on pääsääntöisesti ollut luovuttaa uudisrakentamiseen tarkoitetut tontit noin 60 vuoden vuokra-ajoin.

Pidempi vuokra-aika antaa vuokralaiselle nykyistä paremmat takeet tontin hallintaoikeuden jatkumisesta pitkälle tulevaisuuteen ja parantaa siten osaltaan vuokratonttien houkuttelevuutta. Maanvuokran tasotarkistusmallin johdosta kaupungin tontista saatavaan tuottoon liittyvät riskit myös pienenevät eikä kaupungilla siten todennäköisesti ole jatkossa samanlaista intressiä vuokrasopimuksen uusimiseen ja siihen liittyvään maanvuokran tarkistamiseen. Toisaalta lain sallimaa enimmäisaikaa lyhyempi vuokra-aika ottaa huomioon maanvuokraustoimintaan liittyvät maapoliittiset näkökohdat parantaen kaupungin mahdollisuuksia edistää vuokrakauden aikana mahdollisesti tapahtuvia maankäytön muutoksia vuokrasopimuksia uudistettaessa.

#### Kohta 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

Muut maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin tavanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Kohta 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

Periaatteet ovat voimassa toistaiseksi lukuun ottamatta autopaikkatonttien maanvuokran määrittämisperiaatteita, joita on tarkoitus soveltaa kauintaan 31.12.2022 saakka. Periaatteiden ajantasaisuutta arvioidaan valtuustokausittain osana kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten ajantasaisuuden arviointia.

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.11.2020 § 662 esittänyt kaupunginhallitukselle asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatettavien yleisten periaatteiden hyväksymistä. Lautakunta on kokouksessaan hyväksynyt yksimielisesti vastaehdotuksen, joka mukaan "Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita."



Edellä mainittu lisäys on tehty periaatteiden kohtaan 11. "Maanvuokrausperiaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen".

#### Keskeiset muutokset nykykäytäntöön ja niiden perustelut

Edellä selostetut uudet periaatteet merkitsevät huomattavaa muutosta kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan nykykäytänteisiin. Niiden soveltaminen keventää maanvuokraustoimintaan liittyvää hallinnollista työtä, lisää kaupungin tonttihinnoittelun ja maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä sekä edistää yhdenvertaisuuden toteutumista maanvuokraustoiminnassa. Periaatteet sisältävät muun ohella seuraavat keskeiset muutokset nykykäytäntöön:

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittäminen tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei siten lähtökohteisesti enää käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrausperiaatteita. Poikkeustapauksessa yksittäistä tonttia koskevat vuokrausperiaatteet voidaan kuitenkin edelleen saattaa valtuuston päätettäväksi, jos vuokraus syystä tai toisesta poikkeaisi valtuuston vahvistamista yleisistä vuokrausperiaatteista.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina arvioitavissa olevan markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokraaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävin määräaikaisin huojennuksin.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä huojennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.
- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran pääomittumista kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.



24.01.2022

Asia/5

## Vaikutusten arviointia

Periaatteilla on vaikutuksia kaupungin asuntotonteista saamiin vuokratuloihin. Lisäksi periaatteilla voi olla vaikutusta yksittäisten tonttien maanvuokran tasoon sekä myös muita vaikutuksia.

## Taloudelliset vaikutukset

### Vaikutukset kaupungin vuokratuottoon ja kassavirtaan

Tehtyjen tarkastelujen perusteella periaatteilla voidaan arvioida olevan positiivinen vaikutus kaupungin asuntonttien maanvuokrasopimuksista saamaan vuokratuottoon sekä kassavirtaan erityisesti käyttöönotettavan maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta.

Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutusta kaupungin asuntotonteista saamaan vuokratuottoon on arvioitu Forecon Oy:n tekemässä simuloinnissa. Simulointi suoritettiin arvioimalla, mikä olisi ollut kaupungin asuntonttien vuokrasopimuskannan kokonaistuotto suhteessa tonttien kulloiseenkin arvoon vuosina 1970–1998 solmituissa sopimuksissa, mikäli nämä maanvuokrasopimukset olisi tehty nyt esitettyjen uusien periaatteiden mukaisesti. Esitetyllä noin 80 vuoden vuokrasopimusajalla ja Foreconin ennakoimalla indeksi- ja hintakehitystrendillä tarkasteltuna nykyinen vuokrauskäytäntö johtaa edellä mainittuina vuosina solmittujen maanvuokrasopimusten osalta 80 vuoden vuokra-ajalla keskimäärin noin 1,8 prosentin vuokratuottoon. Uusien periaatteiden mukaisella menettelyllä (4 prosentin tuottotavoite ja tasotarkistusmenettely) keskituotto olisi käytännössä tavoitteen mukainen, eli noin 3,8–4,0 prosenttia. Periaatteiden sisältämillä muutoksilla olisi siis todennäköisesti pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus kaupungin tonttien kulloiseenkin todelliseen arvoon suhteutettuun vuokratuottoon.

Periaatteilla on lähtökohtaisesti positiivinen vaikutus myös kaupungin maanvuokratulojen kassavirtaan, jos oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien luovutusmääriin ja PK-seudun asuntuhintojen kehitys säilyy pääosin positiivisena tulevana vuosikymmeninä.

Tehtyjen kassavirtatarkastelujen perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisella vuokrausmenettelyllä maanvuokrakertymän nykyarvo muodostuu nykyistä vuokrauskäytäntöä korkeammaksi 20 vuoden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisessa, eli ensimmäisen maanvuokran tasotarkistuksen jälkeen. Koko vuokrakauden (80 vuotta) osalta uusien periaatteiden mukaisen vuokrausmenettelyn maanvuokrakertymän nykyarvo on arviolta noin 45–63 prosenttia nykykäytäntöä korkeampi, kun tarkastelu on tehty diskonttauskorolla 4 ja 2 lisättyä inflaatio-odotuksella.





Edellä mainitussa kassavirtatarkastelussa ei ole huomioitu periaatteiden mahdollisia vaikutuksia tonttien arvoon. Selvää kuitenkin on, että periaatteilla on suurella todennäköisyydellä myös tätä kautta positiivinen vaikutus kaupungin vuokratulojen muodostumiseen, mikäli oletetaan, ettei periaatteilla ole negatiivista vaikutusta tonttien kysyntään.

#### Vaikutukset tonttien arvoon maanvuokraa määriteltäessä

Kerrostalo- ja muiden asuntotonttien markkina-arvot vaihtelevat Helsingissä merkittävästi alueiden välillä ja myös alueiden sisällä erityisesti arvokkaimmilla alueilla. Kalleimmilla alueilla keskustassa ja sen läheisyydessä rakennusoikeuden yksikköhinnat vaihtelevat tavanomaisesti tasolla 1 000–2 000 euroa/k-m<sup>2</sup>, mutta myös tätä selvästi korkeammat hinnat ovat parhaimmilla tonteilla mahdollisia. Esikaupunkialueilla tonttihinnat vaihtelevat karkeasti välillä 500–1 000 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kaupungin myymien tonttien keskimääräinen hinta vuosina 2015–2019 oli noin 1 050 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Uuden maanvuokrauskäytännön tavoitteena ei ole maanvuokran määrittämisen perustana käytettävien tonttien arvojen korottaminen, vaan edistää markkinaehtoisen arvonmäärittelyn toteutumista kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa. Nykyisen tonttien arvostuskäytännön ja uuden markkinaehtoisuutta korostavan käytännön välisistä eroista johtuen ehdotetuilla periaatteilla on kuitenkin vaikutusta yksittäisten tonttien arvonmääritykseen myös sääntelemättömän asuntotuotannon osalta.

ARA:n hyväksymään tonttihinnoitteluun pohjautuvan nykyisen arvostuskäytännön yksi keskeinen ongelma on se, että ARA:n tonttihinnat jäävät arvokkaimmilla alueilla merkittävästi jälkeen tonttien todellisista arvioitavissa olevista markkina-arvoista. Kaikkein kalleimmilla tonteilla Helsingin keskustassa tai välittömästi meren äärellä ARA:n hyväksymä tonttihinnoittelu saattaa olla vain noin 30 prosenttia tontin todellisesta arvosta. Toisaalta esikaupunkialueilla ARA:n hyväksymät tonttihinnoittelu voivat olla lähes samalla tasolla kuin arvioitavissa olevat tonttien markkina-hinnat. Koska nykykäytännössä kaikkien asuntotonttien arvonmääritys pohjautuu ARA:n hyväksymään hinnoitteluun, johtaa ARA:n hyväksyntään enimmäishintoihin pohjautuva arvonmääritys herkästi siihen, että arvokkaimmat tontit ovat alihinnoiteltuja ja halvemmilla alueilla riski tonttien ylihinnoitteluun on ilmeinen.

Edellä kuvattu vääristymä on tarkoitus korjata siirtymällä markkinaehtoiseen tonttihinnoitteluun, jossa tontin sijainti ja muut arvoon vaikuttavat tekijät heijastuvat nykykäytäntöä selvästi paremmin kulloinkin hinnoiteltavan tontin arvoon. Lisäksi tonttihinnoittelun reagoitakyky mark-



kinoilla tapahtuviin kysynnän ja hintatason muutoksiin paranee olennaisesti.

Kaupungin tulevassa asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa edellä esitetyt tekijät tarkoittavat käytännössä sitä, että kalleimmilla alueilla maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat nousta ja halvimmilla alueilla jopa jonkin verran laskea. Lisäksi tonttien arvoissa tullaan näkemään nykyistä suurempaa vaihtelua alueiden sisällä, koska markkinaehtoinen arvonmääritys tarkoittaa luopumista alueellisen yhtenäisyyden periaatteesta. Käytännössä suurin vaikutus tällä on arvokkaimmilla alueilla, joilla tonttien hinnat voivat vaihdella alueen sisälläkin esim. mikrosijaintiin liittyvien tekijöiden (kuten merinäköalat) vuoksi helposti useilla kymmenillä prosenteilla. Esikaupunkialueilla vaikutus jäänee vähäiseksi, koska tonttien arvot eivät vaihtele yksittäisten tekijöiden suhteen samalla tavalla kuin keskusta- ja kantakaupunkialueilla.

Edellä selostettujen vaikutusten tarkempi arviointi ja analysointi on vaikeaa erityisesti sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta, koska kaupunki ei aiemmin voimassa olleiden strategisten tavoitteiden vuoksi käytännössä ole viimeisen 5 vuoden aikana juuri vuokrannut tontteja sääntelemättömään asuntotuotantoon arvokkaimmilta alueilta eikä relevantteja vertailukohteita ole siten juuri saatavissa.

Vaikka ehdotetuilla periaatteilla voi edellä kuvatulla tavalla olla vaikutusta yksittäisten sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, suurin vaikutus niillä on Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvonmääritykseen, sillä niiden osalta tonttihinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien arvo määritetään Hitas-tuotantoon tarkoitetuille tonteille annettavien huojennusten poistuessa lähtökohtaisesti noin 10–30 prosenttia nykytasoa korkeammaksi. Arvokkaimmilla tonteilla todellinen arvonnousu voi olla tätäkin suurempi. Lisäksi ehdotetut periaatteet nostanevat vuokran määrittämisen perusteena käytettäviä omakotitalotonttien arvoja karkeasti arvioiden noin 45 prosenttia.

#### Vaikutukset tonttien vuokratason ja asumiskustannuksiin

Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta esitetyillä periaatteilla olisi todennäköisesti maanvuokran lähtötaso (vuokra vuokrasuhteen alussa) nostava vaikutus kalleimmilla alueilla, koska maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat edellä kuvatulla tavalla näillä alueilla nousta. Toisaalta halvimmilla alueilla maanvuokran taso voi samasta syystä jopa jonkin verran laskea, mikä edistäisi näiden, usein markkinoitavuudeltaan haastavien alueiden, rakentumista. Omakotitalotonttien osalta voidaan todeta, että maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin nousee noin 45 prosenttia, mikä tar-



koittaa asumiskustannusvaikutusta noin 1,2 euroa/huoneistoneliömetri/kk. Toisaalta jälleenmyyntihinnan sääntelyn poistuminen kompensoi vuokratason nousua.

Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien osalta ehdotettujen periaatteiden vaikutusta maanvuokran lähtötasoon on arvioitu vertaamalla Jätkäsaaren, Kalasataman, Kruunuvuorenrannan, Pohjois-Pasilan Postipuiston sekä Pakilan alueilta viime vuosina luovutetun kahdeksan tontin maanvuokraa uusien periaatteiden mukaisesti määritettyyn vuokraan. Tarkastelussa huomioitiin ehdotettujen periaatteiden mukainen kirjaus, jonka mukaan Hitas-tuotantoon luovutettavien tonttien maanvuokran määrittämisessä kiinnitetään erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen. Käytännössä tämä tarkoitti sitä, että tonttien arvo määritettiin arvioitavissa olevan markkina-arvon alarajaan tukeutuen.

Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että uusien periaatteiden mukaisesti määritelty maanvuokran lähtötaso olisi ylittänyt voimassa olevien periaatteiden mukaisesti määritetyn nykytason keskimäärin noin 37 prosentilla. Ylitysten vaihteluväli eri alueiden kesken oli kuitenkin hyvin merkittävä ja ylitykset vaihtelivat välillä 11–65 prosenttia. Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla ylitys oli noin 49–65 prosenttia, kun se muilla alueilla vaihteli välillä 11–26 prosenttia.

Maanvuokran asumiskustannusvaikutukseksi, eli vastikevaikutukseksi, muunnettuna edellä mainittu tarkoittaa sitä, että Jätkäsaaren ja Kalasataman alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi uusien periaatteiden mukaisesti määriteltynä ollut noin 1,5–2,2 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut tasolla noin 4,5–5,6 euroa/huoneistoneliö/kk. Pakilan, Postipuiston ja Kruunuvuorenrannan alueilla maanvuokran vastikevaikutus olisi puolestaan ollut vain noin 0,3–0,6 euroa/huoneistoneliö/kk nykyistä korkeampi, jolloin maanvuokran vastikevaikutus olisi kokonaisuudessaan ollut noin 2,8–3,4 euroa/huoneistoneliö/kk. Korkein yksittäinen nousu vastikevaikutukseen (2,2 euroa/huoneistoneliö/kk) havaittiin tontilla, joka sijoittuu Kalasataman Sompasaareen ranta-alueelle merinäkymin.

Osa edellä kuvatuista eroista selittyy sillä, että usean vertailtavan Hitas-tontin vuokrauserusteet oli vahvistettu jo useita vuosia sitten. Pääosa eroista selittyy edellä kuvatulla nykyiseen ARA-tonttien hinnoitteluun pohjautuvan käytännön ongelmilla, jossa ARA-tonttien hinnat ja siten myös Hitas-tonttien hinnat jäivät arvokkaimmilla tonteilla pahasti jälkeen tonttien todellisesta arvosta. Tästä syystä ehdotettujen periaatteiden vaikutus on näillä tonteilla markkinahinnoittelun maltillisuudesta huolimatta maanvuokraa nostava. Vaikka edellä Jätkäsaaren ja Kalasataman osalta kerrottu uusien periaatteiden tuoma maanvuokran vas-



tikevaikutuksen nousu on verrattain merkittävä, voidaan sen vaikutusta pitää kuitenkin hyväksyttävänä, kun huomioidaan, että tontit sijoittuvat erittäin vetovoimaisille uusille asuinalueille, ja koska Hitas-sääntelyn tuoma säästö asuntojen ostohinnassa on näillä alueilla hyvin huomattava.

ARA-vuokra-asuntotuotannon ja valtion tukeman ASO-asuntotuotannon osalta voidaan todeta, ettei periaatteilla ole vaikutusta tonttien maanvuokran lähtötasoon, koska näillä tonteilla noudatetaan ARA:n hyväksymää enimmäishinnoittelua ja markkinaehtoisesti määritellystä maanvuokrasta myönnetään enimmäistonttihinnoittelua koskevien ohjeiden edellyttämä huojennus. Myöskään maanvuokran tasotarkistukset eivät todennäköisesti ole mahdollisia ARA-sääntelyn voimassa ollessa, koska ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien tonttihinnoittelua koskevien ohjeiden mukaan näiden tonttien maanvuokra tarkistetaan vain elinkustannusindeksiin perustuen. Tästä syystä näiden kohteiden osalta ensimmäinen maanvuokran tasotarkistus tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi vasta noin 40 vuoden kuluttua maanvuokrasuhteen alkamisesta. Jos ARA-kohde aikanaan esimerkiksi kohteen peruskorjausta varten otettavan korkotukilainan vuoksi säilyy tämänkin jälkeen ARA-sääntelyn piirissä, siirtyy maanvuokran tasotarkistuksen tekeminen edelleen siihen saakka, kunnes kohteen ARA-sääntely on päättynyt.

Lopuksi voidaan maanvuokran tasotarkistusmekanismin osalta todeta, että vaikka se nostaa vuokralaisen vuokralauden aikana maksamaa kokonaisvuokraa huomattavasti, tasotarkistusmekanismin vaikutusta yksittäisten tonttien koko vuokra-aikana maksaman maanvuokran tasoon ja kokonaismäärään on vaikea arvioida, koska maanvuokran tasotarkistusmekanismin vaikutus riippuu tontin vuokrauksesta sekä PK-seudun asuntojen (ja sitä kautta asuntotonttien) pitkän aikavälin hintakehityksestä. Tasotarkistusmekanismin sisältämien maanvuokran kulloisenkin tarkistuksen määrää rajoittavat mekanismit (esim. rajoitukset enimmäistarkistuksen määrään) kuitenkin varmistavat osaltaan, että maanvuokran taso säilyy tasotarkistuksen jälkeinkin kohtuullisella, kulloistakin markkina-tilannetta heijastavalla, tasolla ja maanvuokra voi myös laskea.

Maanvuokran asumiskustannusvaikutusten arvioinnin osalta on vielä syytä todeta, että sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontin kulloistakin markkina-arvoa nykyistä paremmin heijastava maanvuokran taso ehkäisee pitkällä aikavälillä alhaisen maanvuokran siirtymistä asuntojen myyntihintoihin ja sitä kautta maanvuokran mahdollisen nousun vaikutukset omistusasumisen kokonaiskustannuksiin jäänevät maltillisiksi. Sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta voidaan puolestaan todeta, että näiden asuntojen vuokra määräytyy markki-



24.01.2022

Asia/5

naehtoisesti kysyntään ja tarjontaan perustuen eikä vuokranantajana toimivan asunnon omistajan kuluilla (esim. yhtiövastike) ole siten lähtökohtaisesti vaikutusta vuokralaisen maksaman vuokran tasoon.

