



19.09.2022

Asia/5

## § 610

### V 5.10.2022, Vuokrauseriaatteiden määrittäminen asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2023 ja 2024

HEL 2022-005784 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Minja Koskelan ehdotuksesta.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 4 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosissa 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 34. (Itä-Pakila) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien, liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteen myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä lisäksi jäljempänä mainittuja periaatteita:



1

| Kaupungin-<br>osa | Tonttityyppi           | €/k-m <sup>2</sup><br>(ind.<br>100) | Kerrosneliömetrihin-<br>nan nykyarvo €/k-m <sup>2</sup><br>ind. 2084 |
|-------------------|------------------------|-------------------------------------|--|
| 23 Toukola        | Kerrostalotontti       | 29                                  | 604  |
| 23 Toukola        | Rivitalotontti         | 36                                  | 750  |
| 23 Toukola        | Paritalotontti         | 41                                  | 854  |
| 23 Toukola        | Omakotitalo-<br>tontti | 46                                  | 959  |
| 24 Kumpula        | Kerrostalotontti       | 29                                  | 604  |
| 24 Kumpula        | Rivitalotontti         | 36                                  | 750  |
| 24 Kumpula        | Paritalotontti         | 41                                  | 854  |
| 24 Kumpula        | Omakotitalo-<br>tontti | 46                                  | 959  |
| 25 Käpylä         | Kerrostalotontti       | 31                                  | 646  |
| 25 Käpylä         | Rivitalotontti         | 36                                  | 750  |
| 25 Käpylä         | Paritalotontti         | 41                                  | 854  |
| 25 Käpylä         | Omakotitalo-<br>tontti | 47                                  | 979  |



|    |             |              |    |     |
|----|-------------|--------------|----|-----|
| 26 | Koskela     | Kerrostalo-  | 24 | 500 |
| 26 | Koskela     | Rivitalo-    | 33 | 688 |
| 26 | Koskela     | Paritalo-    | 36 | 750 |
|    |             | Omakotitalo- |    |     |
| 26 | Koskela     | tontti       | 38 | 792 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Veräjämäki  | Kerrostalo-  | 25 | 521 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Veräjämäki  | Paritalo-    | 36 | 750 |
|    | Oulunkylä,  | Omakotitalo- |    |     |
| 28 | Veräjämäki  | tontti       | 37 | 771 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Patola      | Kerrostalo-  | 26 | 542 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Patola      | Paritalo-    | 33 | 688 |
|    | Oulunkylä,  | Omakotitalo- |    |     |
| 28 | Patola      | tontti       | 36 | 750 |
| 34 | Itä-Pakila  | Paritalo-    | 36 | 750 |
|    |             | Omakotitalo- |    |     |
| 34 | Itä-Pakila  | tontti       | 40 | 834 |
| 46 | Pitäjänmäki | Paritalo-    | 30 | 625 |
|    |             | Omakotitalo- |    |     |
| 46 | Pitäjänmäki | tontti       | 33 | 688 |

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m<sup>2</sup>), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 4 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalo-



tontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

5

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

6

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

7

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrausperiaatteista.

8

Näin määräytyvistä maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

9

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

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

## Esittelijän perustelut

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

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

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Helsingissä päättyi vuonna 2020-2021 noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Vuosina 2023-2024 päättyy yhteensä noin 60 asuntotontin maanvuokrasopimusta.

Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Toukolan (11 kpl), Kumpulan (10 kpl), Käpylän (22 kpl), Koskelan (10 kpl), Oulunkylän Veräjämäen (1 kpl), Oulunkylän Patolan (1 kpl), Itä-Pakilan (1 kpl) ja Pitäjänmäen (2 kpl) kaupunginosissa. Suurin osa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Lisäksi maanvuokrasopimus tulee uusittavaksi kerrostalotonteilla. Luettelo tonteista on liitteenä 1, josta ilmenee lisäksi tonttien perustiedot.

Vuosina 2023 ja 2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2023 ja 2024 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa vuoden 2019 lopussa, jolloin vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määrätymisperusteista ja sen vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista. Vuosien 2020 ja 2021 vaihteessa vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasesta sekä selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Kirjeessä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista. Lisäksi vuokralaisille varattiin tilaisuus esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Mielipiteitä saatiin yhteensä kolmen tontin vuokralaiselta.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muut esille nousseet kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytäntöjä ja sopimusten uusimista koskevat näkökohdat koskevat muun muassa

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuutta ja
- sitä, että vuokrataso ei voida korottaa vuoden 2020-2021 tasosta Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla.

