



10.10.2018

Asia/10

10

Vuokrauserusteiden määrittäminen asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuosina 2020 ja 2021

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuono), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suurmetsä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauserusteet myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2025 saakka siten, että tonttien vuokrasopimukset 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

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/ k-m ² (ind. 100)	Kerrosneliömetrihinnan nykyarvoeuroa/ k-m ² (ind. 1944)
4. Kamppi	Kerrostalotontit	42	816
13. Etu-Töölö	Kerrostalotontit	42	816
14. Taka-Töölö	Kerrostalotontit	38	739
16. Ruskeasuono	Kerrostalotontit	31	603
21. Hermannin	Kerrostalotontit	29	564
22. Vallila	Kerrostalotontit	29	564
23. Toukola	Kerrostalotontit	27	525
23. Toukola	Rivitalotontit	30	583
23. Toukola	Paritalotontit	34	661
23. Toukola	Omakotitalotontit	37	719
24. Kumpula	Kerrostalotontit	27	525
24. Kumpula	Rivitalotontit	30	583
24. Kumpula	Paritalotontit	34	661
24. Kumpula	Omakotitalotontit	37	719
25. Käpylä	Kerrostalotontit	27	525
25. Käpylä	Rivitalotontit	30	583
25. Käpylä	Paritalotontit	34	661
25. Käpylä	Omakotitalotontit	37	719
26. Koskela	Kerrostalotontit	24	467
26. Koskela	Rivitalotontit	27	525
26. Koskela	Paritalotontit	31	603
26. Koskela	Omakotitalotontit	33	642
28. Oulunkylä	Rivitalotontit	28	544
28. Oulunkylä	Paritalotontit	29	564
28. Oulunkylä	Omakotitalotontit	29	564



10.10.2018

28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalotontit	22	428
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalotontit	30	583
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalotontit	31	603
29. Haaga, Etelä- Haaga	Kerrostalotontit	25	486
29. Haaga, Etelä-Haaga	Rivitalotontit	29	564
29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka	Kerrostalotontit	23	447
30. Munkkiniemi, Munkki- vuori	Kerrostalotontit	30	583
30. Munkkiniemi, Munkki- vuori	Rivitalotontit	33	642
30. Munkkiniemi, Niemen- mäki	Kerrostalotontit	28	544
30. Munkkiniemi, Niemen- mäki	Rivitalotontit	32	622
33. Kaarela	Kerrostalotontit	17	330
33. Kaarela	Rivitalotontit	22	428
39. Tapaninkylä	Paritalotontit	26	505
39. Tapaninkylä	Omakotitalotontit	28	544
41. Suurmetsä	Omakotitalotontit	26	505
43. Herttoniemi	Kerrostalotontit	24	467
43. Herttoniemi	Rivitalotontit	27	525
43. Herttoniemi, Roihuvuo- ri	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Kerrostalotontit	20	389
45. Vartiokylä	Rivitalotontit	23	447
46. Pitäjänmäki, Etelä-Pi- täjänmäki	Kerrostalotontit	23	447
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitä- jänmäki	Kerrostalotontit	21	408
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitä- jänmäki	Rivitalotontit	26	505
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitä- jänmäki	Paritalotontit	27	525
Pitäjänmäki, Pohjois-Pitä- jänmäki	Omakotitalotontit	30	583

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), 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 2 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3



Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla 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 vuokrauserusteista.

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 yhdennestoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

9

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

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

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
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Helsingissä päättyi vuonna 2015 noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuonna 2010 noin 100 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Näitä ennen sopimuksia päättyi merkittävässä määrin 2000-luvun vaihteessa.

Vuosina 2020-2021 päättyy yhteensä noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Kampin (1 kpl), Etu-Töölön (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (11 kpl), Vallilan (6 kpl), Toukolan (100 kpl), Kumpulan (142 kpl), Käpylän (201 kpl), Koskelan (128 kpl), Oulunkylän (16 kpl), Haagan (17 kpl), Munkkiniemen (28 kpl), Kaarelan (19 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Suurmetsän (1 kpl), Herttoniemen (23 kpl), Vartiokylän (25 kpl) ja Pitäjänmäen (48 kpl) kaupunginosissa.

Suurin osa uusittavien sopimusten tonteista on omakotitalo- ja paritalotontteja. Lisäksi maanvuokrasopimus tulee uusittavaksi merkittävällä määrällä kerrostalotontteja. Luettelo tonteista on liitteenä 1, josta ilmenee lisäksi tonttien perustiedot.