#### Muut vaikutukset

Periaatteilla voidaan lisäksi arvioida olevan seuraavia vaikutuksia kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaan ja -prosesseihin:

- Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan avoimuus lisääntyy olennaisesti ja toimintaan liittyvä hallinnollinen työ kevenee huomattavasti, mikä parantaa osaltaan kaupungin mahdollisuuksia vastata asuntotuotannolle asetettuihin tavoitteisiin.
- Tonttihinnoittelun reagoitokyky markkinatilanteen muutoksiin paranee, mikä edistää hankkeiden rakentamista ja siten myös asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista. Ylihinnoittelun riski markkinoitavuudeltaan vaikeammilla esikaupunkialueilla vähenee, mikä edistää osaltaan usein muutoinkin haastavien täydennysrakentamishankkeiden toteutumista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää ainakin jonkin verran maanvuokran kehityksen ennustettavuutta, nostaa maanvuokran lähtötasoa arvokkaimmilla alueilla ja tonteilla sekä lisää maanvuokran vastikevaikutusta koko vuokrakauden ajalta tarkasteltuna. Näillä tekijöillä saattaa olla negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettavien asuntojen kysyntään ja siten myös vuokratonttien kysyntään. Tämä voi pienentää maanvuokran tasotarkistusmenettelyn positiivista vaikutusta kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen ja vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.
- Maanvuokran huojennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa Hitas-asuntojen maanvuokran lähtötasoa erityisesti kalleimmilla alueilla huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Hitas-asuntojen kysyntään erityisesti kaikkein arvokkaimmilla merenranta- ja kanta-kaupunkialueiden tonteilla, mikä voi vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää jonkin verran maanvuokratulojen kehityksen ennustettavuutta myös kaupungin kannalta, sillä maanvuokra voi myös laskea.
- Kiinnostus omistusoikeudella luovutettaviin tontteihin voi lisääntyä entisestään, mikäli esitetyillä periaatteilla on negatiivinen vaikutus



vuokratonteille rakennettavien asuntojen ja sitä kautta vuokratonttien kysyntään. Tämä voi vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanmyyntitulojen muodostukseen.

- Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyviltä erityisen suurilta maanvuokran kertakorotuksilta vältytään, kun uusien periaatteiden mukaiset maanvuokrasopimukset tulevat aikanaan uusittaviksi.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa uusien omakotitalotonttien maanvuokran tasoa. Subvention poistaminen ja tästä seuraava maanvuokran tason nousu voivat vaikuttaa negatiivisesti kaupungin omakotitalotonttien kysyntään. Negatiivisia vaikutuksia kompensoi kuitenkin hintasääntelymenettelystä luopuminen.

Edellä mainittujen vaikutusten tarkempi arviointi on monelta osin vaikeaa. Käytännössä näiden vaikutusten tarkempi arviointi esimerkiksi vuokratonttien kysyntään liittyvien tekijöiden osalta tulee perustaa pidemmän aikavälin seurantaan ja käytännön työssä saatuihin kokemuksiin. Tämä arviointi on tarkoitus tehdä vähintään valtuustokausittain samassa yhteydessä, kun arvioidaan kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten ajantasaisuutta ja muutostarpeita.

#### Soveltamisohje, uusien periaatteiden käyttöönotto ja ajantasaisuuden arvioiminen

Periaatteet toteuttavat kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia ja luovat pohjan kaupungin asuntotonttien maanvuokraus toiminnalle. Koska periaatteet ovat osin yleispiirteisiä, on ennen uuden maanvuokrausmenettelyn käyttöönottoa tarkoituksenmukaista määrittää yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet. Kaupunkiympäristölautakunnalla on hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan nojalla toimivalta hyväksyä yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet.

Soveltamisohjeessa on tarkoitus antaa muun muassa tarkempia ohjeita vuokra-ajasta, kuten siitä milloin vuokra-aika voi olla 80 vuotta lyhyempi. Lisäksi soveltamisohjeessa tarkennetaan tuottotavoitevaatimuksen soveltamista sekä markkinaehtoisena maanvuokran tason määrittämistä.

Uusien periaatteiden ja niihin pohjautuvan maanvuokrausmenettelyn toimivuutta ja vaikutuksia arvioidaan käytännön kokemukseen perustuen ja periaatteita kehitetään tarvittaessa. Lisäksi maanvuokrausperiaatteiden ajantasaisuutta on tarkoitus tarkastella valtuustokausittain kaupunginhallituksen hyväksymien kaupungin tontinluovutusta koske-



vien linjausten ajantasaisuuden arvioinnin yhteydessä. Mahdollisesti tarvittavista muutoksista periaatteisiin päättää kaupunginvaltuusto.

#### Päätöksen täytäntöönpano ja siirtymäsäännökset

Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, jolle on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen. Uudet periaatteet eivät myöskään tule vaikuttamaan olemassa oleviin maanvuokrasopimuksiin, joiden osalta uudet periaatteet tulevat sovellettaviksi lähtökohtaisesti sitten kun maanvuokrasopimukset aikanaan uusitaan vuokra-ajan päättyessä.

#### Lopuksi

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.11.2020 § 662 esittänyt kaupunginhallitukselle asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatettavien yleisten periaatteiden hyväksymistä. Tontin markkina-arvon määrittämistä (periaatteiden kohta 4.) koskevaa esittelijän perusteluja on täsmennetty kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen.

Kaupungin tavoitteena on kehittää maaomaisuutensa hallinnointia ja siihen liittyviä toimintoja. Keskeisinä tavoitteina ovat toiminnan avoimuuden ja sujuvuuden lisääminen sekä maaomaisuuden taloudellisen ja tehokkaan käytön edistäminen, jossa tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden lisääminen on keskeinen tekijä. Asuntotonttien yleiset maanvuokrausperiaatteet ovat osa tätä kehittämistä ja niiden vahvistaminen yllä esitetyin perustein on kaupungin kannalta perusteltua.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Selvitys Catella Property Oy 19.8.2019 tiivistelmä
- 2 Selvitys VTT 2014



24.01.2022

Asia/5

- 3 Selvitys Forecon Oy 29.6.2020  
4 Asuntotonttien maanvuokrausperiaatteiden uudistaminen - vastauksia  
khs aamukoulun kysymyksiin

### Oheismateriaali

- 1 Vakiosopimuslomake\_asuntoalueen maanvuokrasopimus

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 10.01.2022 § 6

HEL 2016-012511 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle 24.1.2022 kokoukseen asti.

#### Käsittely

10.01.2022 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti Elisa Gebhardin ehdotuksesta panna asian pöydälle 24.1.2022 kokoukseen asti.

13.12.2021 Pöydälle

18.11.2021 Ehdotuksen mukaan

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2020 § 662

HEL 2016-012511 T 10 00 00

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566





24.01.2022

Asia/5

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

- asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita,
- kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan hyväksymään yleisiä periaatteita tarkentavat soveltamisohjeet,
- tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita.

## Käsittely

10.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Osmo Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon:

Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita, seuraavin muutoksin:

- Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on asuntotonttien osalta 2 prosenttia.
- Hitas-tuotantoon ja sitä vastaaville asuntotuotannon muodoille luovutettaville tonteille voidaan myöntää erillistä maanvuokran alennusta.

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon: Asun-



24.01.2022

Asia/5

totonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita, seuraavin muutoksin:

- Maanvuokraa määritettäessä tuottotavoite on asuntotonttien osalta 2 prosenttia.
- Hitas-tuotantoon ja sitä vastaaville asuntotuotannon muodoille luovutettaville tonteille voidaan myöntää erillistä maanvuokran alennusta.

Jaa-äännet: 9

Sirpa Asko-Seljavaara, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 9-4.

27.10.2020 Pöydälle

20.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi

Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 09 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31864  
peter.haaparinne(a)hel.fi



24.01.2022

Asia/6

## § 49

### V 16.2.2022, Valtuutettu Amanda Pasasen aloite Helsingistä Euroopan lintupääkaupunki

HEL 2021-006771 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Reetta Vanhasen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuutettu Amanda Pasasen aloite

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijän perustelut

Valtuutettu Amanda Pasanen ja 19 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että Helsinki laatii suunnitelman linnuston monimuotoisuuden turvaamiseksi ja lisäämiseksi sekä parantaa lintu- ja luontoharrastuksen yhdenvertaisia mahdollisuuksia kaikille kaupunkilaisille. Esitetään, että Helsingistä on tehtävä Euroopan lintupääkaupunki.

Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelut sitoutuu linnustosuunnitelman laatimiseen lähivuosien aikana. Suunnitelmaan kootaan toimenpiteitä kaupungin monipuolisen pesimälinnuston turvaamiseksi sekä lintu- ja luontoharrastuksen parantamiseksi.



Helsingissä pesii vuosittain noin 150 lintulajia. Suuri lajimäärä selittyy Helsingin luonnon monipuolisuudella. Kaupungissa on erilaisia elinympäristöjä kuten saaristoa, vanhoja metsiä, peltoja ja muita kulttuuriympäristöjä sekä erilaisia kosteikkoja. Kosteikoista merkittävimpiä ovat kansainvälisestikin tärkeä lintualue Vanhankaupunginlahti ja Östersundomissa sijaitsevat lintulahdet Torpviken, Bruksviken ja Kapellviken.

Helsinki on suojellut pitkään linnustollisesti arvokkaita alueita. Vanhankaupunginlahden ensimmäinen suojelupäätös tehtiin vuonna 1962, jolloin rauhoitettiin 209 hehtaaria kosteikkoa. Nykyisin rauhoitetun alueen pinta-ala on 305 hehtaaria. Kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa 2015–2024 esitettiin rauhoitettavaksi 14 uutta linnustollisesti arvokasta aluetta, joiden pinta-ala on yhteensä yli 70 hehtaaria. Usean alueen rauhoitusprosessi on parhaillaan käynnissä ja osa on jo saatu suojelun piiriin.

Helsinki on toiminut määrätietoisesti ja pitkäjänteisesti omistamiensa lintukosteikkojen luontoarvojen vaalimisessa. Linnusto otetaan huomioon kaupungin luonnonhoitotyössä. Rauhoitettujen lintuluotojen pesintärauhan turvaamiseksi on pystytetty maihinnousukieltokylttejä, joissa kielletään saarille nousu pesimäkauden aikana. Suojeltujen lintukosteikkojen rauhoitusmääräyksissä kielletään alueilla liikkuminen lintujen pesintäaikaan.

Helsingin luonnonmonimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelmassa (LUMO-ohjelma) 2021–2028 esitetään useita toimenpiteitä linnuston elinolojen parantamiseksi niin saaristossa, metsissä, kosteikoilla kuin rakennetuissa puistossa.

Helsinki tarjoaa erinomaisia kohteita lintuharrastukseen. Lintujen katselua helpottavia rakenteita kuten lintutorneja, lintulavoja ja piilokojuja on rakennettu erityisesti Vanhankaupunginlahden ympärille. Esteettömät Kivinokan ja Pornaistenniemen Lammassaaren luontopolut lintujen katselulavoineen palvelevat kaikkia kävijöitä. Uusi, esteetön piilokoku rakennetaan tänä vuonna Lammassaaren.

Luontokohteiden infotauluissa, luontopoluilla ja kaupungin nettisivuilla kerrotaan linnustosta. Kaupunki julkaisi vuonna 2017 laajan Helsingin ainutlaatuisesta saaristolinnustosta kertovan kirjan ”Lukuja luodoilta - Helsingin saaristolinnut nyt ja ennen”. Vanhankaupunginlahtea esittelevä Viikki -kirja kuvaa laaja-alaisesti lahden historiaa, linnustoa ja sen muutoksia sekä hoitotyötä.

Monipuolisen ja -lajisen pesimälinnuston perusteella Helsinki voisi perustellusti julistautua Euroopan lintupääkaupungiksi. Pesimälajien määrän osalta muun muassa Berliinissä, Lontoossa, Moskovassa ja Tukholmassa on vähemmän lajeja (120–133). Tallinnan alueella pesii mel-



24.01.2022

Asia/6

ko tarkalleen sama määrä lajeja (149) kuin Helsingissä. Lintuja harrastaville Helsinki tarjoaa mielenkiintoisia ja ainutlaatuisia kohteita, jotka ovat helposti saavutettavia ja joissa on harrastusta tukevia luontopalveluita.

Asiasta on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto. Vastaus on lausunnon mukainen. Lautakunta ei ole lausunnossa esittänyt, että kaupunki antaisi yksipuolisen julistuksen siitä, että Helsinki on Euroopan lintupääkaupunki. Niinpä tätä ei esitetä myöskään kaupunginhallituksen vastaukseksi.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Amanda Pasasen aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.09.2021 § 496

HEL 2021-006771 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa että, monipuolisen ja -lajisen pesimälinnuston, suurten ja näyttävien muuttojen ja aivan keskustassakin näkyvien suurten lintuparviin perusteella Helsinki voisi perustellusti julistautua Euroopan lintupääkaupungiksi. Aloitteessa esitetty tarve Helsingin linnustosuunnitelman laatimisesta on kannatettava.

Helsingin linnusto on rikas ja monilajinen

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingissä pesii nykyään vuosittain noin 150 lintulajia, mikä on kaksi kolmasosaa Suomen pesimälajeista. Suuri lajimäärä selittyy Helsingin luonnon monipuolisuudella. Kaupungista löytyy erilaisia elinympäristöjä kuten saaristoa, vanhoja metsiä, peltoja ja muita kulttuuriympäristöjä sekä erilaisia kosteikkoja. Kosteikoista selvästi merkittävimpiä ovat kansainvälisestikin tärkeä lintualue Vanhankaupunginlahti ja Östersundomissa sijaitsevat lintulahdet Torpviken, Bruksviken ja Kapellviken.

Helsingin pesimälajien määrä on kasvanut 20 vuodessa. Vuosina 1996–1997 toteutetussa Helsingin lintuatlaksessa saatiin pesintään viitattavia havaintoja 140 lajista. Helsingin laajentuminen Östersundomiin on tuonut pesimälajistoon useita lajeja lisää, kuten kehrääjän, metson ja sääksen. Pesimälajistossa esiintyy useita uhanalaisia ja harvinaisia lintulajeja. Helsinkiin on reilussa kahdessa vuosikymmenessä asettunut ainakin seitsemän uutta lajia: laulujoutsen, merihanhi, harmaahaikara, merimetso, merikotka, valkoselkätikka ja urpiainen.

Suurin osa uusista lintulajeista on valinnut ensimmäiseksi pesimäpaikakseen luonnonsuojelualueen, erityisesti Vanhankaupunginlahden, tai jonkin aiemmin puolustusvoimille kuuluneen saaren. Tämä osoittaa laajojen ja rauhallisten alueiden tärkeyden paitsi nykyisten, myös kaupunkiin levittäytyvien lajien kannalta. Helsingin lintulajiston muutokset heijastelevat myös laajempia muutoksia lajien levinneisyyksissä ja runsauksissa.

Toimet linnuston elinolojen parantamiseksi onnistuneet hyvin

Helsinki on tehnyt jo varhain merkittäviä päätöksiä suurien linnustollisesti arvokkaiden alueiden suojelemiseksi. Vanhankaupunginlahden ensimmäinen suojelupäätös tehtiin jo vuonna 1962, jolloin rauhoitettiin 209 hehtaaria kosteikkoa. Nykyisin rauhoitetun alueen pinta-ala on 305 hehtaaria. Helsingin kaupungin luonnonsuojeluohjelmassa 2015-2024 esitettiin rauhoitettavaksi 14 uutta linnustollisesti arvokasta aluetta, joiden pinta-ala on yhteensä yli 70 hehtaaria. Monen alueen rauhoitusprosessi on parhaillaan käynnissä ja osa on jo saatu suojelun piiriin.

Laajojen, arvokkaiden luontoalueiden lisäksi on huolehdittava niitä yhdistävien viheralueiden ja ekologisten yhteyksien säilyttämisestä. Maankäytön ja muun kaupunkisuunnittelun tarpeisiin on viime vuosien aikana selvitetty Helsingin metsä- ja puustoista verkostoa sekä kaupungin niittyverkostoa. Verkostosuunnitelmien tavoitteena on turvata merkittävien alueiden ja yhteyksien säilyminen maankäytön muutos-paineista huolimatta.

Helsinki on toiminut määrätietoisesti ja pitkäjänteisesti omistamiensa lintukosteikkojen luontoarvojen vaalimisessa. Matalien ja rehevien merenlahtien luontainen kehitys johtaa ruovikoitumiseen ja vähitellen um-



24.01.2022

Asia/6

peenkasvuun. Umpeenkasvua on ehkäisty vuosittain ruovikon niitoilla, laiduntamisella ja puuston poistoilla. Kosteikkolintujen kannalta hyvä pesimäympäristö koostuu avovesialueista, lampareista, matalista rantaniityistä ja ruovikoiden muodostamasta mosaiikkimaisesta kokonaisuudesta. Pienpetopyynneillä on turvattu pesimälinnuston onnistunut pesintä. Vanhankaupunginlahdelta saatuja hyviä kokemuksia ja käytäntöjä jatketaan Östersundomin lintuvesillä, jossa kosteikkojen kunnostus on saatu viime vuosien aikana käynnistettyä.

Linnusto otetaan huomioon myös kaupungin luonnonhoitotyössä. Lahopuuta jätetään kolopesijöille, hakkuu- ja raivaustöitä tehdään lintujen pesintäajan ulkopuolella, tiheikköjä jätetään, suositetaan eri metsäpuolajeja ja kerroksellista metsärakennetta. Niittotyöt tehdään maapesintäiset linnut huomioiden ja ajoitetaan kesän loppuun.

Rauhoitettujen lintuluotojen pesintärauhan turvaamiseksi on pystytetty mairinnouskieltokylttejä, joissa kielletään saarille nousu pesimäkauden aikana. Suojeltujen lintukosteikkojen rauhoitusmääräyksissä kielletään alueilla liikkuminen lintujen pesintäaikaan. Määräysten valvontaa on järjestetty erityisesti Vanhankaupunginlahdella.

Vesilintujen metsästykseen rajoittaminen otetaan huomioon uusien luonnonsuojelualueiden rauhoitusmääräyksissä. Tuoreimpana esimerkkinä on keväällä 2021 rauhoitettu Tiirakari, jonka määräykseen liitettiin lintujen metsästyskielto. Vuonna 2021 aloitettiin vesilläliikkujien luontotietoisuuden parantaminen mm. kokoamalla luontoviisas.hel.fi -nettisivut ja tekemällä yhteistyötä veneseurojen ja -vuokraajien kanssa.

Uudessa Helsingin kaupungin luonnonmonimuotoisuuden turvaamisen toimintaohjelmassa (LUMO-ohjelma) 2021-2028 esitetään lukuisia toimenpiteitä linnuston elinolojen parantamiseksi niin saaristossa, metsissä, kosteikoilla kuin rakennetuissa puistossa.

#### Lintuharrastuksen kehittäminen

Helsinki tarjoaa lukuisia, erinomaisia kohteita lintuharrastukseen. Lintujen katselua helpottavia rakenteita kuten lintutorneja, lintulavoja ja piilokkoja on rakennettu erityisesti Vanhankaupunginlahden ympärille. Esteettömät Kivinokan ja Pornaistenniemen Lammassaaren luontopolut lintujen katselulavoineen palvelevat kaikkia kävijöitä. Uusi, esteetön piilokko rakennetaan tänä vuonna Lammassaareen. Tulevaisuudessa yhä useampi luonnossa liikkujan palvelurakenne on tarkoitus toteuttaa ainakin osittain esteettömänä.

