



05.10.2022

Ärende/7

§ 234

Arrendeprinciper för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut 2023 och 2024

HEL 2022-005784 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för de i bilaga 1 nämnda tomterna eller de tomter som bildas av dem i 23 (Majstad), 24 (Gumtäkt), 25 (Kottby), 26 (Forsby), 28 (Äggelby), 34 (Östra Baggböle) och 46 (Sockenbacka) stadsdelen från tidpunkter som bestäms senare till 31.12.2080 utgående från att årsarrendet för tomterna bestäms i enlighet med förteckningen nedan på punkt 1, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset per kvadratmeter våningsyta som nämns vid respektive stadsdel och typ av tomt, och därtill enligt följande principer:

1

	Stadsdel	Typ av tomt	€/m ² vy (index 100)	Nuvärde på kvadratmeter våningsyta €/m ² vy index 2084
23	Majstad	Tomt för flervåningshus	29	604
23	Majstad	Radhusomt	36	750
23	Majstad	Parhusomt	41	854
23	Majstad	Egnahemstomt	46	959
24	Gumtäkt	Tomt för flervåningshus	29	604
24	Gumtäkt	Radhusomt	36	750
24	Gumtäkt	Parhusomt	41	854
24	Gumtäkt	Egnahemstomt	46	959
25	Kottby	Tomt för flervåningshus	31	646
25	Kottby	Radhusomt	36	750
25	Kottby	Parhusomt	41	854
25	Kottby	Egnahemstomt	47	979



05.10.2022

26	Forsby	Tomt för flervåningshus	24	500
26	Forsby	Radhustomt	33	688
26	Forsby	Parhustomt	36	750
26	Forsby	Egnahemstomt	38	792
28	Äggelby, Grindbacka	Tomt för flervåningshus	25	521
28	Äggelby, Grindbacka	Parhustomt	36	750
28	Äggelby, Grindbacka	Egnahemstomt	37	771
28	Äggelby, Dammen	Tomt för flervåningshus	26	542
28	Äggelby, Dammen	Parhustomt	33	688
28	Äggelby, Dammen	Egnahemstomt	36	750
34	Östra Baggböle	Parhustomt	36	750
34	Östra Baggböle	Egnahemstomt	40	834
46	Sockenbacka	Parhustomt	30	625
46	Sockenbacka	Egnahemstomt	33	688

De ovannämnda priserna enligt arrendepriinciperna följs, om inte något annat följer av lagstiftningen.

2

Då avtalen för bostadstomterna förnyas bestäms arrendet utifrån våningsytan (m² vy) som byggts enligt det huvudsakliga användningssyftet, såsom bostadsvåningsytan. Våningsytan som arrendet grundar sig på bestäms enligt byggnadsritningarna. Då arrendet bestäms följs det som konstateras om våningsytan i miljöministeriets miljöguide nr 72 och tjänstens utveckling av markegendom och tomter vedertagna avvikelser, som framgår av bilaga 4. I övrigt följs det som en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn bestämmer.

3

Då man fastställer arrendet och förnyar avtalen för bostadstomter, avses med tomt för flervåningshus en tomt där det finns ett flervåningshus, med radhustomt en tomt där det finns ett radhus, med parhustomt en tomt där det finns ett parhus och med egnahemstomt en tomt där det finns ett egnahemshus.

4

Med flervåningshus avses hus med minst tre bostäder/bostadslägenheter där minst två bostäder ligger på varandra, med radhus avses hus med minst tre bostäder/bostadslägenheter som har kopplats till varandra, med parhus avses hus där två separata bostä-



der/bostadslägenheter ligger bredvid varandra eller på varandra och med egnahemshus avses hus som har en bostad/bostadslägenhet.

5

För affärs-, kontors- eller arbetslokaler eller lokaler med motsvarande användningssyfte tas samma arrende ut som för bostadslokaler.

6

För tomter för allmänna byggnader (Y) och motsvarande lokaler tas ett arrende ut som är hälften av det arrende som tas ut för bostadslokaler.

7

En behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn har rätt att avvika från de föreslagna arrendeprinciperna av en grundad anledning.

8

Av årsarrendena som fastställs enligt detta tas 50 % ut för det första avtalsåret, 55 % för det andra året, 60 % för det tredje året, 65 % för det fjärde året, 70 % för det femte året, 75 % för det sjätte året, 80 % för det sjunde året, 85 % för det åttonde året, 90 % för det nionde året och 95 % för det tionde året, och räknat från det elfte året tas arrendet ut till 100 %.

9

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och tilläggs-villkor som eventuellt föreskrivits av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn.