Vuosina 2020 ja 2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuosina 2020 ja 2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa vuoden 2016 lopussa, jolloin vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista ja sen vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusehdoista.

Vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta 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 noin 180 tontin vuokralaiselta sekä yhdeltä yhdistykseltä (Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry). Suurin osa mielipiteistä tuli Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja niihin annetut vastaukset on käyty läpi liitteenä 2 olevassa perustelumuihostiassa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla sekä kaupunkiympä-



ristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla.

Alkuvuodesta 2018 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti seitsemän kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin olivat vastaamassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, lehti-ilmoituksilla 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 esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin kunkin alueen valmistelija on vielä yhteydessä vuokralaisiin.

Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrausperusteet. Tonttikohtaiset seikat sekä niiden vaikutus vuokrahintaan yksittäisen tontin kohdalla tutkitaan ja päätetään viranhaltijan erillisellä päätöksellä. Tavoitteena on, että 1.1.2020 päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään vuosien 2018 ja 2019 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä. Vuoden 2020 lopussa tai sitä myöhemmin päättyvien sopimusten osalta päätökset tehdään viimeistään alkusyksyllä 2020.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet

Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään 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 siirtymäaika-menettelyä, 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 (vuokraushetken pisteluku) \times 0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokranmääritys on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuosina 2020–2021 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrausperusteet

Yleistä

Vuosina 2020–2021 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 vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

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 (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviolausuntojen arviot rakennusoikeuksien käyvistä arvoista ovat hyvin samansuuntaiset, ja mikäli



10.10.2018

eroja olisi, huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä arvo.

Nyt esitettävät vuokrauserustehinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrauserusteet 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 vuokrauserusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

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 vuokrauserusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason.

Vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa kohtuullisuus korostuu erityisesti siinä, että uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra pyritään määrittämään alueellisesti noin 20 % alhaisemmaksi, kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Pyrkimyksenä on kuitenkin, että kaikilla alueilla käytetään yhdenvertaisesti vuokraa määritettäessä tontin laskennallisena arvona arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta.

Vertailutiedot sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista on esitetty liitteinä 3 ja 5.

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 kaupunkien alhaisempia, moni kaupunki käyttää 5-6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.



10.10.2018

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 käyvästä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Esitettävät vuokrausperusteet 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 perustelu-
muistiossa.

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. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010 ja 2015.

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.

Ehdotettavat vuokrausperusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista



10.10.2018

Arviolausunnot, vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuosina 2020–2021 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. 1944.

Taulukosta ilmenee lisäksi alueille esitettävien vuokrausperusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen indeksiä 1944 (tämän jälkeisiä indeksimuutoksia ei ole huomioitu).

Kaupunginosa	Tonttityyppi	Euroa/k-m ² (ind.100)	Euroa/k-m ² (ind. 1944)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa(euroa/m ² /kk)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta(euroa/m ² /kk)
4. Kamppi	Kerrostalo	42	816	1,63	3,27
13. Etu-Töölö	Kerrostalo	42	816	1,63	3,27
14. Taka-Töölö	Kerrostalo	38	739	1,48	2,95
16. Ruskeasuo	Kerrostalo	31	603	1,21	2,41
21. Hermannin	Kerrostalo	29	564	1,13	2,26
22. Vallila	Kerrostalo	29	564	1,13	2,26
23. Toukola	Kerrostalo	27	525	1,05	2,10
23. Toukola	Rivitalo	30	583	1,17	2,33
23. Toukola	Paritalo	34	661	1,32	2,64
23. Toukola	Omakotitalo	37	719	1,44	2,88
24. Kumpula	Kerrostalo	27	525	1,05	2,10
24. Kumpula	Rivitalo	30	583	1,17	2,33
24. Kumpula	Paritalo	34	661	1,32	2,64
24. Kumpula	Omakotitalo	37	719	1,44	2,88
25. Käpylä	Kerrostalo	27	525	1,05	2,10
25. Käpylä	Rivitalo	30	583	1,17	2,33
25. Käpylä	Paritalo	34	661	1,32	2,64
25. Käpylä	Omakotitalo	37	719	1,44	2,88
26. Koskela	Kerrostalo	24	467	0,93	1,87
26. Koskela	Rivitalo	27	525	1,05	2,10
26. Koskela	Paritalo	31	603	1,21	2,41
26. Koskela	Omakotitalo	33	642	1,28	2,57
28. Oulunkylä	Rivitalo	28	544	1,09	2,18
28. Oulunkylä	Paritalo	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä	Omakotitalo	29	564	1,13	2,26
28. Oulunkylä, Maunula	Kerrostalo	22	428	0,86	1,71
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Paritalo	30	583	1,17	2,33
28. Oulunkylä, Veräjämäki	Omakotitalo	31	603	1,21	2,41