Helsingin luontokohteisiin rakennetuissa infotauluissa ja luontopoluilla kerrotaan muun luonnon ohella myös linnustosta. Kaupunkilinnustosta ja kiinnostavista lintupaikoista löytyy tietoa myös kaupungin nettisivuil-



la. Kaupunki julkaisi vuonna 2017 laajan Helsingin ainutlaatuisesta saaristolinnustosta kertovan kirjan ”Lukuja luodoilta - Helsingin saaristolinnut nyt ja ennen”. Vanhankaupunginlahtea esittelevä Viikki-kirja kuvaa laaja-alaisesti lahden historiaa, linnustoa ja sen muutoksia sekä hoitotyötä.

Lintuharrastukseen liittyvä luonnossa liikkuminen lisää hyvinvointia ja on tutkitusti terveyttä edistävää toimintaa. Helsingin uuteen LUMO-ohjelmaan sisältyy Luontopalvelulinjauksen laatiminen. Tavoitteena on tehdä suunnitelma luonnon virkistyskäytön kehittämiseksi, luonnon terveysvaikutusten turvaamiseksi ja luonnontuntemuksen parantamiseksi.

### Helsingistä Euroopan lintupääkaupunki

Helsinki voisi perustellusti julistautua Euroopan lintupääkaupungiksi. Pesimälajien määrissä muun muassa Berliini, Lontoo, Moskova ja Tukholma jäävät selvästi taakse (120–133 lajia), vaikka niiden pinta-alat ovat, Tukholmaa lukuun ottamatta, selvästi Helsinkiä suurempia. Tallinnan alueella pesii melko tarkalleen sama määrä lajeja (149) kuin Helsingissä. Lintuja harrastaville Helsinki tarjoaa mielenkiintoisia ja ainutlaatuisia kohteita, jotka ovat helposti saavutettavia ja joissa on harrastusta tukevia luontopalveluita.

Aloitteessa esitetty tarve Helsingin linnustosuunnitelman laatimisesta on kannatettava. Ympäristöpalvelut sitoutuu suunnitelman laatimiseen lähivuosien aikana. Suunnitelmaan kootaan pääkaupungin linnuston kannalta merkittävät toimenpiteet, joilla monipuolinen ja rikas pesimälinnusto turvataan kaupungissa. Lisäksi suunnitelmassa esitetään konkreettisia toimenpiteitä lintu- ja luontoharrastuksen parantamiseksi kaikille, huomioiden yhdenvertaisesti kaupungin asukkaat ja myös matkailijat. Toimenpiteitä voidaan osoittaa esimerkiksi arvokkaiden linnustokohteiden rauhoittamiseen, alueiden kunnostukseen ja hoitoon, lintu- ja huomioivaan kaupunkisuunnitteluun, lintujen ravinnon ja pesimäpaikkojen monipuoliseen tarjontaan, lintujen törmäysvaarojen vähentämiseen, uusien esteettömien rakenteiden suunnitteluun ja lintupääkaupungin monipuoliseen markkinointiin. Suunnitelmaan sisällytetään toimenpiteiden kustannusarvio ja rahoitussuunnitelma.

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### Lisätiedot

Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija: 310 38540  
tuuli.ylikotila(a)hel.fi  
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 31534  
raimo.pakarinen(a)hel.fi





24.01.2022

Asia/7

## § 50

### V 16.2.2022, Valtuutettu Suldaan Said Ahmedin aloite Israelin miehi- tyksen tukemisen lopettamiseksi

HEL 2021-006118 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Minja Koskelan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027  
henri.kahonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Valtuustoaloite 19.05.2021 Said Ahmed Suldaan Loppu Israelin miehi-  
tyksen tukemiselle

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi.

#### Esittelijän perustelut

Valtuutettu Suldaan Said Ahmed ja 19 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että kaupunki sitoutuu jatkossa olemaan solmimatta sopimuksia minkään yrityksen kanssa, joka hyötyy palestiinalaisalueiden laittomasta miehityksestä. Valtuutetut esittävät lisäksi, että kaupunki selvittää, tekeekö se tällä hetkellä yhteistyötä miehityksestä hyötyvien osapuolten kanssa ja tarvittaessa irtisanoo kyseiset sopimukset.

Kaupunginhallitus palautti 8.11.2021 (§ 817) asian uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallituksen päätöksessä todettiin, että ”valmistelussa selvitetään tarvittaessa ulkopuolisia lakiasiantuntijoita kuullen, miten



yrityksen osallisuus kansainvälisen oikeuden vakaviin rikkomuksiin — tässä tapauksessa osallisuus siirtokuntatoimintaan — suhteutuu palveluntarjoajaa koskeviin EU-direktiiveihin (kuten 2004/18/EY) eli voiko yrityksen sulkea ulos tarjouskilpailusta direktiivien perusteella. Lisäksi selvitetään, voiko aloitteessa mainitun perusteen eli siirtokuntatoiminnan sisällyttää Helsingin kaupungin ehdollisiin irtisanomislausekkeisiin.”

#### Hankintadirektiivi ja hankintalaki

Valmistelussa on edellytetty selvittäväksi, miten yrityksen osallisuus siirtokuntatoimintaan suhteutuu palveluntarjoajaa koskeviin EU-direktiiveihin (kuten 2004/18/EY).

Direktiivi 2004/18/EY on kumottu direktiivillä 2014/24/EU (myöhemmin hankintadirektiivi). Direktiivit eivät lähtökohtaisesti ole suoraan sovellettavaa oikeutta, vaan edellyttävät jäsenvaltioilta kansallisia lainsäädäntötoimia. Hankintadirektiivi on Suomessa implementoitu osaksi kansallista oikeutta säätämällä 1.1.2017 voimaan astunut laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016; hankintalaki). Asian arvioinnin kannalta keskeisessä asemassa on siten kansallinen hankintalaki.

Hankintalaissa asetetun kansallisen kynnysarvon ylittävät hankinnat on kilpailutettava hankintalain mukaisessa menettelyssä. Hankintalaissa on tyhjentävästi lueteltu kilpailutuksissa sovellettavat tarjoajien pakolliset ja harkinnanvaraiset poissulkemisperusteet. Osallisuus siirtokuntatoimintaan ei ole pakollinen eikä harkinnanvarainen poissulkemisperuste.

Tarjoaja voidaan poissulkea myös, mikäli tarjoajan tarjous on tarjouspyynnössä asetettujen vaatimusten vastainen. Tarjouspyynnössä hankintayksikkö voi asettaa tarjoajien rekisteröitymistä, taloudellista ja rahoituksellista tilannetta sekä teknistä ja ammatillista pätevyyttä koskevia soveltuvuusvaatimuksia. Vaatimusten on liityttävä hankinnan kohteeseen siten, että ne osoittavat ehdokkaiden tai tarjoajien mahdollisuudet toteuttaa hankinta. Vaatimusten tulee olla objektiivisia, syrjimättömiä ja oikeasuhteisia.

Osallisuus siirtokuntatoimintaan ei liity tarjoajan rekisteröitymiseen, taloudelliseen ja rahoitukselliseen tilanteeseen eikä sen tekniseen tai ammatilliseen pätevyyteen, minkä vuoksi se ei ole myöskään hankintalain sallima tarjoajalle asetettu soveltuvuusvaatimus.

Edellä todetun perusteella kaupunki ei hankintalain säännöksistä johtuen voi poissulkea eikä hylätä tarjousta sen perusteella, että tarjoaja on osallistunut siirtokuntatoimintaan.



## Hankintalain soveltamisalan ulkopuoliset hankinnat

Hankintalaissa määritelty kynnysarvo tavara- ja palveluhankinnoille on 60 000 euroa. Kynnysarvon alittaviin hankintoihin ei sovelleta hankintalakia. Mikäli kynnysarvon alittava hankinta kuitenkin kilpailutetaan, on niidenkin osalta asetettava tarjoajien valinnalle objektiivisia ja syrjimättömiä perusteita. Huomioon on otettava myös hallinnon yleiset oikeusperiaatteet, kuten tarkoitussidonnaisuuden periaate, jonka mukaan viranomaisen on käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin.

Ottaen siten huomioon lisäksi mitä jäljempänä kunnan toimialasta lausutaan, eivät aloitteessa mainitut perusteet sovellu tarjoajan valintaa ohjaavaksi perusteeksi myöskään pienhankintojen kilpailuttamiseen.

## Kunnan toimiala ja ulkopoliittikan harjoittaminen

Kunnan toiminnan lähtökohtana on toiminnan paikallisuus ja keskittyminen kunnan omalle alueelle. Kunnat harjoittavat kuitenkin nykyisin laajasti kansainvälistä yhteistyötä, ja sillä voidaan katsoa olevan vakiintunut paikka kunnan toiminnassa.

Kansainvälisen yhteistyön kuulumista kunnan toimialaan arvioidaan samoilla periaatteilla kuin kunnan toimialan rajoja yleisestikin. On siten huomioitava muun muassa, että kyseinen toiminta on kunnan asukkaiden edun mukaista, ja että panostus toimintaan on kohtuullinen suhteessa tavoiteltaviin päämääriin.

Kunnan toimialaan kuuluvana on pidetty esimerkiksi ystävyyskuntatoimintaa (KHO 1982 II 18). Myös humanitaarisen avun antamista on pidetty sallittuna (KHO 1983 II 35), kun päätös ei ollut sisältänyt kannanottoa ulkopoliittisiin kysymyksiin tai toisen valtion sisäisiin asioihin.

Kunnan harjoittamasta kansainvälisestä yhteistyöstä onkin erotettava ulkopoliittisten kannanottojen tekeminen, joihin oikeuskäytännössä on suhtauduttu kielteisesti (KHO 1983 II 28). Pidättyvää suhtautumista on perusteltu sillä, että kunnan ei tule harjoittaa ulkopoliittikkaa eikä sitoa kunnan jäseniä kannanottoihin, joita he eivät mahdollisesti pidä aatteellisesti tai muutoin hyväksyttävinä (Kuntalaki. Tausta ja tulkinnat, 10. p. Helsinki 2019. Harjula – Prättälä, sivu 187).

Perustuslain 93 §:n mukaan Suomen ulkopoliittikan johtaminen kuuluu tasavallan presidentille yhteistoiminnassa valtioneuvoston kanssa. Ulkopoliittikan valmistelu ja täytäntöönpano kuuluvat valtioneuvoston asetuksen 1171/2005 mukaisesti ulkoministeriön tehtäviin. Aloite sisältää kannanoton vieraan valtion toimintaan. Lisäksi aloitteessa ehdotetaan tällaiseen toimintaan liittyviä sanktioluonteisia toimenpiteitä. Niiden ul-



kopoliittisesta luonteesta johtuen aloitteen ja sen mukaisten toimenpiteiden ei siten voida katsoa kuuluvan kunnan toimialaan.

#### Muut konfliktit, yhdenvertaisuus ja johdonmukaisuus

Aloitteessa on esitetty irtautumista nykyisistä ja tulevista sopimussuhteista tahojen kanssa, joiden katsottaisiin hyötyvän palestiinalaisalueiden miehityksestä. On kuitenkin löydettävissä myös vastaavia tilanteita, joissa kansainvälisen yhteisön keskusteluissa on esitetty, että konfliktin osapuoli on syyllistynyt laittomaan miehitykseen tai johonkin muuhun kansainvälisen oikeuden vastaiseen toimintaan.

Hallintolaissa edellytetään viranomaisen toiminnan olevan yhdenvertaista ja puolueetonta. Olisi yhdenvertaisuuden kannalta ongelmallista ja muutenkin epäjohdonmukaista, mikäli kunta pidättäytyisi sopimuksista tarjoajien kanssa, joiden se katsoisi hyötyvän palestiinalaisalueiden miehityksestä ja samaan aikaan jatkaisi sopimustoimintaa muiden kumppaneiden kanssa, joiden osalta on esitetty, että ne hyötyvät jostakin toisesta laittomana pidetystä miehityksistä tai muusta kansainvälisen oikeuden vastaisesta toiminnasta.

Olisi lisäksi epäjohdonmukaista, mikäli kaikista mahdollisista vastaavista kansainvälisen oikeuden rikkomuksista tai muista kansainvälisen yhteisön tuomitsemista teoista ainoastaan valtion toteuttama laittomana pidetty miehitys katsottaisiin poissulkemisperusteeksi Helsingin kaupungin hankinnoissa.

Kannanotot vieraiden valtioiden välisiin tai vieraiden valtioiden sisällä vallitseviin konflikteihin, ja niihin reagoiminen esimerkiksi taloudellisin pakottein, eivät edellä todetusti kuulu kunnan toimialaan, vaan osaksi valtion ulkopoliittikkaa.

Edellä todettuun viitaten kaupunginhallitus katsoo, ettei aloitteessa esitetyille toimenpiteille ole oikeudellisia edellytyksiä.

Hallintosäännön 30 luvun 11 §:n 2 momentin mukaan kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi aloitteen, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027  
henri.kahonen(a)hel.fi

#### Liitteet



24.01.2022

Asia/7

1 Valtuustoaloite 19.05.2021 Said Ahmed Suldaan Loppu Israelin miehi-  
tyksen tukemiselle

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 08.11.2021 § 817

HEL 2021-006118 T 00 00 03

### Päätös

Kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

### Käsittely

08.11.2021 Palautettiin

Palautusehdotus:

Minja Koskela:

Esitys palautetaan valmisteluun. Valmistelussa selvitetään tarvittaessa ulkopuolisia lakiasiantuntijoita kuullen, miten yrityksen osallisuus kansainvälisen oikeuden vakaviin rikkomuksiin — tässä tapauksessa osallisuus siirtokuntatoimintaan — suhteutuu palveluntarjoajaa koskeviin EU-direktiiveihin (kuten 2004/18/EY) eli voiko yrityksen sulkea ulos tarjouskilpailusta direktiivien perusteella. Lisäksi selvitetään, voiko aloitteessa mainitun perusteen eli siirtokuntatoiminnan sisällyttää Helsingin kaupungin ehdollisiin irtisanomislausekkeisiin.

Kannattaja: Tuomas Rantanen

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Minja Koskelan palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 7

Jussi Halla-aho, Anniina Iskanius, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Ei-äännet: 8

Paavo Arhinmäki, Elisa Gebhard, Minja Koskela, Johanna Nuorteva,



24.01.2022

Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen

Kaupunginhallitus palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänin 7 – 8.

01.11.2021 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027  
henri.kahonen(a)hel.fi



24.01.2022

Asia/8

## § 51

### Vuoden 2023 talousarvioehdotuksen ja vuosien 2023–2025 taloussuunnitelmaehdotuksen käsittelyjärjestys

HEL 2021-014960 T 02 02 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anni Sinnemäen ehdotuksesta.

#### Esittelijä

pormestari  
Juhana Vartiainen

#### Lisätiedot

Ari Hietamäki, taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36567  
ari.hietamaki(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää merkitä vuoden 2023 talousarvioehdotuksen ja vuosien 2023–2025 taloussuunnitelmaehdotuksen käsittelyjärjestysten tiedoksi.

#### Esittelijän perustelut

Kuntalain mukaan kunnan talousarvio ja -suunnitelma on laadittava siten, että ne toteuttavat kuntastrategiaa ja edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan. Kunnan talousarvio on hyväksyttävä vuoden loppuun mennessä.

Helsingin kaupungin vuoden 2023 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2023–2025 käsittelyjärjestys on suunniteltu seuraavaksi:

Vuoden 2023 talousarvioehdotuksen laatimisohje ja raami

Kh n käsittely

ma

13.6.2022

Vuoden 2023 talousarvioehdotus ja taloussuunnitelmaehdotus 2023–2025

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



24.01.2022

Asia/8

---

Lautakuntien talousarvioehdotukset	ke	14.9.2022
TAE-info sekä jako Khlle	to	27.10.2022
Khn 1. käsittely	ma	31.10.2022
Khn 2. käsittely	ma	7.11.2022
Jako Kvstolle	to	10.11.2022
Kvston 1. käsittely ja päätetään veroproositit	ke	16.11.2022
Kvston 2. käsittely	ke	23.11.2022

**Esittelijä**

pormestari  
Juhana Vartiainen

**Lisätiedot**

Ari Hietamäki, taloussuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36567  
ari.hietamaki(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Lauta- ja johtokunnat  
Toimialat  
Liikelaitokset





24.01.2022

Asia/9

## § 52

### Kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtajan ja kaupunkiympäristön toimialajohtajan ottaminen erilliseen virkasuhteeseen

HEL 2021-012869 T 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ottaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtajan ja kaupunkiympäristön toimialajohtajan nykyisten määräaikaisten virkasuhteidensa lisäksi kummankin erilliseen, vakituisen virkasuhteeseen ilman viran perustamista 24.1.2022 lukien.

#### Käsittely

Esteelliset: Satu Järvenkallas ja Ville Lehmuskoski  
Esteellisyyden syy: osallisuusjävyys (hallintolaki 28.1 § 1 kohta)

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Helena Wendorf, asiantuntija, työnantajapolitiikka, puhelin: 09 310 23529  
helena.wendorf(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Päätöshistoria -liite

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kuntalain 87 § 2 momentin mukaan henkilö voidaan perustellusta syystä ottaa virkasuhteeseen ilman, että tehtävää varten on perustettu virkaa. Kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 10 §:n 1 momentin mukaan virkasuhde alkaa virkasuhteeseen ottamista koskevan päätöksen tekemisestä.

Kaupunginvaltuusto on päättänyt 22.9.2021 § 276 ottaa Satu Järvenkallaksen kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtajan virkaan ja 13.10.2021 § 296 Ville Lehmuskosken kaupunkiympäristön toimialajohtajan virkaan. Toimialajohtajien virat ovat määräaikaaisia kestäen seit-



24.01.2022

Asia/9

semän vuotta. Molemmat toimialajohtajat ovat aloittaneet virantoimituksen.

Järjestelyllä, jossa toimialajohtajat otetaan virkasuhteeseen ilman virkaa, turvataan viranhaltijan virkasuhteessa pysymisoikeus määräaikaisen virkasuhteen päätyttyä. Ei ole tarkoituksenmukaista, että henkilö jäisi virkavapaalle aikaisemmasta virastaan tai muusta erikseen perustetusta virasta toimialajohtajan määräaikaisen virkasuhteen ajaksi. Työtehtävät määritellään tarvittaessa erikseen toimialajohtajien määräaikaisen virkasuhteiden päätyttyä.