Stadsfullmäktige justerar dessutom protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Behandling

Förslag om återremiss

Ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner understödd av ledamoten Laura Korpinen föreslog att stadsfullmäktige återremitterar ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att man utreder om tomten kan säljas till arrendatorn.

1 omröstningen



05.10.2022

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerners förslag om återremiss

Ja-röster: 80

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Oona Hagman, Sandra Hagman, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Timo Harakka, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinälouma, Titta Hiltunen, Veronika Honkasalo, Shawn Huff, Nuutti Hyttinen, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Laura Kolehmainen, Pia Kopra, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Minna Lindgren, Teija Makkonen, Otto Meri, Nina Miettinen, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Kimmo Niemelä, Dani Niskanen, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Suvi Pulkkinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhainen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 3

Mika Ebeling, Laura Korpinen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Frånvarande: 2

Mari Holopainen, Johanna Nuorteva

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Sami Haapanen, tomtchef, telefon: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Bilagor

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



05.10.2022

Ärende/7

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag

Tomternas arrendetagare

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

I Helsingfors löpte cirka 750 arrendeavtal för bostadstomter ut under åren 2020–2021. Under åren 2023–2024 löper totalt cirka 60 arrendeavtal för bostadstomter ut.

Arrendeavtal som ska förnyas finns i stadsdelarna Majstad (11 st), Gumtäkt (10 st), Kottby (22 st), Forsby (10 st), Grindbacka i Åggelby (1 st), Dammen i Åggelby (1 st), Östra Baggböle (1 st) och Sockenbacka (2 st). Största delen av tomterna i avtalen som förnyas är egnahems-
hustomter och parhustomter. Dessutom kommer arrendeavtalen för tomter för flervåningshus att förnyas. En förteckning över tomterna ingår i bilaga 1, av vilken även tomternas grunduppgifter framgår.

Allmänt om beredningen av förnyandet av arrendeavtalen som löper ut 2023 och 2024

Tjänsten utveckling av markegendom och tomter inledde beredningen för förnyandet av arrendeavtalen för bostadstomter som löper ut åren 2023 och 2024 i slutet av 2019. Då skickades en skrivelse till arrendetagarna om att de gällande avtalen håller på att löpa ut. I skrivelserna gavs en preliminär uppskattning om grunderna för hur det nya arrendet ska fastställas och dess inverkan på boendekostnaderna. I skrivelsen berättades dessutom om processen bakom förnyandet av arrendeavtalen och om avtalsvillkoren. Vid årsskiftet 2020/2021 skickades en ytterligare skrivelse till arrendetagarna, där man framförde en preciserad uppskattning av det nya arrendet och en utredning av våningsytan som arrendet grundar sig på. I skrivelsen berättades noggrannare om tids-schemat för förnyandet av arrendeavtalen, om förfarandet när avtalen förnyas och om avtalsvillkoren. Dessutom fick arrendetagarna en möj-



05.10.2022

Ärende/7

lighet att skriftligt framföra sina åsikter om förnyandet och om relaterade frågor. Tre tomters arrendetagare lämnade in sin åsikt.

Åsikterna som framfördes under beredningen och andra synpunkter som kom fram om stadens arrendep Praxis för bostadstomter och förnyandet av avtalen gällde bland annat

- skäligheten av byggrättens värde och
- att arrendenivån inte kan höjas från 2020–2021 års nivå i Majstads, Gumtäkts, Kottbys och Forsbys områden.

Frågorna och synpunkterna ovan och andra mer omfattande frågor som hänför sig till ärendet kommenteras i motiveringspromemorian i bilaga 2.

Utöver skrivelserna har förnyandet av arrendeavtalen har kommunicerats till arrendetagarna bland annat på nätsidorna för tjänsten utveckling av markegendom och tomter vid stadsmiljösektorn. I början av år 2021 ordnade tjänsten utveckling av markegendom och tomter två invånartillfällen där deltagarna fick information om principerna och tidschemat för förnyandet av arrendeavtalen. Vid invånartillfällena besvarades publikens frågor av experter från tjänsten utveckling av markegendom och tomter. På tillfällena berättades dessutom om de juridiska och praktiska åtgärder som hänför sig till undertecknandet av arrendeavtalen. Arrendetagarna underrättades om invånartillfällena med inbjudningar och på nätsidorna för tjänsten utveckling av markegendom och tomter. Promemoriorna som skrevs om invånartillfällena ingår i det bifogade materialet till det här förslaget.