10.10.2018

29. Haaga, Etelä- Kerrostalotontit Haaga	25	486	0,97	1,94
29. Haaga, Etelä- Rivitalotontit Haaga	29	564	1,13	2,26
29. Haaga, Poh- Kerrostalotontit jois-Haaga ja Kivihaka	23	447	0,89	1,79
30. Munkkiniemi, Kerrostalotontit Munkkivuori	30	583	1,17	2,33
30. Munkkiniemi, Rivitalotontit Munkkivuori	33	642	1,28	2,57
30. Munkkiniemi, Kerrostalotontit Niemenmäki	28	544	1,09	2,18
30. Munkkiniemi, Rivitalotontit Niemenmäki	32	622	1,24	2,49
33. Kaarela Kerrostalotontit	17	330	0,66	1,32
33. Kaarela Rivitalotontit	22	428	0,86	1,71
39. Tapaninkylä Paritalotontit	26	505	1,01	2,02
39. Tapaninkylä Omakotitalotontit	28	544	1,09	2,18
41. Suurmetsä Omakotitalotontit	26	505	1,01	2,02
43. Herttoniemi Kerrostalotontit	24	467	0,93	1,87
43. Herttoniemi Rivitalotontit	27	525	1,05	2,10
43. Herttoniemi, Kerrostalotontit Roihuvuori	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä Kerrostalotontit	20	389	0,78	1,56
45. Vartiokylä Rivitalotontit	23	447	0,89	1,79
46. Pitäjänmäki, Kerrostalotontit Etelä-Pitäjänmäki	23	447	0,89	1,79
Pitäjänmäki, Kerrostalotontit Pohjois-Pitäjän- mäki	21	408	0,82	1,63
Pitäjänmäki, Rivitalotontit Pohjois-Pitäjän- mäki	26	505	1,01	2,02
Pitäjänmäki, Paritalotontit Pohjois-Pitäjän- mäki	27	525	1,05	2,10
Pitäjänmäki, Omakotitalotontit Pohjois-Pitäjän- mäki	30	583	1,17	2,33

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: (e/k-m² (ind.100) x 4 % x indeksi 1944:100 x 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 ja 2015 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia



10.10.2018

Vuokralaisten esittämissä mielipiteissä sekä asukastilaisuuksissa on noussut esille useita yleisiä kysymyksiä kaupungin asuntotonttien maanvuokrakäytännöistä sekä sopimusten uusimisesta. Näitä yleisiä kysymyksiä ja näkökohtia ovat muun muassa:

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- vuokratasoa ei voida korottaa vuoden 2010 tasosta Toukolan, Kumpulän, Käpylän ja Koskelan alueilla
- rivitalo-, paritalo- ja omakotitalotonteilla pitäisi olla sama vuokrausperustehinta

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

Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassaan kohtuullisuuteen. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla. Edellä esitetyin sekä perustelumuistiosta ilmenevin perustein esitettyjä vuokrausperusteita on pidettävä kaupungin ja vuokralaisten kannalta kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Esitetty uudelleenvuokrausmenettely noudattaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Arviolausunnot ovat osittain salassa pidettäviä asiakirjoja (JulKL 24 § 1 mom. 17 ja 20 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjoihin kokonaisuudessaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä ne ovat saatavilla kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset



- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrausperusteista
- 4 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 5 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Oheismateriaali

- 1 Kanta-Helsingin omakotiyhdistyksen mielipide
- 2 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide
- 3 Mielipiteet, kaupunginosat 21-22
- 4 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 5 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 7 Mielipiteitä kaupunginosasta 30
- 8 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 9 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 10 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 23 k., JulKL 24 § 1 mom 32 k.)
- 11 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 2
- 12 Muistio asukastilaisuudesta, Hermanni ja Vallila
- 13 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 14 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Ruskeasuo
- 15 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suurmetsä
- 16 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 17 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 1
- 18 Maanomistajan suostumus (maanalaiset rakenteet)
- 19 Maanvuokrasopimuslomake
- 20 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Tontit yksikkö