Vastaava järjestely on tehty myös aiempien toimialajohtajien virkanimitysten kohdalla.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Helena Wendorf, asiantuntija, työnantajapolitiikka, puhelin: 09 310 23529  
helena.wendorf(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Päätöshistoria -liite

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslian henkilöstöosasto  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Taloushallintopalveluliikelaitos

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



24.01.2022

Asia/10

## § 53

### Varhaiskasvatusjohtajan virkasuhteen päätyminen, viran täyttömenettelyn aloittaminen ja avoimen viran hoitaminen

HEL 2022-000144 T 01 01 04 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi Satu Järvenkallaksen eroilmoituksen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatusjohtajan virasta. Samalla kaupunginhallitus kehottaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialaa käynnistämään julkisen hakumenettelyn viran täyttämiseksi.

Lisäksi kaupunginhallitus määrää varhaiskasvatuksen aluepäällikkö Ulla Lehtosen hoitamaan varhaiskasvatusjohtajan avointa virkaa siihen kuuluvine palkkaetuineen 24.1.2022 alkaen siihen asti, kunnes virkaan valittu henkilö ryhtyy hoitamaan virkaan kuuluvia tehtäviä.

#### Käsittely

Esteelliset: Satu Järvenkallas  
Esteellisyyden syy: osallisuusjäarviys (hallintolaki 28.1 § 1 kohta)

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Susanna Laakkonen, asiantuntija, puhelin: 09 310 33418  
susanna.m.laakkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Eroilmoitus

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Eron pyytäjä

Avoimen viran hoitaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



24.01.2022

Asia/10

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Satu Järvenkallas on jättänyt 20.12.2021 päivätyn eroilmoituksen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatusjohtajan virasta 18.1.2022 alkaen.

Kaupungin hallintosäännön 23 luvun 3 §:n 3 kohdan mukaan virkasuhteeseen ottava viranomainen päättää virkasuhteen päättymisestä. Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 10 kohdan mukaan palvelukokonaisuuden johtajan virkaan ottamisesta päättää kaupunginhallitus.

Hallintosäännön 23 luvun 3 §:n 2 kohdan mukaan virkasuhteeseen ottava viranomainen päättää avoimen viran hoitajasta, ellei toisin ole määrätty.

Kunnan ja hyvinvointialueen viranhaltijasta annetun lain 4 §:n 3 momentin mukaan virkasuhteeseen voidaan ottaa ilman hakumenettelyä, kun kysymyksessä on avoinna olevaan virkasuhteeseen ottaminen määräajaksi.

Hallintosäännön 23 luvun 1 §:n 4 kohdan mukaan palvelukokonaisuuden johtajan kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto, kokemusta johtamistehtävissä sekä suomen kielen erinomainen ja ruotsin kielen tyydyttävä suullinen ja kirjallinen taito.

Varhaiskasvatuksen aluepäällikkö Ulla Lehtonen toimii tällä hetkellä varhaiskasvatusjohtajan viransijaisena, ja täyttää varhaiskasvatusjohtajan viran kelpoisuusvaatimukset ja on myös henkilökohtaisten ominaisuuksiensa ja kykyjensä puolesta sopiva varhaiskasvatusjohtajan avoimen viran hoitajaksi.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Susanna Laakkonen, asiantuntija, puhelin: 09 310 33418  
susanna.m.laakkonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Eroilmoitus

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



24.01.2022

Asia/10

---

## Otteet

### Ote

Eron pyytäjä

Avoimen viran hoitaja

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Taloushallintopalvelut  
Kaupunginkanslia henkilöstöosasto

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



24.01.2022

Asia/11

## § 54

### Liikenneliikelaitoksen johtokunnan jäsenten valinta

HEL 2021-002502 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus valitsi liikenneliikelaitoksen johtokuntaan 5 jäsentä ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä 1.2.2022 alkaen kaupunginhallituksen toimikaudeksi seuraavasti:

Jäsen	Varajäsen
1. Ville Lehmuskoski	Silja Hyvärinen
2. Jani Nevalainen	Saara Kanto
3. Maria Nelskylä	Timo Lindén
4. Jenni Rope	Sami Lindström
5. Juha Kesänen	Sanna Savonius

Samalla kaupunginhallitus valitsi puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavasti:

Puheenjohtaja	Ville Lehmuskoski
Varapuheenjohtaja	Jani Nevalainen

Lisäksi kaupunginhallitus tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472  
atte.malmstrom(a)hel.fi  
Saara Nirkko, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



24.01.2022

Asia/11

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto valitsi 2.8.2021 § 235 toimikaudekseen liikenneliikelaituksen johtokuntaan 9 jäsentä ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä seuraavasti:

	Jäsen	Varajäsen
1. Kok.	Sini Korpinen	Sebastian Frankenhauser
2. Kok.	Pekka Pirkkala	Nina Sillantaka
3. Kok.	Joonas Turtiainen	Sanna-Maria Pakkanen
4. Kok.	Mirita Saxberg	Pertti Sivonen
5. Vihr.	Aino Tuominen	Jami Haavisto
6. Vihr.	Niklas Kaskeala	Satu Vartiainen
7. SDP	Minna Salminen	Roby Mountrakis
8. Vas.	Anu Suoranta	Markus Lehtola
9. PS	Samuli Voutila	Päivi Hönlö

Sekä puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavasti:

Puheenjohtaja	Minna Salminen
Varapuheenjohtaja	Sini Korpinen

Kaupunginvaltuuston 19.1.2022 tekemällä päätöksellä muutetun kaupungin hallintosäännön 4 luvun 6 §:n mukaan kaupunkiympäristön toimialaan kuuluu myös liikenneliikelaitos, joka huolehtii metroluonteesta sekä siihen liittyvästä joukkoliikenneinfrastruktuurista. Liikenneliikelaitos toimii liikenneliikelaituksen johtokunnan alaisuudessa.

Samalla päätöksellä muutetun 2 luvun 13 § mukaan liikenneliikelaituksen johtokunnassa on 5 jäsentä. Jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen. Kaupunginhallitus valitsee toimikaudekseen johtokunnan jäsenet ja varajäsenet. Lisäksi kaupunginhallitus valitsee johtokunnan varsinaisista jäsenistä sille puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallintosääntömuutoksella on siten pienennetty johtokunnan kokoa, jolloin se täytyy valita uudelleen. Kaupunginvaltuuston päätöksellä



2.8.2021 § 235 valittujen luottamushenkilöiden toimikausi katsotaan päättyneeksi.

Uusi johtokunta aloittaa 1.2.2022, kun hallintosäätömuutokset tulevat voimaan. Johtokuntaan valittavat henkilöt ovat kaupungin henkilöstöön kuuluvia henkilöiden aseman tai tehtävien perusteella. Tämä on tarkoituksenmukaista liikenneliikelaitoksen toiminnan luonteen vuoksi sen pääosan tultua yhtiötetyksi.

Kuntalain mukaan valtuusto päättää hallintosäännöstä ja hallintosäännössä annetaan tarpeelliset määräykset kunnan toimielimistä ja johtamisesta. Valtuustolla on siten toimivalta päättää kunnan toimielimistä sekä niiden toimikaudesta ja jäsenten määrästä. Kunnan itsehallintoon myös kuuluu, että valtuustolla on laaja harkintavalta, kun se päättää kunnan hallinnon rakenteista. Siten valtuusto voi myös rajoituksetta muuttaa hallintosäätöä toimielimen kokoonpanon osalta kesken valtuustokauden.

Myös oikeuskirjallisuuden mukaan kunnan hallinnossa voidaan tehdä sellaisia organisaatiomuutoksia, joissa toimielimeen kuuluvien luottamustoimi päättyy, kunhan organisaatiomuutos on todellinen eikä sen todellisena tarkoituksena ole toimielimen erottaminen. (Harjula - Prättälä, Kuntalaki - tausta ja tulkinnat, 2019, s. 525).

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Atte Malmström, konserniohjauksen päällikkö, puhelin: 310 25472  
atte.malmstrom(a)hel.fi  
Saara Nirikko, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 26312  
saara.nirikko(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**  
Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Päätöksessä mainitut





## Päätöshistoria

Liikenneliikelaitoksen johtokunta 11.08.2021 § 112

HEL 2021-002502 T 00 00 02

### Päätös

Johtokunta merkitsi tiedoksi, että kaupunginvaltuusto on 2.8.2021 valinnut liikenneliikelaitoksen johtokuntaan seuraavat henkilöt:

#### Jäsenet

Salminen Minna, SDP, puheenjohtaja  
Korpinen Sini, Kok. varapj.  
Pirkkala Pekka, Kok.  
Turtiainen Joonas, Kok.  
Saxberg Mirita, Kok.  
Tuominen Aino, Vihr.  
Kaskeala Niklas, Vihr.  
Suoranta Anu, Vas.  
Voutila Samuli, PS

#### Henkilökohtaiset varajäsenet

Mountrakis Roby  
Franckehaeuser Sebastian  
Sillantaka Nina  
Pakkanen Sanna-Maria  
Sivonen Pertti  
Haavisto Jami  
Vartiainen Satu  
Lehtola Markus  
Hönö Päivi

### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Jukka Hämäläinen, hallintopäällikkö, puhelin: 310 20911  
jukka.hamalainen(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 02.08.2021 § 235

HEL 2021-002502 T 00 00 02

### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti valita toimikaudekseen liikenneliikelaitoksen johtokuntaan 9 jäsentä ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä seuraavasti:

	<b>Jäsen</b>	<b>Varajäsen</b>
1.	Kok. Sini Korpinen	Sebastian Frankenhaeuser
2.	Kok. Pekka Pirkkala	Nina Sillantaka
3.	Kok. Joonas Turtiainen	Sanna-Maria Pakkanen
4.	Kok. Mirita Saxberg	Pertti Sivonen
5.	Vihr. Aino Tuominen	Jami Haavisto



6.	Vihr.	Niklas Kaskeala	Satu Vartiainen
7.	SDP	Minna Salminen	Roby Mountrakis
8.	Vas.	Anu Suoranta	Markus Lehtola
9.	PS	Samuli Voutila	Päivi Hönö

Samalla kaupunginvaltuusto päätti valita puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavasti:

Puheenjohtaja	Minna Salminen
Varapuheenjohtaja	Sini Korpinen

Lisäksi kaupunginvaltuusto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Asta Vennelä, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 76004  
asta.vennela(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 26.07.2021 § 531

HEL 2021-002502 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää valita toimikaudekseen liikenneliikelaitoksen johtokuntaan 9 jäsentä ja heidän henkilökohtaiset varajäsenensä seuraavasti:

	<b>Jäsen</b>	<b>Varajäsen</b>
1.	Kok. Sini Korpinen	Sebastian Franckehaeuser
2.	Kok. Pekka Pirkkola	Nina Sillantaka
3.	Kok. Joonas Turtiainen	Sanna-Maria Pakkanen
4.	Kok. Mirita Saxberg	Pertti Sivonen
5.	Vihr. Aino Tuominen	Jami Haavisto
6.	Vihr. Niklas Kaskeala	Satu Vartiainen
7.	SDP Minna Salminen	Roby Mountrakis
8.	Vas. Anu Suoranta	Markus Lehtola
9.	PS Samuli Voutila	Päivi Hönö



24.01.2022

Samalla kaupunginvaltuusto päättää valita puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavasti:

Puheenjohtaja  
Varapuheenjohtaja

Minna Salminen  
Sini Korpinen

Lisäksi kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

#### Käsittely

26.07.2021 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että jäseneksi lisätään Mirita Saxberg (Kok.) sekä varajäseniksi Sebastian Franckehaeuser (Kok.), Nina Sillantaka (Kok.), Sanna-Maria Pakkanen (Kok.) ja Pertti Sivonen (Kok.).

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Asta Vennelä, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 76004  
asta.vennela(a)hel.fi



## § 55

### Sopimuskauden pidentäminen vuoden 2025 loppuun: kaupunkitutkimusyhteistyö ja tutkijan tehtävien rahoittaminen yliopistoissa 2018-2023

HEL 2021-013493 T 00 01 06

HEL 2018-000305

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä liitteenä olevan sopimusmuutoksen koskien kaupunkitutkimusyhteistyötä ja postdoc-tutkijan tehtävien rahoittamista Helsingin yliopistossa ja Aalto-yliopistossa.

Sopimuskauden 2018-2023 kestoja pidennetään kahdella vuodella vuoden 2025 loppuun asti siten, että kaupungin maksuerät hoidetaan vuosittain alkuperäisen sopimuksen mukaisesti vuoden 2023 loppuun mennessä.

Sopimuksen myötä kaupungille vuosina 2018-2023 syntyvät kokonaiskustannukset säilyvät ennallaan ollen 1 360 000 euroa ja jakautuen seuraavasti: 160 000 euroa vuonna 2018 ja vuosina 2019–2023 vuosittain 240 000 euroa sisältäen mahdollisen arvonalisäveron. Kustannukset maksetaan talousarvion kohdalta 1 30 01 Kaupunginhallituksen käyttövarat, projekti 1040201055. Määrärahat osoitetaan kaupunginkanslian strategiaosaston kaupunkitietoyksikön käytettäväksi.

Kaupunginhallitus kehottaa pormestaria allekirjoittamaan sopimuksen muutosliitteen. Lisäksi kaupunginhallitus oikeuttaa pormestarin tekemään siihen tarvittaessa teknisluonteisia tai muuten vähäisiä muutoksia.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Annina Ala-Outinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 36588  
annina.alaoutinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Postdoc-sopimuksen muutosliite 2021
- 2 Postdoc-sopimus 2018-2023

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



## Otteet

### Ote

Aalto-yliopisto

Helsingin yliopisto

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Vuonna 2020 alkaneen koronapandemian johdosta yliopistoihin kansainvälisinä hakuina toteutettavat tutkijarekrytoinnit ovat olleet pitkäkestoisia ja osin haastavia maahantulorajoitusten vuoksi. Myös yhteistyöprojektien käynnistäminen ja vuorovaikutuksen toteuttaminen on vaatinut enemmän suunnittelua ja uusia toimintatapoja etätyöskentelytilanteissa.

Helsingin kaupunki on kaupunginhallituksen päätöksellä 29.1.2018, § 48 sitoutunut määräaikaisten tutkijatohtorin paikkojen rahoittamiseen yliopistoissa. Sopimusmuutoksella sovitaan Helsingin kaupungin, Espoon kaupungin ja Vantaan kaupungin sekä Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston tutkimusyhteistyötä koskevan postdoc-sopimuksen keston pidentämisestä vuoden 2025 loppuun asti. Sopimuskautta pidentämällä voidaan varmistaa jatkossakin tutkimusyhteistyön laatu ja tuloksellisuus. Yhteistyöprojektissa työskentelee tällä hetkellä kahdeksan eri alojen tutkijaa, ja hankkeisiin liittyen järjestetään säännöllisiä vuorovaikutustilaisuuksia kaupunkien asiantuntijoiden kanssa.

Muutos koskee sopimus- ja yhteistyökauden kestoja, ja kaupunkien maksuerät hoidetaan vuosittain alkuperäisen sopimuksen mukaisesti vuoden 2023 loppuun mennessä. Sopimuskauden pidennyksestä ei aiheudu rahoittajille lisäkustannuksia. Muut alkuperäisen sopimuksen asiat säilyvät ennallaan.

Kaupunkitutkimusyhteistyötä ja postdoc-tutkijan tehtävien rahoittamista koskevan sopimuksen tavoitteena on vahvistaa yliopistojen ja kaupunkien välistä vuorovaikutusta, tukea pääkaupunkiseudulla tehtävän kaupunkitutkimuksen korkeaa laatua ja yhteiskunnallista vaikuttavuutta sekä lisätä tieteellisen tutkimustiedon käyttöä kaupunkien kehittämisessä. Sopimuksen tarkoituksena on myös mahdollistaa vahvan kaupunkitut-



kimukseen keskittyvän tutkijayhteisön rakentuminen ja toiminta pääkaupunkiseudulla.

Kaupunkistrategiassa 2021-2025 nostetaan vahvasti esille tutkimustiedon käyttö sekä tutkimusyhteistyö kaupungin kehittämisessä. Strategian mukaan Helsinki tekee aktiivista yhteistyötä korkeakoulujen ja kanssa tutkimus- ja innovaatiotoiminnassa ja nojautuu parhaaseen riippumattomaan tutkijaosaamiseen omaa toimintaansa uudistaessaan. Strategian mukaan kaupungin keskeisiin uudistushankkeisiin kutsutaan mukaan tutkijoita.

Helsingin kaupungin Helsingin yliopistolle ja Aalto-yliopistolle tämän päätöksen mukaisesti antama tuki ei kuulu valtiontukisäännösten piiriin. Komission tiedonannossa valtiontuen käsitteestä (2016/C 262/01) todetaan, että tietyt yliopistojen ja tutkimusorganisaatioiden toiminnot eivät kuulu valtiontukisääntelyn piiriin. Tämä koskee julkisten koulutuspalvelujen lisäksi riippumattoman T&K-toiminnan harjoittamista tiedon lisäämiseksi ja ymmärryksen parantamiseksi, yhteistyöhön perustuva T&K-toiminta mukaan luettuna.

Postdoc-yhteistyön koordinointi ja seuranta toteutetaan osana kaupunkien ja yliopistojen Kaupunkiakatemia-yhteistyötä. Kaupunkiakatemian strateginen johtoryhmä, jonka jäseniä ovat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien johtajat sekä Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston rehtorit, on puoltanut kokouksessaan 9.9.2021 postdoc-sopimuksen keston pidentämistä.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Annina Ala-Outinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 36588  
annina.alaoutinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Postdoc-sopimuksen muutosliite 2021
- 2 Postdoc-sopimus 2018-2023

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

**Ote**  
Aalto-yliopisto

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus



24.01.2022

Asia/12

Helsingin yliopisto

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Liite 1

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



24.01.2022

Asia/13

## § 56

### Korppaanmäentien raitiotien ja ratasähkötyön perusparannuksen ja Nauvontien raitiotien rakentamisen hankesuunnitelmat

HEL 2021-012191 T 08 00 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Korppaanmäentien raitiotien ja ratasähkön perusparannuksen ja Nauvontien raitiotien rakentamisen hankesuunnitelmat siten, että hankkeiden arvonlisäveroton kokonaishinta yhteensä sisältäen suunnittelun, rakennustyöt sekä hankintojen aikaiset lisä- ja muutostyöt ovat enintään 6 800 000 euroa (alv 0 %) heinäkuun 2021 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma - rata
- 2 Hankesuunnitelma - ratasähkö
- 3 Katupiirustukset

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Liikenneliikelaitoksen johtokunta  
Liikenneliikelaitos

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Korppaanmäentien raitiotien perusparannus toteutetaan samanaikaisesti Ruskeasuon uuden raitiovaunuvarikon ratayhteyden rakentamisen kanssa. Perusparannuksella kehitetään Pikku Huopalahden raitiotien pysäkki- ja liikennejärjestelyjä. Uusi raitiotieyhteys Mannerheimin-





tieltä Ruskeasuon raitiovaunuvarikolle Nauvontien kautta on edellytys uuden raitiovaunuvarikon toiminnalle.