Arrendetagarnas åsikter som framfördes skriftligt eller vid invånartillfällena har i mån av möjlighet beaktats i beredningen av ärendet. Iakttagelser av allmän natur som framfördes i åsikterna om förnyandet av arrendeavtalen har besvarats i det här förslaget och dess bilagor. Tomtspecifika specialfrågor som framfördes i åsikterna kommer att besvaras senare i samband med besluten om förnyandet av arrendeavtalen. Då kommer beredaren ännu att kontakta arrendetagarna. De egentliga besluten om att förnya arrendeavtalen fattas av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn efter att stadsfullmäktige har fastställt arrendep principer för tomterna.

Tomtspecifika omständigheter och deras inverkan på arrendepriiset för en enskild tomt undersöks och beslutas enligt en tjänsteinnehavares separata beslut. Målet är att besluten om avtalen som löper ut 1.1.2023 fattas under år 2022 i god tid innan arrendetiden i det gamla arrendeavtalet löper ut. I fråga om avtalen som löper ut i slutet av år 2023 eller senare fattas besluten senast under början av hösten 2023.



05.10.2022

Ärende/7

När stadsfullmäktige fastställde arrendegrunder för arrendeavtal som löpte ut under åren 2020–2021 godkände det 10.10.2018 (285 §) en hemställningskläm som förutsatte att staden utreder möjligheten att göra en bedömning de sociala konsekvenserna av tomternas arrendegrunder. Konsekvensbedömningen skulle omfatta konsekvenserna av tomternas arrenden både på bostadshyror, boendekostnader och segregation mellan och inom områden. Stadsstyrelsen antecknade 27.6.2022 (525 §) en utredning om de åtgärder som gjordes med anledning av hemställningsklämmen.

Allmänna principer som följs vid förnyandet av arrendeavtal för bostadstomter

Arrendeavtal för en bostadstomt förnyas vid utgången av arrendeperioden, om markanvändningen inte utgör avsevärda hinder för detta. Då arrendeavtalet förnyas fastställs arrendet i det nya avtalet så att det motsvarar arrendenivån vid den tidpunkt då avtalet förnyas. Då avtal tecknas följs de gällande allmänna arrendeavtalsvillkor som stadsmiljönämnden fastställt. Dessutom inkluderas eventuella tomtspecifika specialvillkor (bl.a. villkor av servitutskaraktär i det gamla avtalet) i avtalen. När arrenden fastställs följs principen om enhetliga arrenden i områdena. Nya arrendeavtal ingås i allmänhet för cirka 50 år och arrendet binds vid levnadskostnadsindex.

När arrendeavtal förnyas är arrendenivån i det nya avtalet i allmänhet betydligt högre än i det gamla avtalet, vilket beror på att det gamla arrendet under årtiondenas lopp har blivit avsevärt efter den allmänna utvecklingen av värdet på bostadstomter och den nuvarande skäliga arrendenivån. I gamla avtal har arrendet till många delar förblivit mycket lågt. För att trygga en likvärdig behandling av arrendetagarna då arrendeavtalet löper ut fastställs det nya arrendet till en nivå som reflekterar nuprissättningen med måtta. För att övergången till arrendet i det nya arrendeavtalet inte ska bli oskälig för de nuvarande arrendetagarna har staden stegvis höjt arrendet vid förnyande av arrendeavtal. På så sätt stiger arrendet till det fulla beloppet först under flera års lopp.

Kalkylering av arrendebeloppet

Tomtarrendet beräknas enligt följande formel: byggrätten på tomten (m^2 vy) \times enhetspris för byggrätten (euro/ m^2 vy, motsvarar poängtalet 100 för levnadskostnadsindex) \times levnadskostnadsindex / 100 (poängtalet vid utarrenderingen) \times 0,04. Stadens nuvarande förfarande vid utarrendering tillämpas i huvuddrag mycket allmänt i Finland.

Nya arrendeprinciper för arrendeavtal som löper ut 2023–2024

Allmänt



I samband med beredningen av förnyandet av arrendeavtalen för bostadstomter som löper ut åren 2023–2024 har inga sådana omständigheter framgått som skulle ha som följd att arrendeavtalet för en tomt i enlighet med bilaga 1 inte bör förnyas. Därför föreslås att arrendeprinciper fastställs för alla dessa tomter, dvs. enhetspriset för byggrätten samt arrendetid och övriga principer som är centrala för fastställandet av arrendet.

De arrendeprinciper som nu föreslås är i enlighet med stadsstyrelsens beslut om markpolitiska riktlinjer 1.4.2019 (220 §).