Mainittuihin kysymyksiin ja näkökohtiin sekä muihinkin asiaan laajemmin liittyviin kysymyksiin on otettu kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Alkuvuodesta 2021 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti kaksi asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja



aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin olivat vastaa-  
massa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijat.  
Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittami-  
seen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista  
tiedotettiin vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla sekä maaomaisuuden  
kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Asukastilaisuuksista  
laaditut muistiot ovat tämän esityksen oheismateriaalissa.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet  
on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin  
maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin  
on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitet-  
tyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myö-  
hemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin  
asian valmistelija on vielä yhteydessä vuokralaisiin. Varsinaiset maan-  
vuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiym-  
päristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun  
kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrausperiaatteet.

Tonttikohtaiset seikat sekä niiden vaikutus vuokrahintaan yksittäisen  
tontin kohdalla tutkitaan ja päätetään viranhaltijan erillisellä päätöksellä.  
Tavoitteena on, että 1.1.2023 päättyvien sopimusten osalta päätökset  
tehdään vuoden 2022 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuok-  
rasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2023 lopussa tai sitä  
myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeis-  
tään alkusyksyllä 2023.

Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt 10.10.2018, § 285 hyväksymäs-  
säan ponnessa, vahvistaessaan vuonna 2020-2021 päättyneiden  
maanvuokrasopimusten vuokrausperusteita, että selvitetään mahdolli-  
suutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määräy-  
tymisperusteista. Vaikutusarviointin tuli kattaa tontinvuokrien vaikutuk-  
set sekä asuntojen vuokriin, asumisen hintaan että alueiden väliseen ja  
sisäiseen eriytymiseen. Kaupunginhallitus on 27.6.2022, § 525 merkin-  
nyt tiedoksi selvityksen kyseisen toivomusponnen johdosta tehdyistä  
toimenpiteistä.

## Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet

Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokra-  
sopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä  
maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden so-  
pimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuok-  
rien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä nouda-  
tetaan kulloinkin voimassa olevia kaupunkiympäristölautakunnan vah-  
vistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisälly-



tetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esimerkiksi vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot). Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovat jääneet monilta osin hyvin alhaisiksi. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten vuokralaisten kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut niin sanottua siirtymäaikamenettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

#### Maanvuokran laskeminen

Asuntotontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ( $k\text{-m}^2$ )  $\times$  rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa /  $k\text{-m}^2$ , indeksi100 hinta)  $\times$  elinkustannusindeksi / 100 (vuokraushetken pisteluku)  $\times$  0,04. Kaupungin nykyisin käyttämä vuokranmääritys on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

#### Vuosina 2023–2024 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperiaatteet

##### Yleistä

Vuosina 2023–2024 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrausperiaatteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

Nyt esitettävät vuokrausperiaatteet ovat kaupunginhallituksen maapo liittisia linjauksia koskevan 1.4.2019, § 220 päätöksen mukaiset.

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022, § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuus-



den säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022, § 339 päättänyt kaupunginvaltuuston 2.2.2022, § 22 vahvistamien asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntotonttien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisen yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen. Asiaa koskeva valmistelu on käynnissä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa ja asia tuodaan päätöksentekoon myöhemmin erikseen. Tästä syystä kaupunginvaltuuston päätöstä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrausten yleisistä periaatteista ei sovelleta nyt esitettäviin vuokrausperiaatteisiin asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2023 ja 2024.

#### Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Valmistelun tueksi on kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla teetetty arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä arvoista. Arviolausunnot on laatinut Catella Property Oy (29.11.2019) ja Realia Management Oy (11.12.2019). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo. Nyt esitettävät vuokrausperustehinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperiaatteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.

Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperiaatteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Jotta uusi vuokra olisi varmasti kohtuullinen, maanvuokra määritetään käyttäen sitä asiantuntija-arviota, jonka mukainen rakennusoikeuden markkina-arvon keskiarvo on kullakin alueella näistä kahdesta arviosta alhaisempi. Tästä alhaisemmasta arvosta tehdään noin 40 % suuruinen vähennys.

Valmistelun yhteydessä on selvitetty vertailutiedoiksi myös kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä





alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin. Myös käytössä olevien vertailutietojen osalta voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrauseriaatteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason.

Pyrkimyksenä on, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteessä 4.

## Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto on 1.10.1980 (asia nro 18) päättänyt asuntotonttien vuosivuokraksi 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen. Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupungeissa käytetyistä alhaisimpia. Moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

Maanvuokrasopimuksille on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottotavoite on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä ajanjaksolla. Kaupungin todellinen, eli efektiivinen tuotto, jää kyseisillä tonteilla merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei tulla perimään tonttien arvioitavissa olevista todellisista käytävistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuokrauseriaatteet huomioiden kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 % (jäljempänä mainittua siirtymäaikamenettelyä ei ole huomioitu). Mikäli kiinteistöjen arvonkehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen, jolloin todellinen tuotto on merkittävästi mainittua odotettavaa 2,4 % tuottoa alhaisempi. Tuottotavoitetta on perusteltu laajemmin liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

## Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vas-



taavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010, 2015 ja 2020-2021.

#### Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytännönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan, muun muassa koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn käytäntö on kuvattu liitteessä 3.

#### Ehdotettavat vuokrausperiaatteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2023–2024 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty myös rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 2084. Taulukosta ilmenee lisäksi alueille esitettävien vuokrausperiaatteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 2084 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).



19.09.2022

| Kaupunginosa          | Tonttityyppi | €/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 100) | €/k-m <sup>2</sup><br>ind. 2084 | Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisaikasta (€/m <sup>2</sup> /kk ind. 2084) | Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua sopimuksen voimaantulusta (€/m <sup>2</sup> /kk ind. 2084) |
|-----------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|---|--|
| Toukola               | Kerrostalo   | 29                               | 604                             | 1,21  | 2,42   |
| Toukola               | Rivitalo     | 36                               | 750                             | 1,50  | 3,00   |
| Toukola               | Paritalo     | 41                               | 854                             | 1,71  | 3,42   |
| Toukola               | Omakotitalo  | 46                               | 959                             | 1,92  | 3,83   |
| Kumpula               | Kerrostalo   | 29                               | 604                             | 1,21  | 2,42   |
| Kumpula               | Rivitalo     | 36                               | 750                             | 1,50  | 3,00   |
| Kumpula               | Paritalo     | 41                               | 854                             | 1,71  | 3,42   |
| Kumpula               | Omakotitalo  | 46                               | 959                             | 1,92  | 3,83   |
| Käpylä                | Kerrostalo   | 31                               | 646                             | 1,29  | 2,58   |
| Käpylä                | Rivitalo     | 36                               | 750                             | 1,50  | 3,00   |
| Käpylä                | Paritalo     | 41                               | 854                             | 1,71  | 3,42   |
| Käpylä                | Omakotitalo  | 47                               | 979                             | 1,96  | 3,92   |
| Koskela               | Kerrostalo   | 24                               | 500                             | 1,00  | 2,00   |
| Koskela               | Rivitalo     | 33                               | 688                             | 1,38  | 2,75   |
| Koskela               | Paritalo     | 36                               | 750                             | 1,50  | 3,00   |
| Koskela               | Omakotitalo  | 38                               | 792                             | 1,58  | 3,17   |
| Oulunkylä, Veräjämäki | Kerrostalo   | 25                               | 521                             | 1,04  | 2,08   |
| Oulunkylä, Veräjämäki | Paritalo     | 36                               | 750                             | 1,50  | 3,00   |
| Oulunkylä, Veräjämäki | Omakotitalo  | 37                               | 771                             | 1,54  | 3,08   |
| Oulunkylä, Patola     | Kerrostalo   | 26                               | 542                             | 1,08  | 2,17   |
| Oulunkylä, Patola     | Paritalo     | 33                               | 688                             | 1,38  | 2,75   |
| Oulunkylä, Patola     | Omakotitalo  | 36                               | 750                             | 1,50  | 3,00   |
| Itä-Pakila            | Paritalo     | 36                               | 750                             | 1,50  | 3,00   |
| Itä-Pakila            | Omakotitalo  | 40                               | 834                             | 1,67  | 3,33   |
| Pitäjänmäki           | Paritalo     | 30                               | 625                             | 1,25  | 2,50   |
| Pitäjänmäki           | Omakotitalo  | 33                               | 688                             | 1,38  | 2,75   |

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m<sup>2</sup>/kk) on laskettu kaavalla:  $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 4 \% \times \text{indeksi } 2084:100 \times 1,2):12$ .