#### Hankkeen strategiasidonnaisuus

Helsingin kaupunkistrategian mukaan liikennejärjestelmän toimivuudesta huolehditaan liikenneinvestoinneilla ja kestävien liikennemuotojen kulkumuoto-osuutta kasvatetaan. Päätösehdotus on kaupunkistrategian mukainen ja se tukee strategian tavoitteita kestävä kasvun turvaamisesta.

#### Suhde muihin päätöksiin

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.8.2018 § 520 raitiotievarikoiden kehittämissuunnitelman.

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen (HKL) johtokunta puolsi 28.1.2021 § 20 Ruskeasuon raitiovaunuvarikon hankesuunnitelman hyväksymistä.

Kaupunginhallituksen konsernijaosto kehotti 8.3.2021 § 31 kaupungin yhtiökokousedustajaa Ruskeasuon Varikkokiinteistö Oy:n ylimääräisen yhtiökokouksessa 18.3.2021 hyväksymään hallituksen päätösehdotuksen Ruskeasuon raitiovaunuvarikkohankkeesta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 30.3.2021 § 163 Mannerheimintien, Korppaanmäentien ja Nauvontien katusuunnitelmat.

HKL:n johtokunta esitti 14.10.2021 § 157 kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi raitiovaunuvarikoiden kehittämissuunnitelman päivitystä. Asia on kaupunginhallituksen käsittelyssä 17.1.2022.

#### Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Ruskeasuon linja-autovarikon yhteyteen rakennettavasta raitiovaunuvarikosta tulee yksi Helsingin raitiotiejärjestelmän päävarikoista. Ruskeasuon raitiovaunuvarikolta tullaan ajamaan raitioliikenteen kantakaupunkilinjoja ja läntisiä pikaraitiovaunulinjoja.

Ruskeasuon varikolla ei ole yhteyttä olemassa olevaan raitiotieverkkoon, siksi varikon toiminta edellyttää Nauvontien raideyhteyden rakentamista. Varikon hankesuunnitelman käsittelyn yhteydessä 28.1.2021 todettiin, että "HKL on varautunut toteuttamaan Nauvontien ratayhteyden yhdessä Mannerheimintien ja Korppaanmäentien katu- ja liikennejärjestelyjen kanssa. HKL valmistelee tätä hanketta yhdessä kaupunkiympäristön toimialan kanssa." Nauvontien raiteet ovat välttämättömät raitioliikenteen toimivuuden kannalta.



Korppaanmäentiellä on nykyisen raitiolinja 10 päätepysäkki. Korppaanmäentien risteysalueella Mannerheimintiehen liittyy myös Koroistentie ja Nauvontie, jotka ovat olemassa olevia paikallisia kokoojakatuja.

Nauvontien raitioradan rakentamisen myötä Korppaanmäentien raitiovaunupysäkit siirretään Mannerheimintielle liikenteen sujuvoittamiseksi ja Ruskeasuon varikolta lähtevien hallivurojen matkustajapalvelun parantamiseksi. Toimivan raidegeometrian ja vaihdejärjestelyjen toteuttamiseksi on tarpeen siirtää Korppaanmäentien raidetta Mannerheimintien risteyksessä. Muutos tulee ulottaa Koroistentien pysäkkien yli pysäkkien palvelutason parantamiseksi. Kaupunkiympäristön toimialan mukaan Korppaanmäentien alueen kadun rakenteita ja kunnallistekniikkaa on parannettava.

Kytösuontien pysäkit ovat rakennettu tavoitetasoa lyhemmiksi ja rata- ja katutöiden yhteydessä on mahdollista pidentää pysäkkejä esteettömyystason parantamiseksi.

Tavoitteena on aloittaa rakennustyöt Nauvontien osuudella vuoden 2022 aikana. Mannerheimintien risteys ja Korppaanmäentie on tarkoituksenmukaista toteuttaa vuonna 2023, sillä tällöin vaihteet ja risteysjärjestelyt eivät kulu yksipuoleisen raitioliikenteen aikana ja raideyhteys Mannerheimintieltä Nauvontielle ja edelleen varikolle on käytössä heti varikon käyttöönoton yhteydessä.

Hanke toimii myös pilottihankkeena HKL:n rata- ja ratasähköprojektien hiilikuorman vähentämisessä. Hankkeen toteutusvaiheesta tehdään CEEQUAL-määritelmän mukainen hiilijalanjäljen laskelma, jossa tunnistetaan rakentamisen kannalta suurimmat päästöjen aiheuttajat. Tarkastelussa pyritään valitsemaan korvaavia materiaaleja ja toteutusratkaisuja, jotta hankkeen toteutuksen aikaista hiilijalanjälkeä voitaisiin pienentää. Lisäksi toteutetaan LCA-analyysi hankkeen elinkaaren aikaisesta ympäristökuormasta.

Raideliikenteen osuus liikenteestä kasvaa, mikä alentaa hiilidioksidipäästöjä kokonaisuudessaan. Joukkoliikenteen osalta energiatehokkuus ja uusiutuvan energian käyttö kasvavat.

#### Hankkeen toteuttaminen

Mannerheimintieltä Koroistentietä ja Nauvontietä pitkin toteutetaan uusi raideyhteys Ruskeasuon uudelle raitiovaunuvarikolle ja Korppaanmäentien raitiovaunupysäkit siirretään Mannerheimintielle. Raideyhteys toteutetaan kaksiraiteisena ajoradan keskelle. Nauvontien raitiotie perustetaan tavanomaisen betonisen pohjalaatan lisäksi paalulaatalle, jotta estetään radan mahdollinen painuminen ja geometriapoikkeamat.



Nauvontien itäpuolisen Ruskeasuon siirtolapuutarhan ja Nauvontien väliin rakennetaan hankkeen yhteydessä meluseinä estämään raitiolii-  
kenteen aiheuttaman melun kulkeutuminen siirtolapuutarhan alueelle. Seinän pintaan asennetaan puuverhoilu ja siihen tulee ikkunoita. Ka-  
dun puoleiselle seinustalle istutetaan köynnöskasveja, siirtolapuutarhan  
puolelle pensaita. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa osin meluesteen  
rakennuskustannuksista.

Koroistentien osuudella uusi raitiotieyhteys korvaa nykyisen kadun  
keskellä olevan puukaistan. Mannerheimintien vaihdejärjestelyillä Ko-  
roistentieltä voidaan kääntyä kohti keskustaa sekä ajaa suoraan Korp-  
paanmäentielle.

Mannerheimintien uudet pysäkit toteutetaan 45 metrin pituisina, jotta ne  
voivat palvella myös tulevia pikaraitiolinjoja. Pysäkit ja kadun suojatie-  
järjestelyt toteutetaan esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukai-  
sesti.

Korppaanmäentien osuudella perusparannetaan nykyinen raitiotie.  
Korppaanmäentieltä purettavien pysäkkien kohdalle toteutetaan istutu-  
salueet jotka erottavat raitiotien muusta liikenteestä Paimiontien ris-  
teykseen asti. Korppaanmäentien osuudella Tiilkanka-  
tu–Mannerheimintie Mannerheimintien suuntaan kulkeva raitiorata on  
rakenteellisesti erotettu kadun muusta liikenteestä. Pikku Huopalahteen  
pään kulkeva raitoliikenne kulkee sekaliikennekaistalla välillä Paimion-  
tie–Pikku Huopalahden päätepysäkki.

Kytösuontien pysäkkijärjestelyä parannetaan mahdollisuuksien mu-  
kaan. Pysäkkipituutta kasvatetaan noin 6 metriä molemmin puolin ka-  
tua. Olemassa olevien tonttiliittymien vuoksi ei pysäkkejä voida toteut-  
taa esteettömyyden erityistason mukaan, vaan pysäkkipituudet jäävät  
noin 20 ja 25 metriin.

Raitioradan ajolangat kiinnitetään yhteiskäyttöpylväisiin ja läheisten ra-  
kennusten seiniin. Yhteiskäyttöpylväisiin kiinnitetään myös katualuei-  
den valaistuksen kannatinlankoja.

Melu- ja värinävaikutuksia hallitaan asianmukaisilla toteutusratkaisulla.

Hankkeen mukaiset työt on tarkoituksenmukaista ohjelmoida toteutet-  
tavaksi yhteisenä kunnallisteknisenä (YKT) hankkeena. HKL on yksi  
YKT-hankkeen osapuolista. YKT-hankkeen päätilaaja-roolista ei ole  
vielä sovittu kaupunkiympäristön toimialan ja HKL:n kesken. Hankkeen  
päätilaaja kilpailuttaa YKT-urakan. YKT-hankkeessa rakennetaan  
Mannerheimintien pyörätiet Korppaanmäentien ja Koroistentien risteyk-  
sen kohdalla pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisesti yksisuuntaisina.



Ratahankkeen ulkopuolelle jäävät rakenteet kuten istutukset, pyörätiet, ulkovalaistus sekä liikennevalot käsitellään eri hankekokonaisuutena kaupunkiympäristön toimialalla.

Raitiotien vaatimat sähkötyöt toteutetaan ratahankkeen yhteydessä, jotta häiriöt raitioliikenteelle saadaan minimoitua ja yhteys rakentavalle raitiovaunuvarikolle valmistuu käyttöön asetetussa tavoiteaikataulussa.

Hankkeen toteuttaminen haittaa linjan 10 raitioliikennettä Korppaanmäentien osuudella. Korppaanmäentien katujärjestelyjen toteutus ja raitiotien rakentaminen aiheuttaa liikennekatkon linjalle välillä Kuusitie–Pikku Huopalahti. Raitiolinja korvataan bussiliikenteellä liikennekatkon aikana.

Tieliikenteeseen kohdistuu hankkeessa vaikutuksia erityisesti Mannerheimintien risteysalueella. Nauvontien raideyhteyden rakentaminen vaatii huomattavia liikennejärjestelyjä ja yötöiden tekemistä asennuksissa.

#### Hankkeen kustannusten muodostuminen

Hankkeiden arvonlisäverottomat kustannukset ovat enintään 6 800 000 euroa hankesuunnitelmien mukaisesti kustannustasossa heinäkuu 2021 (MAKU 120,4, heinäkuu 2021, 2010=100).

Hankkeiden suunnitteluun on käytetty lokakuuhun 2021 mennessä n. 240 000 euroa.

Vuodelle 2021 hankkeiden kustannuksiksi on arvioitu n. 220 000 euroa, vuodelle 2022 n. 3 270 000 euroa, vuodelle 2023 n. 3 100 000 euroa ja vuodelle 2024 n. 150 000 euroa. Vuosille 2023 ja 2024 sijoittuvat kustannukset otetaan huomioon HKL:n talousarvioiden laatimisessa.

Rakennusurakan kustannukset ovat yhteensä n. 3 750 000 euroa ja siihen liittyvien ratatöiden ja hankintojen yhteensä n. 180 000 euroa. Hankkeessa käytetään n. 1 380 000 euroa rataan liittyviin ratasähkötöihin ja ratasähkölaitteiden hankintoihin.

Näiden lisäksi hankkeelle tulee suunnittelun ja projektin johdon kustannuksia n. 780 000 euroa sekä n. 710 000 euron hankevaraus.

#### Hankkeen vaikutukset käyttötalouteen

Hanke aiheuttaa arviolta 30 000 euron lisäyksen vuotuisiin radan kunnossapitokustannuksiin. Kustannusten kasvu koostuu uusien vaihteiden kunnossapitotarpeesta sekä radan että rata-alueen kunnossapito- ja huoltotoimenpiteistä, esimerkkejä tällaisesta työstä ovat kiskojen hiominen, kaarteiden voitelu ja lumityöt sekä pysäkkien kunnossapito-



työt. Lisäksi uudet pidemmät pysäkit nostavat kunnossapitotöiden kustannuksia.

Hankkeen rataosuus aiheuttaa 40 vuoden poistoajalla tasapoistoina 130 000 euron vuotuisen lisäyksen poistokustannuksiin.

Hankkeen ratasähköosuus aiheuttaa 20 vuoden poistoajalla tasapoistoina 100 000 euron vuotuisen lisäyksen poistokustannuksiin.

HSL:n perussopimuksen perusteella 50 % investoinnin poistoista (n. 100 000 euroa/vuosi) ja 50 % laskennallisista korkomenoista (40 vuoden aikana yhteensä n. 2 800 000 euroa, laskentakorko 5 %) voidaan laskuttaa HSL:ltä. HKL palauttaa HSL:ltä laskuttamansa 50 % laskennallisen korkomenon ns. infran korkotulona kaupungille.

Loppuosa poistoista (n. 100 000 euroa vuodessa) ja investoinnin rahoittamisesta aiheutuvat todelliset noin 3 000 000 euron korkokulut laina-aikana (korkokanta 3 % ja laina-aika 25 vuotta) jäävät kaupungin liikenneliikelaitoksen infratukena maksettavaksi. Korppaanmäentien raitioradan ja ratasähkön perusparannuksen ja Nauvontien raitioradan rakentamisen vaikutus HKL:lle maksettavaan kaupungin tukeen on keskimäärin 100 000 euroa vuodessa.

Lisäksi osa HSL:ltä laskutettavasta 50 % poisto-osuudesta ja 50 % laskennallisesta korosta kiertyy vuosittain käytön mukaisesti kaupungin maksettavaksi HSL:n maksuosuuden kautta noin 50 % poisto-osuudesta ja laskennallisesta korosta katetaan lipputuloilla ja loppuosa kohdistuu kuntaosuuteen.

Korppaanmäentien raitioradan ja ratasähkön perusparannuksen ja Nauvontien raitioradan rakentamisen HKL:n osuuden kokonaisvaikutus Helsingin kaupungin käyttötalouteen arvioidaan olevan keskimäärin 200 000 euroa vuodessa (HSL:n maksuosuus ja HKL:n saama kaupungin tuki yhteensä).

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 12.6.2017 § 665 päättänyt, että liikennelaitoksen

johtokunta päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonalisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö



24.01.2022

Asia/13

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma - rata
- 2 Hankesuunnitelma - ratasähkö
- 3 Katupiirustukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**

Liikenneliikelaitoksen johtokunta  
Liikenneliikelaitos

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti

Päätöshistoria

Liikenneliikelaitoksen johtokunta 26.11.2021 § 187

HEL 2021-012191 T 08 00 02

Esitys

Johtokunta esitti kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi Korppaanmäentien raitioradan ja ratasähkön perusparannuksen ja Nauvontien raitioradan rakentamisen hankesuunnitelmat 18.10.2021 esityksen mukaan niin, että hankkeiden enimmäishinta yhteensä sisältäen suunnittelun, rakennustyöt ja hankkeeseen sisältyvät erillishankinnat sekä hankintojen aikaiset lisä- ja muutostyöt on 6,8 milj. euroa (alv 0 %) kustannustasossa heinäkuu 2021.

Esittelijä

yksikön johtaja  
Antti Nousiainen

Lisätiedot

Otto Kyrklund, projektipäällikkö, puhelin: 310 35332  
otto.kyrklund(a)hel.fi  
Timo Pajari, projektipäällikkö, puhelin: 310 22519  
timo.pajari(a)hel.fi



24.01.2022

Asia/14

## § 57

### Raitiovaunuvarikoiden päivitetty kehittämissuunnitelma

HEL 2021-010162 T 08 00 08

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin raitiotievarikkojen päivitetyn kehittämissuunnitelman.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Raitiotievarikoiden kehittämissuunnitelma\_2021
- 2 HSL lausunto 30.11.2021

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallitus hyväksyi liikenneliikelaitoksen (HKL) laatiman raitiotievarikkojen kehittämissuunnitelman 27.8.2018 § 32. Kehittämissuunnitelmassa esitettiin Ruskeasuon ja Koskelan varikoiden kehittämistä raitioliikenteen päävarikoiksi, joita tukevat pienemmät sivuvarikot mm. Raide-Jokerin Roihupellossa ja Kruunusilltojen linjaston Laajasalossa. Varikkohankkeiden toteutusta on edistetty tämän suunnitelman mukaisesti. Lisäksi HKL laati erillisen kalusto- ja varikkohankintoja koskevan yhteensovitus selvityksen vuonna 2019.

Raitiotievarikkojen kehittäminen on edennyt mm. Ruskeasuon varikon ja Raide-Jokerin varikon toteutuksella sekä Koskelan varikon ja Laajasalon varikon suunnittelulla. Raide-Jokerin varikko Roihupellossa valmistuu suunnitellusti kesällä 2022 vastaanottamaan Raide-Jokerin kaluston. Ruskeasuon varikko valmistuu suunnitellussa 100 raitiovaunun säilytyskapasiteetin laajuudessaan vuoden 2023 loppuun mennessä.



Koskelan varikon hanke on edennyt varikon viitesuunnitelmien valmistumiseen. Laajasalon varikon kaava sekä hankesuunnitelma ja kustannusarvio valmistuivat vuonna 2020. Kaavavalitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Vaunuhankintoja koskevat tiedot ovat tarkentuneet mm. Kruunusiltojen ja Kalasatamasta Pasilaan -raitiotien hankkeiden etenemisen myötä. Lisäksi myös Viikin-Malmin ja Tuusulanväylän bulevardin pikaraitiotien suunniteltu toteutusaikataulu ja -laajuus ovat muuttuneet. Raitiotiejärjestelmän suunnittelutilanteen tarkentumisen ja muutosten vuoksi myös raitiotievarikkojen kehittämissuunnitelmaa on tarkistettu.

Päivitetyssä raitiotievarikkojen kehittämissuunnitelmassa on kuvattu raitiotievarikkojen nykytilanne, varikoihin vaikuttavat suunnitelmat kunnossapidon ja liikennöinnin kehittämiseksi sekä raitiotievarikkojen kehittämisen kokonaisuus varikkohankkeittain. Kehittämissuunnitelman lopuksi on esitetty päivitystyön aikana tunnistetut kehittämisspolut sekä analyysi niiden sopivuudesta Helsingin tarpeisiin.

#### Liikennelaitoksen johtokunnan esitys

Tulevien raitiovaunuvarikoiden rakentamisessa noudatetaan kehittämissuunnitelman skenaarion 2 mukaista järjestystä, jossa Koskelan varikko toteutetaan ennen Laajasalon varikkoa ja Töölön nykyisen varikon elinkaarta jatketaan 2030-luvun loppuun saakka.

Kehittämissuunnitelmassa pyritään parhaaseen kokonaistaloudelliseen ja tarkoituksenmukaiseen ratkaisuun. Säilytys- ja kunnossapitokapasiteetin tulee riittää lopullisessa tilanteessa kulloinkin käytössä olevalle kalustolle.

Työn aikana on haastateltu HKL:n eri toimintojen asiantuntijoita sekä HKL:n sidosryhminä Helsingin kaupunginkanslian, kaupunkiympäristön toimialan ja HSL:n asiantuntijoita. Haastatteluiden tarkoituksena oli karvoittaa varikoiden käyttäjien ja sidosryhmien näkemyksiä ja tarpeita raitiotievarikoiden laajuudelle, toiminnoille ja toteutuksen ajoitukselle sekä tunnistaa näihin tekijöihin liittyvien epävarmuuksien ja suunnitteluvalintojen vaikutuksia haastateltujen edustamien organisaatioiden toimintaan.

Kehittämisspolujen päälinjat on muodostettu kahden päämuuttujan suhteen: mikä on Laajasalon varikon toteutuspäätös ja -aikataulu sekä millä tavoin Koskelan varikon kehittämistä edistetään. Skenaarit on tarkemmin kuvattu liitteenä olevassa kehittämissuunnitelmassa.

Skenarioita on verrattu keskenään sen perusteella, mikä on varikkohankkeiden toteuttamisvalmius, hankkeiden toteutuva laajuus (varikko-





kapasiteetti) suhteessa raitioliikenteen tarpeeseen sekä varikkohankkeiden kaupunkikehitykselle luomat edellytykset. Lisäksi on arvioitu hankkeiden kaupungille tuottamia maankäyttö- ja muita taloudellisia hyötyjä.

Skenaarioista ehdotetaan jatkettavan vaihtoehto 2 mukaisesti, jossa Laajasalon varikon aikataulua ja laajuutta muutetaan sopimaan nykytilanteeseen ja Koskelan varikon toteutus ajoitetaan vuosille 2024–2027. Koskelan varikon kehitys toteuttamista varten käynnistetään välittömästi, jotta varikkotilaa on riittävästi niin Kruunusiltojen kuin Länsi-Helsingin raitioteiden käyttöön 2020-luvun loppupuolella. Kapasiteetin riittävyyden sekä riskienhallinnan näkökulmasta on myös syytä jatkaa Töölön varikon käyttöä 2030-luvun loppuun saakka.

Skenaarioita on käsitelty yhdessä kaupungin ja HSL:n edustajien kanssa. Esitetty eteneminen vaihtoehdon kaksi mukaisesti on myös näiden sidosryhmien kanssa yhdessä tunnistettu parhaaksi etenemistavaksi tulevien varikoiden rakentamisessa.

Laajasalon varikon toteutuksen lykkäämistä tukee se, että Kruunusiltojen vaiheittaisen toteutuksen mukainen kaupallinen liikennöinti voidaan tämän suunnitelman perusteella käynnistää Ruskeasuon, Koskelan ja Töölön varikoiden ollessa käytössä. Laajenevan raitiotieliikenteen säilytyskapasiteetin osalta tulee Laajasalon tai vastaavan kokoluokan varikko ajankohtaiseksi 2030-luvun loppupuolella. Koskelan toteuttaminen ennen Laajasalon varikkoa mahdollistaa myös varautumisen mahdollisiin muutoksiin, mikäli esimerkiksi vaunuhankintojen tai raitiotiehankkeiden aikataulut muuttuvat. Laajasalon suunnitellun hybridivarikon kustannusarvio on myös huomattavan suuri sen tarjoamaan palveluun nähden. Sen laajuutta sekä toteutusta tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa.

Kehittämissuunnitelmassa mainituista jatkoselvityksistä hybridirakentamisen kustannusjakoa tulee selvittää tarkemmin erillisselvityksellä. Selvitys laaditaan yhteistyössä varikkorakentamisen sidosryhmien kanssa.

Hiilineutraali HKL -ohjelmaa ollaan parhaillaan luomassa ja tulevien varikkohankkeiden osalta tulee ottaa kyseisen ohjelman mukaiset tavoitteet huomioon. Hankekohtaiset päästölaskelmat ja niiden yhteydessä luodut tavoitteet ohjaavat tulevia hankkeita.

## Maankäyttö

Varikkoinfran kehittyminen luo edellytyksiä raideverkoston laajenemiselle ja edistää raideliikenteen verkostokaupungin muodostumista. On tärkeää, ettei varikkotoimintojen järjestämistä jouduta tarkastelemaan



aina uudelleen hankekohtaisesti. Riittävän pitkä tarkastelujänne on tärkeä varikkoverkon kehittämisessä. Joukkoliikenneinvestointien on oltava kustannustehokkaita. Tarpeettoman suuret investoinnit heikentävät hankkeiden toteutettavuutta ja rasittavat joukkoliikenteen rahoitusta liikennöintikorvausten kautta.

Liikenneliikelaitoksen johtokunnan esittämä kehittämisspolku 2, ”Keski-tä”, on tarkoituksenmukainen raitiotiehankeiden toteutuksen ja varikkokapasiteetin lisäämisen kannalta. Raitioliikenteen päävarikoiden toteuttaminen Ruskeasuolle ja Koskelaan suunnitellussa laajuudessa ja aikataulussa on tärkeää, jotta raideliikenteen verkosto voi kehittyä suunnitellusti 2020-luvun aikana. Molempien varikoiden on oltava toiminnassa viimeistään Länsi-Helsingin raitiotiehankekokonaisuuden valmistuessa vuosikymmenen lopulla.

Koskelan varikon toteuttaminen yhdessä vaiheessa on perusteltua. Si-ten saadaan joustavuutta myös Töölön, Vallilan ja Laajasalon varikoihin liittyvässä päätöksenteossa. Viikki-Malmin raitiotien sekä Hermannin rantatien ja Kustaa Vaasan tien liittymäalueen rakennustyöt tuottavat pitkäaikaisia vaikutuksia Koskelan varikon yhteyksiin, minkä vuoksi niiden aikataulu ja vaikutukset varikon käyttöön tulee huomioida suunnitelussa.

Laajasalon hybridivarikon kustannusarvio on kasvanut suunnittelun edetessä ja sen toteuttaminen suunnitellulla tavalla kasvattaisi joukkoliikenteen liikennöintikustannuksia tarpeettoman paljon. Useaan kertaan muuttuneisiin tilatarpeisiin sopeutuminen on tuottanut asemakaavoitukselle runsaasti työtä ja vaikeuttanut hankkeen vuorovaikutusta. Toimintojen yhdistäminen tiiviissä kaupunkiympäristössä on kuitenkin hyvä tavoite. Vastaavia hankkeita varten tulisi kehittää toimiva suunnitteluprosessi sekä hallinta- ja rahoitusmalli, jossa joukkoliikenteen liikennöintikorvauksen perusteeksi luetaan vain varikon perustoimintojen edellyttämät kustannukset ja tämän tason ylittävät integroidut rakenteet ja toiminnot rahoitetaan alueen maankäytön kehittämisvaroin.

Maankäytön kehittämisen näkökulmasta päätöstä Laajasalon varikon toteuttamisesta ei voi jättää odottamaan määrittelemättömäksi ajaksi. Laajasalon ratikkakorttelin alueella on merkittävä rakentamispotentiaali, jonka edistäminen edellyttää päätöksiä varikosta. HKL:n on yhdessä kaupunkiympäristötoimialan kanssa aloitettava selvitykset investoinneiltaan kevyemmän varikon toteuttamisesta tai varikon toteuttamatta jättämisestä. Selvityksessä on huomioitava niin maankäytön toteuttamisen näkökulma, muut suunnitteilla olevat raitiotiehankeet kuin raitioverkon pidemmän aikajänneen laajentumismahdollisuudet Laajasalossa ja Herttoniemen alueella ja näiden vaikutukset varikkotilan tarpeeseen.



Töölön ja Vallilan varikot on syytä pitää käytössä ainakin kahden päävarikon valmistumiseen asti. Ne ovat kuitenkin teknisiltä edellytyksiltään vanhentuneita, joten tavoitteena tulee olla niiden varikkokäytöstä luopuminen, kun se on liikenteen hoitamisen kannalta mahdollista. Töölön varikon kehittäminen kytkeytyy kokonaisuutena lähikiinteistöjen kehittämismahdollisuuksiin ja siksi olisi toivottavaa, ettei vapautumisen ajankohta olisi epäselvä tai lykkääntyisi huomattavan pitkälle tulevaisuuteen.

Töölön ja Vallilan varikkoalueiden tulevan käytön kannalta on tärkeää, että varikkotoiminnot siirtyvät kokonaan muualle, jolloin maankäyttöä voidaan kehittää täysipainoisesti. Alueille on ryhdyttävä hyvissä ajoin selvittämään jatkokäyttöä, joka huomioi kiinteistökehityspotentiaalin lisäksi niiden historialliset arvot. Varikkoalueiden kehittämisen lähtökohdaksi on yleiskaava ja kaupungin strategiset tavoitteet. Kantakaupungin alueella tapahtuvissa maankäytön muutoksissa on varmistettava riittävä toimitilamäärä sekä huomioitava palveluverkon tarpeet. Töölön ja Vallilan varikkoalueilla asuminen voi olla osa sekoittunutta rakennetta, mutta tavoitteena on erityisesti monipuolinen toimitilakäyttö. Kehittämissuunnitelman arvioita alueiden potentiaalisesta rakennusoikeudesta ja sen arvosta on tässä vaiheessa pidettävä alustavina, sillä niiden osalta ei ole tarkemmin tutkittu alueiden suojelu- ja kehittämistavoitteita.

Raitiovaunuvarikoiden kehittämissuunnitelma ei vastaa siihen, miten varikkokapasiteetti järjestetään pidemmän ajan kuluessa. Kun seuraavien raidehankkeiden, esimerkiksi Jokeri 0- ja Jokeri 2-pikaraitioteiden tai Östersundomin raideyhteyksien suunnittelu etenee, tulee HKL:n yhdessä kaupunkiympäristötoimialan kanssa selvittää toimenpiteet, joilla turvataan varikkokapasiteetti 2030-luvun jälkeen.

Varikkosuunnitelma on päivitettävä sen jälkeen, kun johtokunnan esittämä kansainvälinen asiantuntija-arvio varikkokapasiteetin riittävydestä valmistuu. Samalla arvioidaan 2030-luvun laajentuvan raideliikenteen varikkotarve. Päivittämisen yhteydessä arvioidaan myös niitä ratkaisuja, joissa varikko sijaitsee vain reitin toisessa päässä.

HSL:n lausunto

HSL kannattaa raitiotievarikoiden kokonaiskehittämissuunnitelmasta johdettua kehityspolkua, jossa Koskelan varikko toteutetaan suunnitellun aikataulun mukaan yhtenä kokonaisuutena ja rakentaminen aloitetaan heti Ruskeasuon varikon valmistuttua. Töölön varikon elinkaarta jatketaan ainakin 2030-luvun lopulle ja jatkomahdollisuutta tämän jälkeen tarkastellaan muuttamalla esimerkiksi varikon käyttötarkoitus säilytysvarikoksi. Laajasalon varikkoa ei toteutettaisi alkuvaiheessa, mutta



24.01.2022

sille jätetään kaavavaraus määräajaksi. Tämän määräajan aikana selvitetään muita mahdollisia varikoiden sijainteja ja jos korvaava sijainti löytyy, voidaan kaavavarauksesta luopua.

HSL:n lausunto raitiotievarikkojen kehittämissuunnitelmasta on liitteenä 2.

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto on päätöshistoriassa.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Raitiotievarikoiden kehittämissuunnitelma\_2021
- 2 HSL lausunto 30.11.2021

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Liikenneliikelaitoksen johtokunta  
Liikenneliikelaitos

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 37

HEL 2021-010162 T 08 00 08

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

**Käsittely**

17.01.2022 Pöydälle

Asian käsittelyn aikana kuultavana oli hankejohtaja Jarno Köykkä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.



24.01.2022

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 660

HEL 2021-010162 T 08 00 08

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön toimiala on sitoutunut raideliikenteen verkosto-kaupungin edistämiseen kaupunkistrategian ja yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Varikkoinfran kehittyminen luo edellytyksiä raideverkon laajenemiselle. On tärkeää, ettei varikkotoimintojen järjestämistä jouduta tarkastelemaan aina uudelleen hankekohtaisesti, minkä vuoksi riittävän pitkä tarkastelujänne on tärkeä varikkoverkon kehittämisessä. Joukkoliikenneinvestointien on myös oltava kustannustehokkaita. Tarpeettoman suuret investoinnit heikentävät hankkeiden toteuttavuutta ja rasittavat joukkoliikenteen rahoitusta liikennöintikorvausten kautta.

Liikenneliikelaitoksen johtokunnan esittämä kehittämisspolku 2, ”Keski-tä”, on tarkoituksenmukainen raitiotiehankkeiden toteutuksen ja varikkokapasiteetin lisäämisen kannalta. Raitioliikenteen päävarikoiden toteuttaminen Ruskeasuolle ja Koskelaan suunnitellussa laajuudessa ja aikataulussa on ensisijaisen tärkeää, jotta raideliikenteen verkosto voi kehittyä suunnitellusti 2020-luvun aikana. Molempien varikoiden on oltava toiminnassa viimeistään Länsi-Helsingin raitiotiehankekokonaisuuden valmistuessa vuosikymmenen lopulla.

Koskelan varikon toteuttaminen yhdessä vaiheessa on perusteltua. Siten saadaan joustavuutta myös Töölön, Vallilan ja Laajasalon varikoihin liittyvässä päätöksenteossa. Viikki-Malmin raitiotien sekä Hermannin rantatien ja Kustaa Vaasan tien liittymäalueen rakennustyöt tuottavat pitkäaikaisia vaikutuksia Koskelan varikon yhteyksiin, minkä vuoksi niiden aikataulu ja vaikutukset varikon käyttöön tulee huomioida suunnittelussa.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2021 Kruunusillat-hankkeen enimmäishinnan korotuksesta ja hankkeen toteuttamisesta vaiheittain siten, että



raitiotie toteutetaan Hakaniemen ja Laajasalontien välille. Laajasalon raitiovaunuvarikon toteutuksesta päätetään erikseen.

Laajasalon hybridivarikon kustannusarvio on kasvanut suunnittelun edetessä ja sen toteuttaminen suunnitellulla tavalla kasvattaisi joukkoliikenteen liikennöintikustannuksia tarpeettoman paljon. Useaan kertaan muuttuneisiin tilatarpeisiin sopeutuminen on myös tuottanut asemakaavoitukselle runsaasti työtä ja vaikeuttanut hankkeen vuorovaikutusta. Toimintojen yhdistäminen tiiviissä kaupunkiympäristössä on kuitenkin hyvä tavoite. Vastaavia hankkeita varten tulisi kehittää toimiva suunnitteluprosessi sekä hallinta- ja rahoitusmalli, jossa joukkoliikenteen liikennöintikorvauksen perusteeksi luetaan vain varikon perustointojen edellyttämät kustannukset ja tämän tason ylittävät integroidut rakenteet ja toiminnot rahoitetaan alueen maankäytön kehittämisarvoin.

Maankäytön kehityksen näkökulmasta päätöstä Laajasalon varikon toteuttamisesta ei voi jättää odottamaan määrittelemättömäksi ajaksi. Laajasalon ratikkakorttelin alueella on merkittävä rakentamispotentialiaali, jonka edistäminen edellyttää viipymättä päätöksiä varikosta. HKL:n on yhdessä kaupunkiympäristötoimialan kanssa aloitettava selvitykset investoinneiltaan kevyemmän varikon toteuttamisesta tai varikon toteuttamatta jättämisestä. Selvityksessä on huomioitava niin maankäytön toteuttamisen näkökulma, muut suunnitteilla olevat raitiotiehankeet kuin raitioverkon pidemmän aikajänteen laajentumismahdollisuudet Laajasalossa ja Herttoniemen alueella ja näiden vaikutukset varikkotilan tarpeeseen.

Töölön ja Vallilan varikot on syytä pitää käytössä ainakin kahden päävarikon valmistumiseen asti. Ne ovat kuitenkin teknisiltä edellytyksiltään vanhentuneita, joten tavoitteena tulee olla niiden varikkokäytöstä luopuminen, kun se on liikenteen hoitamisen kannalta mahdollista. Töölön varikon kehittäminen kytkeytyy kokonaisuutena lähikiinteistöjen kehittämismahdollisuuksiin ja siksi olisi toivottavaa, ettei vapautumisen ajankohta olisi epäselvä tai lykkääntyisi huomattavan pitkälle tulevaisuuteen.

Töölön ja Vallilan varikkoalueiden tulevan käytön kannalta on tärkeää, että varikkotoiminnot siirtyvät kokonaan muualle, jolloin maankäyttöä voidaan kehittää täysipainoisesti. Alueille on ryhdyttävä hyvissä ajoin selvittämään jatkokäyttöä, joka huomioi kiinteistökehityspotentialin lisäksi niiden historialliset arvot. Varikkoalueiden kehittämisen lähtökohdaksi on yleiskaava ja kaupungin strategiset tavoitteet. Kantakaupungin alueella tapahtuvissa maankäytön muutoksissa on varmistettava riittävä toimitilamäärä sekä huomioon otettava palveluverkon tarpeet. Töölön ja Vallilan varikkoalueilla asuminen voi olla osa sekoittunutta rakennetta, mutta tavoitteena on erityisesti monipuolinen toimitilakäyttö. Kehittä-



missuunnitelman arvioita alueiden potentiaalisesta rakennusoikeudesta ja sen arvosta on tässä vaiheessa pidettävä alustavina, sillä niiden osalta ei ole tarkemmin tutkittu alueiden suojele- ja kehittämistavoitteita.

Raitiovaunuvarikoiden kehittämissuunnitelma ei vastaa siihen, miten varikkokapasiteetti järjestetään pidemmällä aikajänteellä raideverkon laajentuessa. Kun seuraavien raidehankkeiden, esimerkiksi Jokeri 0- ja Jokeri 2-pikaraitioteiden tai Östersundomin raideyhteyksien suunnittelu etenee, tulee HKL:n yhdessä kaupunkiympäristötoimialan kanssa selvittää toimenpiteet, joilla turvataan varikkokapasiteetti 2030-luvun jälkeen.

Varikkosuunnitelmaa päivitetään sen jälkeen, kun johtokunnan esittämä kansainvälinen asiantuntija-arvio varikkokapasiteetin riittävydestä valmistuu. Samalla arvioidaan 2030-luvun laajentuvan raideliikenteen varikkotarve. Päivittämisen yhteydessä arvioidaan myös niitä ratkaisuja, joissa varikko sijaitsee vain reitin toisessa päässä.

#### Käsittely

30.11.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Katri Penttinen: Kappaleen 7 loppuun lisätään .... ja näiden vaikutukset varikkotilan tarpeeseen [lisäys alkaa] ja pyrkiä sijoittamaan varikot ensisijaisesti teollisuusalueille ja ottamaan huomioon Laajasalon liikuntapuiston kehittämistarpeet [lisäys loppuu].

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään lausunnon loppuun: "Varikkosuunnitelmaa päivitetään sen jälkeen, kun johtokunnan esittämä kansainvälinen asiantuntija-arvio varikkokapasiteetin riittävydestä valmistuu. Samalla arvioidaan 2030-luvun laajentuvan raideliikenteen varikkotarve. Päivittämisen yhteydessä arvioidaan myös niitä ratkaisuja, joissa varikko sijaitsee vain reitin toisessa päässä."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Kappaleen 7 loppuun lisätään .... ja näiden vaikutukset va-



24.01.2022

rikkotilan tarpeeseen [lisäys alkaa] ja pyrkiä sijoittamaan varikot ensisijaisesti teollisuusalueille ja ottamaan huomioon Laajasalon liikuntapuis-ton kehittämistarpeet [lisäys loppuu].