Vakiintuneen käytännön mukaan vuokrausperustehinnaksi yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntotonttien vuokrausperustehinnoista.

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010, 2015 ja 2020-2021 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

#### Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että



19.09.2022

Asia/5

maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitetyin sekä perustelumui-  
stiosta ilmenevin perustein esitetyjä vuokrausperiaatteita on pi-  
dettävä kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asunto-  
tonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uu-  
delleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa  
tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

## Toimivalta

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

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi  
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumui-  
stio
- 3 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 4 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

## Oheismateriaali

- 1 Arviokirja, Julkinen Catella pientalot 2019
- 2 Arviokirja, Julkinen Catella kerrostalot ja rivitalot 2019
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 5 Arviokirja, Julkinen Realia
- 6 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 7 Mielipiteet
- 8 Maanvuokrasopimuslomake
- 9 Muistiot asukastilaisuuksista

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

**Ote**  
Tonttien vuokralaiset

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto



19.09.2022

Asia/5

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.05.2022 § 303

HEL 2022-005784 T 10 01 01 02

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosissa 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 34. (Itä-Pakila) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä lisäksi jäljempänä mainittuja periaatteita:

1



19.09.2022

---

| Kaupungin-<br>osa | Tonttityyppi           | €/k-m <sup>2</sup><br>(ind.<br>100) | Kerrosneliömetrihin-<br>nan nykyarvo €/k-m <sup>2</sup><br>ind. 2084 |
|-------------------|------------------------|-------------------------------------|--|
| 23 Toukola        | Kerrostalotontti       | 29                                  | 604  |
| 23 Toukola        | Rivitalotontti         | 36                                  | 750  |
| 23 Toukola        | Paritalotontti         | 41                                  | 854  |
| 23 Toukola        | Omakotitalo-<br>tontti | 46                                  | 959  |
| 24 Kumpula        | Kerrostalotontti       | 29                                  | 604  |
| 24 Kumpula        | Rivitalotontti         | 36                                  | 750  |
| 24 Kumpula        | Paritalotontti         | 41                                  | 854  |
| 24 Kumpula        | Omakotitalo-<br>tontti | 46                                  | 959  |
| 25 Käpylä         | Kerrostalotontti       | 31                                  | 646  |
| 25 Käpylä         | Rivitalotontti         | 36                                  | 750  |
| 25 Käpylä         | Paritalotontti         | 41                                  | 854  |
| 25 Käpylä         | Omakotitalo-<br>tontti | 47                                  | 979  |



|    |             |              |    |     |
|----|-------------|--------------|----|-----|
| 26 | Koskela     | Kerrostalo-  | 24 | 500 |
| 26 | Koskela     | Rivitalo-    | 33 | 688 |
| 26 | Koskela     | Paritalo-    | 36 | 750 |
|    |             | Omakotitalo- |    |     |
| 26 | Koskela     | tontti       | 38 | 792 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Veräjämäki  | Kerrostalo-  | 25 | 521 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Veräjämäki  | Paritalo-    | 36 | 750 |
|    | Oulunkylä,  | Omakotitalo- |    |     |
| 28 | Veräjämäki  | tontti       | 37 | 771 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Patola      | Kerrostalo-  | 26 | 542 |
|    | Oulunkylä,  |              |    |     |
| 28 | Patola      | Paritalo-    | 33 | 688 |
|    | Oulunkylä,  | Omakotitalo- |    |     |
| 28 | Patola      | tontti       | 36 | 750 |
| 34 | Itä-Pakila  | Paritalo-    | 36 | 750 |
|    |             | Omakotitalo- |    |     |
| 34 | Itä-Pakila  | tontti       | 40 | 834 |
| 46 | Pitäjänmäki | Paritalo-    | 30 | 625 |
|    |             | Omakotitalo- |    |     |
| 46 | Pitäjänmäki | tontti       | 33 | 688 |

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m<sup>2</sup>), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 4 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalo-



tontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo.

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jossa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

5

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään samaa vuokraa kuin asuintiloista.

6

Yleisten rakennusten tonteista (Y) sekä vastaavista tiloista peritään maanvuokraa, joka on puolet asuintilojen osalta perittävästä maanvuokrasta.

7

Kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisella viranhaltijalla on oikeus perustellusta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrausperiaatteista.

8

Näin määräytyvistä maanvuokrista peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

9

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Pia Hosia, asiantuntija, puhelin: 310 39061





19.09.2022

Asia/5

---

pia.hosia(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566