Jaa-äännet: 11

Mia Haglund, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami Kuusela, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 2

Silja Borgarsdottir Sandelin, Katri Penttinen

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 11-2.

23.11.2021 Pöydälle

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anton Silvo, liikenneinsinööri: 310 37489  
anton.silvo(a)hel.fi

Liikenneliikelaitoksen johtokunta 14.10.2021 § 157

HEL 2021-010162 T 08 00 08

Päätös

Johtokunta esitti kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi Helsingin raitio-tievarikkojen päivitetyn kehittämissuunnitelman liikenneliikelaitoksen toiminnan pohjaksi.

Tulevien raitiovaunuvarikoiden rakentamisessa noudatetaan kehittä-missuunnitelman skenaarion 2 mukaista järjestystä, jossa Koskelan va-rikko toteutetaan ennen Laajasalon varikkoa ja Töölön nykyisen varikon elinkaarta jatketaan 2030-luvun loppuun saakka.

Puoltaessaan kokonaiskehittämissuunnitelman hyväksymistä johtokun-ta päätti, että varikoiden suunnitelmista ja kapasiteetista hankitaan kansainvälisen asiantuntijatasen vertaisarvio. Arvio pyydetään erityi-sesti siitä näkökulmasta, että varikoiden kapasiteetti, uusi tekniikka ja uudet vaunut tulevat optimaalisesti ja mahdolliset riskit välttämällä hyö-dynnetyksi ja osaaminen Suomessa vahvistuu.

Käsittely

14.10.2021 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566





Palautusehdotus:

Mirita Saxberg: Tulevien raitiovaunuvarikoiden rakentamisessa noudatetaan kehittämissuunnitelman skenaarion 4 mukaista järjestystä, jossa Laajasalon varikon varauksesta luovutaan ja varikkokapasiteetin riittävyydestä huolehditaan kehittämällä muita jo olemassa olevia varikkotiloja, sekä etsimällä myöhemmässä vaiheessa rakennettavalle varikolle tarkoituksenmukaisempi sijainti.

Kannattaja: Pekka Pirkkala

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Tulevien raitiovaunuvarikoiden rakentamisessa noudatetaan kehittämissuunnitelman skenaarion 4 mukaista järjestystä, jossa Laajasalon varikon varauksesta luovutaan ja varikkokapasiteetin riittävyydestä huolehditaan kehittämällä muita jo olemassa olevia varikkotiloja, sekä etsimällä myöhemmässä vaiheessa rakennettavalle varikolle tarkoituksenmukaisempi sijainti.

Jaa-äännet: 6

Niklas Kaskeala, Sini Korpinen, Minna Salminen, Anu Suoranta, Aino Tuominen, Joonas Turtiainen

Ei-äännet: 2

Pekka Pirkkala, Mirita Saxberg

Tyhjä: 0

Poissa: 1

Samuli Voutila

Esittelijä täydensi päätöstä lisäämällä päätökseen kolmannen kappaleen seuraavasti:

Puoltaessaan kokonaiskehittämissuunnitelman hyväksymistä johtokunta päätti, että varikoiden suunnitelmista ja kapasiteetista hankitaan kansainvälisen asiantuntijatasoisen vertaisarvio. Arvio pyydetään erityisesti siitä näkökulmasta, että varikoiden kapasiteetti, uusi tekniikka ja uudet vaunut tulevat optimaalisesti ja mahdolliset riskit välttämättä hyödynnetyksi ja osaaminen Suomessa vahvistuu.

30.09.2021 Pöydälle

23.09.2021 Pöydälle

Esittelijä

yksikön johtaja  
Artturi Lähdetie



24.01.2022

Asia/14

---

Lisätiedot

Jarno Köykkä, hankejohtaja, puhelin: 310 15526  
jarno.koykka(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



24.01.2022

Asia/15

## § 58

### Valtuutettu Thomas Wallgrenin toivomusponsi yhteistyömahdollisuuksista Helsingin yliopiston kanssa maksuttoman psykoterapiakoulutuksen käynnistämisestä ruotsiksi ja suomeksi

HEL 2021-005703 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Elisa Gebhardin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184  
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 5.5.2021 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnien ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijän perustelut

Käsitellessään 5.5.2021 Vihreän valtuustoryhmän ryhmäaloitetta terapiatakuun toteuttamisesta kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Thomas Wallgrenin ehdottaman toivomusponnen: "Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen valtuusto edellyttää terapiatakuun toteuttamisen suunnittelussa selvitettävien mahdollisuuksien siihen, että Helsingin kaupunki tekee yhteistyötä Helsingin yliopiston kanssa maksuttoman psykoterapiakoulutuksen käynnistämiseksi ruotsiksi ja suomeksi."

Psykoterapiakoulutuksen muuttamisesta maksuttomaksi on tehty kansalaisaloite. Sen käsittelyssä eduskunnassa ovat asiantuntijakuulemiset meneillään. Sosiaali- ja terveystoimiala seuraa käsittelyn etenemistä.



tä. Helsingissä edetään mahdollisten uusien kansallisten linjausten mukaisesti ja tarvittaessa tehdään yhteistyötä eri toimijoiden kanssa.

Kaupunkistrategian 2021-2025 mukaisesti Helsingissä otetaan terapia-takuu käyttöön vuonna 2022. Tämä toteutetaan lisäämällä varhaisen vaiheen mielenterveyspalvelujen ja lyhytpsykoterapian saatavuutta ja saavutettavuutta, laajentamalla matalan kynnyksen mielenterveyspalveluja ja jatkamalla lasten ja nuorten mielenterveyspalveluketjun parantamista yhteistyössä HUSin kanssa. Myös vahvempaa psykiatrista ja monialaista hoitoa tarvitsevien hoitomahdollisuuksista huolehditaan. Sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstön psykiatrista osaamista kehitetään jatkuvasti ja suunnitelmallisesti terapiatakuun toteutumisen edistämiseksi.

Toivomusponnen johdosta on saatu sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto.

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuuteuille.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184  
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginvaltuusto

**Päätöshistoria**

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Sosiaali- ja terveyslautakunta 30.11.2021 § 288

HEL 2021-005703 T 00 00 03

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon valtuutettu Thomas Wallgrenin toivomusponnosta koskien maksuttoman psykoterapiakoulutuksen käynnistämistä ruotsiksi ja suomeksi yhteistyössä Helsingin yliopiston kanssa:

"Toivomusponnossa edellytetään terapiatakuun suunnittelussa selvitetävän mahdollisuudet siihen, että Helsingin kaupunki tekee yhteistyötä Helsingin yliopiston kanssa maksuttoman psykoterapiakoulutuksen käynnistämiseksi suomeksi ja ruotsiksi.

Psykoterapeuttikoulutus on terveydenhuollon ammattihenkilöstön jatkokoulutukseen verrattavaa täydennyskoulutusta ja edellyttää hakijalta mielenterveysalan tai sitä vastaavaa asiakastyön työkokemusta sekä soveltuvaa terveys- tai sosiaalialan taustakoulutusta. Koulutuksen suorittanut saa sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirastolta Valviralta psykoterapeutin ammattinimikkeen.

Helsingin yliopiston lääketieteellinen tiedekunta järjestää psykoterapeuttikoulutusta yhteistyössä yliopiston ulkopuolisten asiantuntijaorganisaatioiden kanssa. Koulutusohjelmat edustavat psykoterapian eri viitekehyksiä, ja kohderyhmiä ja koulutusta on tarjolla sekä suomeksi että ruotsiksi. Koulutus on tarkoitettu suoritettavaksi työn ohella. Koulutuksen opiskelijakohtaiset kokonaiskustannukset ovat koulutusohjelmasta riippuen noin 25 000–60 000 euroa, ja ne laskutetaan opiskelijalta tai muulta taholta, joka vastaa kustannuksista.

Kansalaisaloite

Psykoterapiakoulutuksen muuttamisesta maksuttomaksi on tehty kansalaisaloite, joka luovutettiin eduskunnalle 27.4.2021. Aloite on eduskunnan sivistysvaliokunnan käsittelyssä ja meneillään ovat asiantuntijakuulemiset.

Sosiaali- ja terveyslautakunta katsoo, että ennen kansalaisaloitteen käsittelyn päättymistä asiassa ei ole syytä edetä yksittäisen kaupungin ja yliopiston yhteistyönä, mutta sosiaali- ja terveystoimialan tulee seurata käsittelyn etenemistä. Mahdollisten uusien kansallisten linjausten selvittäminen Helsingissä tullaan noudattamaan niitä ja tarvittaessa tehdään yhteistyötä eri toimijoiden kanssa.

Sosiaali- ja terveyslautakunta painottaa, että sosiaali- ja terveydenhuollon henkilöstön psykiatrista osaamista tulee jatkuvasti ja suunnitelmalli-



sesti kartuttaa erilaisilla täydennyskoulutuksilla. Tämä osaltaan edistää terapiatakuun toteutumista.

### Terapiatakuu Helsingissä

Kaupunkistrategiassa 2021–2025 todetaan, että Helsinki ottaa terapiatakuun käyttöön vuonna 2022. Tämä toteutetaan lisäämällä varhaisen vaiheen mielenterveyspalvelujen ja lyhytpsykoterapian saatavuutta ja saavutettavuutta, laajentamalla matalan kynnyksen mielenterveyspalveluita ja jatkamalla lasten ja nuorten mielenterveyspalveluketjun parantamista yhteistyössä HUSin kanssa. Myös vahvempaa psykiatrista ja monialaista hoitoa tarvitsevien hoitomahdollisuuksista huolehditaan.

Sosiali- ja terveystoimesta Kansaneläkelaitoksen tukemiin psykoterapioihin ohjattuja henkilöitä autetaan tarvittaessa psykoterapeutin etsimisessä. Henkilö valitsee terapeutin itse ja voi näin vaikuttaa siihen, millä kielellä terapia toteutuu.

Sosiaali- ja terveystoimialan toimintasuunnitelmassa vuodelle 2022 tullaan tarkemmin kuvaamaan terapiatakuun toteuttamista. Toimintasuunnitelma käsitellään sosiaali- ja terveyslautakunnassa joulukuussa 2021.

### Terapiat etulinjaan -hanke terapiatakuun tukena

Terapiat etulinjaan on HYKS-erva-alueen yhteinen hanke, joka kehittää psykososiaalisten hoitojen saatavuutta perustasolla koko hoitoprosessi huomioiden. Vuonna 2020 käynnistynyt valtionavustuksella rahoitettava hanke jatkuu tämänhetkisen tiedon mukaan vuoteen 2023, ja Helsinki on siinä mukana. Tavoitteena on, että perustason ja erikoissairaanhoidon integraatio toimii hyvin ja henkilö pääsee vaikuttavaan hoitoon nopeasti. Kaikki eivät tarvitse psykoterapiaa ja joissakin tilanteissa se on jopa vasta-aiheista, ja kehitteillä onkin muita myös uudenlaisia hoitomuotoja. Hankkeeseen sisältyy myös innovatiivinen koulutusjärjestelmä, jossa erilaisten terapiamenetelmien täydennyskoulutuksia toteutetaan kustannustehokkaasti verkossa. Näistä esimerkkinä etulinjan lyhytterapeutti, joka toimii lyhytkestoisten mielenterveyshoitojen ammattilaisena.

### Täydennyskoulutus psykiatria- ja päihdepalveluissa

Sosiaali- ja terveystoimialan psykiatria- ja päihdepalveluissa henkilöstön ammattitaitoa ylläpidetään ja kehitetään täydennyskoulutuksen avulla. Täydennyskoulutusta järjestetään itse ja lisäksi sitä ostetaan ulkopuolisilta koulutustahoilta. Täydennyskoulutuksen tarvetta kartoitetaan säännöllisesti ja koulutukset toteutetaan niin, että ne tukevat ja kehittävät psykiatria- ja päihdepalveluiden keskeisten toiminnallisten



prosessien toteuttamisessa tarvittavaa ammatillista osaamista. Useat työtehtävät eivät edellytä varsinaista psykoterapeuttikoulutusta, vaan muuta mielenterveyden tukemiseen ja psykiatriseen hoitoon liittyvän ammattiosaamisen kasvattamista. Tällaisen täydennyskoulutuksen kustantaa työnantaja. Pitkiin koulutuksiin voidaan myöntää osa koulutuspäivistä palkallisina.

Terapiatakuun toteuttaminen edellyttää sekä toimintatapojen että ammatillisen osaamisen kehittämistä, ja näitä toteutetaan psykiatria- ja päihdepalveluissa.

#### Terveys- ja hyvinvointivaikutusten arviointi

Vaikuttaviksi todetut psykososiaaliset hoito- ja kuntoutusmenetelmät ja psykoterapiat kuuluvat mielenterveys- ja päihdehäiriöiden hoitovalikoimaan. Hoidon onnistumisen edellytyksenä on ammattitaitoinen henkilöstö, joka hallitsee käytettävät menetelmät. Ammattitaidon ylläpitämisellä ja edistämällä voidaan vaikuttaa asiakkaiden hyvinvointiin ja terveyteen. Työnantajan vastuulla on taata henkilöstölle asianmukainen ja riittävä täydennyskoulutus.”

#### Käsittely

30.11.2021 Ehdotuksen mukaan

Asiassa tehtiin seuraava vastaehdotus:

Vastaehdotus 1:

Jäsen Pentti Arajärvi: Lisätään Kansalaisaloite-otsikon toisen kappaleen loppuun: Kansallisten linjausten lopputuloksesta riippumatta Helsinki selvittää mahdollisuuksia yhteistyöhön Helsingin yliopiston kanssa ja myös sen tarkoituksenmukaisuutta, että Helsinki kustantaa palveluksessaan oleville psykoterapiakoulutusta kansalliskielillä.

Kannattaja: jäsen Björn Månsson

Sosiaali- ja terveyslautakunnan lausunto syntyi seuraavan äänestyksen tuloksena:

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Vastaehdotus 1 (jäsen Pentti Arajärvi)

Jaa-äännet: 9

Ahto Apajalahti, Maaret Castrén, Laura Korpinen, Minna Lindgren, Seija Muurinen, Matti Niiranen, Mikko Paunio, Daniel Sazonov, Oula Silvennoinen



24.01.2022

Ei-äänet: 4

Samuel Adouchief, Pentti Arajärvi, Björn Månsson, Sinikka Vepsä

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9 - 4.

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi asiasta esittelijän ehdotuksen mukaisen lausunnon.

09.11.2021 Pöydälle

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Mikko Tamminen, psykiatria- ja päihdepalvelujen johtaja, puhelin: 310 58655  
mikko.tamminen(a)hel.fi





## § 59

### Valtuutettu Eva Biaudetin toivomusponsi lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevien palvelujen saatavuuden turvaamisesta myös ruotsin kielellä

HEL 2021-005705 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184  
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 HUSin lausunto 11.8.2021
- 2 Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön lausunto 10.8.2021

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 5.5.2021 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille

#### Esittelijän perustelut

Käsitellessään 5.5.2021 Vihreän valtuustoryhmän ryhmäaloitetta terapiatakuun toteuttamisesta kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Eva Biaudetin ehdottaman toivomusponnen: "Hyväksyessään kaupunginhallituksen esityksen terapiatakuun toteuttamisesta valtuusto edellyttää selvitettävien mahdollisuuksien turvata saatavuus lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukeviin palveluihin myös ruotsin kielellä, kouluissa sekä opiskelijoille mahdollisesti YTHS-yhteistyössä."



Kaupunkistrategian 2021-2025 mukaisesti Helsingissä otetaan terapia-takuu käyttöön vuonna 2022. Tämä toteutetaan lisäämällä varhaisen vaiheen mielenterveyspalvelujen ja lyhytpsykoterapian saatavuutta ja saavutettavuutta, laajentamalla matalan kynnyksen mielenterveyspalveluja ja jatkamalla lasten ja nuorten mielenterveyspalveluketjun parantamista yhteistyössä HUSin kanssa. Myös vahvempaa psykiatrista ja monialaista hoitoa tarvitsevien hoitomahdollisuuksista huolehditaan.

Kaupunki järjestää mielenterveys- ja päihdepalvelut monikanavaisesti perus- ja erityistasolla yhteistyössä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) kanssa. Palveluja tuotetaan kaksikielisesti. Ruotsinkielisiä kuntalaisia palvelee heidän äidinkielellään. Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö (YTHS) palvelee suomeksi ja ruotsiksi.

Alle kouluikäisten mielenterveyden kehitystä tuetaan ruotsinkielisissä neuvolapalveluissa. Perhekeskuksen varhaisen tuen palveluja tarjotaan yhteistyössä varhaiskasvatuksen kanssa. Lapsiperheiden ruotsinkielisiä palveluja on keskitetty Kallion perhekeskukseen.

Kouluterveydenhuollon terveydenhoitajan äidinkieli on ruotsi 12:ssa ruotsinkielisessä koulussa. Myös koululääkäri on ruotsin kielen taitoinen. Toisen asteen ruotsinkieliset opiskelijat saavat opiskeluhoollon palvelut omalla äidinkielellään. Saatavana on myös mielenterveys- ja päihdetyöhön suuntautuneen sairaanhoitajan ruotsinkielistä palvelua. Nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevia palveluja tarjotaan kaksikielisesti mm. Miepissä ja Nuorisoasemalla sekä sähköisissä palveluissa.

Lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevia palveluja vahvistetaan ja kehitetään ruotsinkieliset palvelut huomioiden Tulevaisuuden sote-keskushankkeessa sekä rakenneuudistushankkeessa. Sosiaali- ja terveystoimiala tekee yhteistyötä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, HUSin ja ruotsinkielisten toimijoiden mm. järjestöjen kanssa.

Toivomusponnen johdosta on saatu sosiaali- ja terveyslautakunnan, Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin sekä Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön lausunnot. Lautakunta on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota kiireellisten ja pysyvien toimenpiteiden tarpeellisuuteen, jotta lasten, nuorten ja opiskelijoiden kielelliset oikeudet tarjotuissa mielenterveyspalveluissa toteutuvat.

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen myös muille valtuutetuille.



24.01.2022

Asia/16

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Marja-Liisa Rautanen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36184  
marja-liisa.rautanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 HUSin lausunto 11.8.2021
- 2 Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön lausunto 10.8.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Ponnen ehdottaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 30.11.2021 § 289

HEL 2021-005705 T 00 00 03

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle valtuutettu Eva Biaudetin toivomusponnosta, joka koskee lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevien palvelujen saatavuuden turvaamista myös ruotsin kielellä kouluissa ja opiskelijoille mahdollisesti YTHS-yhteistyössä:

"Käsitellessään terapiatakuun toteutumista valtuusto edellytti selvitettävän mahdollisuudet turvata saatavuus lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukeviin palveluihin myös ruotsin kielellä kouluissa sekä opiskelijoille mahdollisesti YTHS-yhteistyössä.

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingissä kaupunki järjestää mielenterveys- ja päihdepalvelut monikanavaisesti perus- ja erityistasolla Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin (HUS) kanssa yhteistyössä. Lisäksi Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö (YTHS) tarjoaa terveydenhuoltopalveluja ruotsin kielellä suomalaisten korkeakoulujen opiskelijoille. Terapiatakuun toteuttamisessa pääsy perusterveydenhuollosta oireen mukaiseen psykososiaaliseen hoitoon tai psykoterapiaan taattaisiin kuukauden kuluessa yhteydenotosta.

Lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevat ruotsinkieliset palvelut sosiaali- ja terveystoimialalla

Sosiaalihuoltolaissa tarkoitetaan lapsella alle 18-vuotiasta henkilöä ja nuorella 18–24-vuotiasta henkilöä. Suomen nuorisolaki määrittelee nuoren alle 29-vuotiaaksi. Terveydenhuoltolaissa vastaavia ikämääritelmiä ei ole, mutta laissa säädetään lasten ja nuorten palveluista. Terveydenhuoltolaissa lapsella tarkoitetaan henkilöä, joka ei ole vielä täyttänyt 18 vuotta. Nuorella tarkoitetaan terveydenhuoltolain 53 §:ssä henkilöä, joka on täyttänyt 18 vuotta mutta ei 23 vuotta. Yleisesti nuoreksi aikuiseksi katsotaan noin 20–30-vuotiaat, joiden ikäkauden kehitystehtävässä keskeistä on siirtyminen nuoruudesta aikuisuuteen. Helsingin kaupungissa turvataan lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevien palvelujen saatavuus myös ruotsin kielellä. Sosiaali- ja terveystoimialalla palveluita tuotetaan kaksikielisesti, ja henkilöstö palvelee ruotsinkielisiä kuntalaisia heidän äidinkielellään.

Alle kouluikäisten mielenterveyden kehitystä tuetaan ruotsinkielisissä neuvolapalveluissa, ja perhekeskuksen varhaisen tuen palveluja tarjotaan yhteistyössä varhaiskasvatuksen kanssa. Lapsiperheiden ruotsinkielisiä palveluja on keskitetty Kallion perhekeskukseen palvelemaan kaikkia ruotsinkielisiä helsinkiläisiä perheitä. Lapsille ja nuorille tarjotaan muun muassa ruotsinkielistä lapsiperheiden kotipalvelua ja perhe-sosiaalityön perheille sosiaaliohjausta ja perhetyötä.

Ruotsinkielinen kouluterveydenhuolto jatkaa neuvolatoiminnasta alkannutta yhteistyötä perheiden kanssa. Kouluterveydenhuoltoon kuuluvissa 12 ruotsinkielisessä koulussa, esimerkiksi Drumsö lågstadiet, Botby grundskolan ja Hoplaxskolan, on terveydenhoitaja, jonka äidinkieli on ruotsi. Lisäksi koululääkäri on ruotsin kielen taitoinen. Helsingin kaupungin ruotsinkielisten koulujen yhteydessä toimiva kouluterveydenhuolto edistää hyvinvointia ja terveyttä sekä toimii oppilashuollossa moniammatillisesti ja perhekeskeisesti varhaisen puuttumisen periaatteella.

Opiskeluterveydenhuollon palvelut koskevat Helsingin lukioiden ja ammatillisten oppilaitosten opiskelijoita. Toisen asteen ruotsinkielisissä



oppilaitoksissa henkilöstö palvelee ruotsiksi. Helsingin kaupungin opiskeluterveydenhuoltoon kuuluvat ruotsinkieliset oppilaitokset Yrkesinstitutet Prakticum, Tölö gymnasium, Brändö gymnasium sekä Gymnasiet Lärkan. Kaikissa näissä oppilaitoksissa toimii terveydenhoitaja, jolla on ruotsi äidinkielenään. Oppilaitosten vastuulääkäri on ruotsinkielinen. Saatavana on myös mielenterveys- ja päihdetyöhön suuntautuneen sairaanhoitajan ruotsinkielistä palvelua. Lisäksi kouluterveydenhuollon alle kuuluu Helsingin Rudolf Steiner -koulu, jossa annetaan palveluja myös ruotsiksi. Tavoitteena on koulun ja oppilaitosten roolin vahvistaminen ennaltaehkäisevässä mielenterveystyössä ja matalan kynnyksen palvelumallissa.

Nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevia palveluita tarjotaan kaksikielisesti eri palvelumuodoissa; muun muassa Miepin ja Nuorisoseman palveluissa, terveysasemilla sekä toimialan psykiatrian yksiköissä ja tiimeissä. Nuorten ja nuorten aikuisten palveluissa on kehitetty nykyistä parempaa palveluiden porrasteisuutta sekä yhteistyötä ja työnjakoa eri toimijoiden välillä.

Sähköiset palvelut lisäävät lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevien palveluihin saatavuutta Helsingin kaupungin uudistuvissa sosiaali- ja terveystoimialalla rakennetaan sähköisiä palvelumuotoja. Sosiaali- ja terveystoimiala tarjoaa esimerkiksi matalan kynnyksen sähköistä Behöver hjälp (Tarvitsen apua) -palvelua ruotsiksi. Behöver hjälp on sähköinen yhteydenottokanava, joka on käytettävissä ajasta ja paikasta riippumatta vuorokauden ympäri. Lisäksi uuden asiakas- ja potilastietojärjestelmän Apotin Maisa-asiakasportaalissa voi valita ruotsinkielisen version ja asioida äidinkiellään ruotsiksi.

#### Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiriin sekä Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiön ruotsinkieliset palvelut

Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS) on kaksikielinen sairaanhoitopiiri, joka tarjoaa erityistason palveluita suomeksi ja ruotsiksi. Lisäksi HUS kehittää jäsenkuntien kanssa palvelujen sujuvaa yhteistyötä ja katkeamattomia palveluketjuja. Terapiatakuun edellyttämän palvelun järjestämiseen henkilöstö valitaan siten, että velvollisuus tuottaa palvelua suomeksi ja ruotsiksi täyttyy. Nuorisopsykiatrian rekrytointihaasteiden takia ruotsinkielisiä lääkäripalveluja on ollut haasteellista tarjota joka yksikössä ja tällöin asiakkaille mahdollistetaan omakielinen palvelu toisesta yksiköstä etäasioinnin avulla. HUS ja Helsingin kaupunki kehittävät yhdessä lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevia palveluja.



Ylioppilaiden terveydenhoitosäätiö (YTHS) palvelee kaksikielisissä kunnissa opiskelijoita sekä suomeksi että ruotsiksi. Perustutkinto-opiskelija saa YTHS:llä esimerkiksi hoitokäyntiin liittyvät lääkärintlausunnat, todistukset, lääkemääräykset, hoito-ohjeet ja hoitoyhteenvedot äidinkielellään, ellei muuta asian yhteydessä ole erikseen sovittu. YTHS panostaa korkeakouluopiskelijoiden mielenterveyden tukemiseen etenkin koronapandemian aiheuttamassa muutoksessa, joka heikensi monien opiskelijoiden hyvinvointia, terveyttä ja opiskelukykyä.

### Ruotsinkielisten palvelujen yhteistyörakenteet

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyörakenteet tukevat ruotsinkielisten palveluiden järjestämistä. Sosiaali- ja terveystoimialan ruotsinkielisten palvelujen työryhmään kuuluu edustajia eri palveluista sekä hallinnosta. Ruotsinkielisten palvelujen työryhmän toimintaa tukevat alatyöryhmät perhekeskuksen, terveys- ja hyvinvointikeskuksen sekä senioripalveluiden toimintamalleissa. Toimialan ruotsinkieliset työryhmät tukevat kaupungin ruotsinkielisten toimijoiden verkostojen vahvistamista, ruotsinkielisten palvelujen kehittämistä sekä palvelut ylittävää yhteistyötä.

Henkilöstön ruotsin kielen osaamista vahvistetaan kielikoulutuksilla ja osaamisen kehittämisen toimenpiteillä. Sosiaali- ja terveystoimialalla on tällä hetkellä rekrytointihaasteita kaikissa ammattiryhmissä, myös ruotsinkielisen henkilöstön saatavuudessa. Toimialalla tehdään oppilaitosyhteistyötä sekä tarjotaan ohjattuja harjoittelujaksoja ruotsinkielisten oppilaitosten opiskelijoille. Onnistuneet harjoittelujaksot luovat hyvää työnantajamielikuvaa, mikä edesauttaa ruotsinkielisten työntekijöiden saatavuutta ja rekrytointia. Kielellisen palvelutason ylläpitäminen huomioidaan, jotta tulevaisuudessa organisaatioratkaisuissa palvelee riittävästi ruotsin kieltä taitavaa henkilöstöä.

### Yhteys sosiaali- ja terveystoimialan käyttösuunnitelmaan

Lasten ja nuorten mielenterveyden tukeminen on nostettu tavoitteeksi sosiaali- ja terveystoimialan vuoden 2021 käyttösuunnitelmassa. Lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevia palveluja vahvistetaan ja kehitetään Helsingissä ruotsinkieliset palvelut huomioiden, esimerkiksi osana Tulevaisuuden sote-keskus -hanketta. Lisäksi sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen valmistelun yhteydessä Rakenneuudistus-hankeessa edistetään ruotsinkielisten palveluiden yhteiskehittämistä. Sosiaali- ja terveystoimialalla tehdään yhteistyötä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, HUSin ja muiden ruotsinkielisten toimijoiden, kuten järjestöjen kanssa.

Tulevaisuudessa mielenterveyden ja hyvinvoinnin ennakoiva edistäminen korostuu. Ruotsinkieliset palvelut ja niistä viestiminen ruotsin kielel-



lä vahvistavat ruotsinkielisten kuntalaisten osallisuutta, madaltavat kynnystä palveluihin hakeutumiseen ja edistävät mahdollisuuksia huolehtia omasta terveydestään ja hyvinvoinnistaan. Lasten, nuorten ja nuorten aikuisten palvelupolkuja sujuvoitetaan ja mielenterveyttä tukevien ruotsinkielisten palveluiden saatavuutta parannetaan.

#### Yhteenveto

Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialalla tuotetaan ruotsinkielisiä palveluja, jotta voidaan turvata kuntalaisten kielellisten oikeuksien toteutuminen ja palvella kuntalaisia heidän valitsemallaan kielellä, joko suomeksi tai ruotsiksi. Sosiaali- ja terveystoimialalla palveluiden kehittämisessä huomioidaan kielinäkökulmat, ja lisäksi palveluiden tarjoamisessa hyödynnetään jo olemassa olevia toimialan kaksikielisyyttä vahvistavia rakenteita. Sosiaali- ja terveyslautakunta katsoo, että nämä toimenpiteet edesauttavat mahdollisuuksia turvata lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevien palveluiden saatavuus myös ruotsin kielellä terapiatakuun edellyttämien palveluiden järjestämisessä.

Lautakunta on huolissaan siitä, miten ruotsinkielisten lasten, nuorten ja opiskelijoiden oikeus omakielisiin mielenterveyspalveluihin toteutuu. Asian korjaaminen edellyttää toimenpiteitä, sekä kiireellisesti että pysyvästi, jotta lain vaatimukset täytetään.

#### Terveys- ja hyvinvointivaikutusten arviointi

Lapset, nuoret ja nuoret aikuiset tarvitsevat tukea, sillä he ovat ikänsä vuoksi haavoittuvassa asemassa. Palvelujen tavoitteena on edistää lasten, nuorten ja nuorten aikuisten sekä heidän perheidensä toimintakykyä ja arjessa selviytymistä. Ennaltaehkäisevä mielenterveystyö vahvistaa lasten, nuorten ja nuorten aikuisten terveyttä ja hyvinvointia. Lasten, nuorten ja nuorten aikuisten mielenterveyttä tukevien palvelujen saaminen vaivattomasti omalla äidinkielellään ruotsiksi on tärkeää. Saatavilla olevat äidinkieliset palvelut edistävät tutkimusten mukaan ruotsinkielisten kuntalaisten osallisuutta, palveluihin hakeutumista, hoitoon sitoutumista ja luottamusta sekä sitä kautta mahdollisuutta huolehtia omasta terveydestään ja hyvinvoinnistaan. Ruotsinkielisten palvelujen saatavuutta edistetään olemassa olevilla ja suunnitelluilla toimilla."

#### Käsittely

30.11.2021 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asiassa tehtiin seuraava vastaehdotus:

Vastaehdotus 1:

Jäsen Björn Månsson: Lisätään lausunnon loppuun: Lautakunta on



24.01.2022

huolissaan siitä, miten ruotsinkielisten lasten, nuorten ja opiskelijoiden oikeus omakielisiin mielenterveyspalveluihin toteutuu. Asian korjaaminen edellyttää toimenpiteitä, sekä kiireellisesti että pysyvästi, jotta lain vaatimukset täytetään.

Kannattaja: puheenjohtaja Daniel Sazonov

Sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyi vastaehdotuksen yksimielisesti ilman äänestystä.

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi asiasta hyväksytyyn vastaehdotuksen mukaisesti muutetun lausunnon.

09.11.2021 Pöydälle

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Outi Forsström, erityissuunnittelija, puhelin: 310 25651  
outi.forsstrom(a)hel.fi





**§ 60**

**Kaupunginvaltuuston 19.1.2022 tekemien päätösten täytäntöönpano**

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 19.1.2022 tekemät päätökset saadaan pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen mahdollisista valituksista huolimatta panna täytäntöön seuraavasti:

1 §, Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus

Ei toimenpidettä.

2 §, Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Ei toimenpidettä.

3 §, Kyselytunti

Ei toimenpidettä.

4 §, Kaupunginhallituksen konsernijaoston varajäsenen valinta

Kaupunginvaltuusto pöytäkirjanote päätöksessä mainituille.

Tiedoksi tarkastusvirastolle.

5 §, Kaupunginhallituksen käyttövaroihin varatun koronatoipumismäärärahan käyttö

Tiedoksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle sekä sosiaali- ja terveystoimialalle.

6 §, Eräiden vuoden 2021 talousarvioon merkittyjen määrärahojen ylittäminen ja määrärahojen siirtäminen

Tiedoksi kaupunginkanslialle, kaupunkiympäristön toimialalle ja Taloushallintopalveluliikelaitokselle.

7 §, Hallintosäännön muuttaminen liikenneliikelaitoksen yhtiöittämiseen liittyen

Tiedoksi kaupunginkanslialle ja HKL:lle.

8 §, Aleksis Kiven peruskoulun perusparannuksen enimmäishinnan korottaminen

Tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle sekä kasvatus- ja koulutuslautakunnalle.

9 §, Tilojen vuokraaminen Urhea-halli Oy:ltä Mäkelänrinteen lukion ja muiden oppilaitosten urheilu- ja liikuntaopetuksen käyttöön



Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat - palvelun asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Urhea-halli Oy:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle ja kasvatusta- ja koulutuslautakunnalle.

10 §, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Pasila, Postipuisto tontit 17129/1, 2 ja 3)

Tiedoksi kaupunkiympäristön toimialalle, kaupunkiympäristölautakunnalle ja asuntotuotannolle.

11 §, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonteille (ATY) 41296/4 ja 41296/5 (Suurmetsä, Alppikylä)

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote varauksensaajille.

Tiedoksi kaupunkiympäristön toimialalle ja kaupunkiympäristölautakunnalle.

12 §, Etu-Töölön tontin 422/5 asemakaavan muuttaminen, Kansallismuseon laajennus (nro 12677)

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Helen Oy:lle, Helen Sähköverkko Oy:lle, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymälle, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle, Eduskunnalle, Elisa Oyj:lle, Telia Finland Oyj:lle, Museovirastolle, kulttuuriympäristön suojelu, kaavamuutoksen hakijalle ja Kymp/Taloudentuelle.

Tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle, kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, kaupunginmuseolle ja asemakaavoitukselle.

13 §, Laakson yhteissairaalan asemakaavan muuttaminen (nro 12681), Lääkärintu 6-8, Urheilukatu 9, Nordenskiöldinkatu 18

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Helen Oy:lle, Helen Sähköverkko Oy:lle, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymälle, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle ja HUS/Keskuskirjaamolle.

Tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle, kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, sosiaali- ja terveystoimialalle,



kaupunginmuseolle, asemakaavoitukselle ja rakennusvalvontapalveluille.

14 §, Ruskeasuon Huopalahdenportin asemakaavan muuttaminen (nro 12591)

Toivomusponnet kaupunginkansliaan valmisteltavaksi.

Kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, Helen Oy:lle, Helen Sähköverkko Oy:lle, Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymälle, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymälle, kaavamuutoksen hakijoille, Museovirastolle, kulttuuriympäristön suojelu, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes), Helsinki Kympp/Taloudentuelle.

Tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle, kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle, kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaostolle, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle ja asemakaavoitukselle.

15 §, Valtuutettu Mauri Venemiehen aloite merellisen tapahtumakeskuksen perustamisesta Helsinkiin

Ei toimenpidettä.

16 §, Valtuutettu Pauliina Saareksen aloite kansallisen lapsistrategian käyttöönotosta Helsingissä

Ei toimenpidettä.

17 §, Kokouksessa jätetyt aloitteet

Aloitteet 17 - 23 kaupunginkansliaan valmisteltavaksi.

Samalla kaupunginhallitus tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



24.01.2022

Asia/17

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



**§ 61**

**Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen**

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen asioita, joissa seuraavat viranomaiset ovat tehneet päätöksen viikolla 3.

kaupunginhallituksen jaostot

- konsernijaosto
- elinkeinojaosto
- sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen uudistusjaosto 17.1.2022

tarkastuslautakunta yleishallinnon osalta

lautakunnat ja niiden jaostot

kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.1.2022

- suomenkielinen jaosto

- ruotsinkielinen jaosto

kaupunkiympäristölaikunta 18.1.2022

- ympäristö- ja lupajaosto 20.1.2022

- rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

pelastuslautakunta

kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 18.1.2022

- kulttuuri- ja kirjastojaosto

- liikuntajaosto

- nuorisajaosto

sosiaali- ja terveystalukunta 18.1.2022

- sosiaali- ja terveystalukunnan jaosto

johtokunnat

- palvelukeskusliikelaitos

- taloushallintopalveluliikelaitos

- työterveysliikelaitos

- rakentamispalveluliikelaitos 20.1.2022

- liikenneliikelaitos

keskusvaalilautakunta yleishallinnon osalta

pormestari



24.01.2022

Asia/18

apulaispormestarit

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunkiympäristön toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

kaupunginkanslian viranhaltijat

henkilöstökassatoimikunta

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027  
henri.kahonen(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Henri Kähönen, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36027  
henri.kahonen(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.01.2022

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60 ja 61 §:t.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 52, 53, 54, 55, 56 ja 57 §:t.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



24.01.2022

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.





24.01.2022

---

## Kaupunginhallitus

Juhana Vartiainen  
puheenjohtaja

Saara Nirkko  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Anniina Iskanius

Johanna Nuorteva

Nasima Razmyar

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 02.02.2022.