Stadsfullmäktige har 2.2.2022 (§ 22) beslutat om allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Enligt beslutet ska de nya principerna och den nya verksamhetsmodellen tas i bruk med en övergångsperiod för att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet.

Stadsstyrelsen beslutade 2.5.2022 (339 §) om ikraftträdandet av de allmänna principer och de övergångstider som gäller de principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet och som stadsfullmäktige fastställde 2.2.2022 (§ 22). Enligt stadsstyrelsens beslut fattas ett separat beslut om allmänna arrendeprinciper för utarrenderingen av de bostadstomter som förnyas på grund av att arrendetiden löper ut och för fortsättning av arrendetider för arrendeavtalen samt ibruktagandet av principerna. Beredningen av ärendet är på gång inom stadsmiljösektorns tjänst för utveckling av markegendom och tomter och tas senare upp i beslutsfattandet som ett separat ärende. Därför tillämpas inte de allmänna principer som stadsfullmäktige fastställt för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet i de nu förslagna arrendeprinciperna för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut åren 2023 och 2024.

Bedömning om byggrättens värde enligt utomstående sakkunniga och referensuppgifter

Beredarna har låtit två utomstående sakkunniga ge bedömningsutlåtanden om de gängse värdena för byggrätterna på bostadstomterna i respektive område för beredningen av förslaget. Bedömningsutlåtandena gavs av Catella Property Oy (29.11.2019) och Realia Management Oy (11.12.2019). I bedömningsutlåtandena är bedömningarna av gängse värdena för byggrätterna mycket likartade, och om det förekommer skillnader, beaktas bedömningsutlåtandet med det lägre gängse värdet. De arrendepriiser som föreslås underskrider det bedömningsbara gängse värdet i alla områden, och de förslagna arrendeprinciperna är mycket rimliga i förhållande till tomternas gängse värden.



05.10.2022

Ärende/7

Då arrendet fastställs används i enlighet med tidigare års praxis ett kalkylmässigt värde för tomterna som motsvarar cirka 60 % av det gängse värdet. Enligt de arrendeprinciper som nu föreslås i avtalen är priserna för tomternas byggrätter alltså minst cirka 40 % lägre än marknadspriserna för byggrätterna i respektive område. För att säkerställa att det nya arrendet säkert är skäligt tillämpas det expertutlåtande som ger en lägre uppskattning på medelvärdet av byggrättens marknadsvärde i respektive område när arrendet fastställs. Av det lägre värdet görs ett avdrag på cirka 40 %.

I samband med beredningen har man som referensuppgifter också utrett de värden på byggrätter som tillämpats i nybyggnadsobjekt under de senaste åren. Referensuppgifter finns inte att få från alla områden. Därför grundar sig referensuppgifterna för dessa områden på utarrenderingar i områden av motsvarande typ under de senaste åren. Även utifrån de tillgängliga referensuppgifterna kan man konstatera att de arrendeprinciper som nu föreslås klart underskrider prisnivån för motsvarande nybyggnadsobjekt.

I fastställandet av arrendet i alla områden strävar man att tillämpa ett enhetligt värde på cirka 60 % av det gängse värdet för tomtens kalkylmässiga värde.

De utomstående sakkunnigas bedömning av värdet på byggrätten i respektive område presenteras i bilaga 4.

Avkastningsmål

Stadsfullmäktige beslutade 1.10.1980 (ärende nr 18) att årsarrendet för bostadstomter ska motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen. Arrendet som staden tar ut är ränteavkastning på det kapital som är bundet till stadens markegenom. Avkastningsmålet på 4 % är ett av de lägsta som används i Finlands städer. Många städer har ett avkastningsmål på 5–6 %. Det finns inte kännedom om ett lägre avkastningsmål i någon kommun. De ovannämnda avkastningskraven är allmänt godkända i rättspraxis.

Det är karaktäristiskt för arrendeavtal att avtalsperioden är mycket lång, och då ska man även ställa upp ett avkastningsmål som medför rimlig avkastning kalkylerat på hela den långa tidsperioden. Den verkliga, dvs. effektiva avkastningen för staden stannar i de nämnda tomterna betydligt under det nominella avkastningsmålet (4 %) som tillämpas inom kalkylering av arrenden eftersom arrende inte ska tas ut på basis av de bedömningsbara gängse värdena på tomterna, utan för klart lägre värden. De föreslagna arrendeprinciperna medför verklig arrendeavkastning på cirka 2,4 % i genomsnitt i början av arrendeperioden (det nedan nämnda övergångsförfarandet har inte beaktats). Om fastighe-



ternas värdeutveckling under de kommande åren överskrider utvecklingen hos levnadskostnadsindex, som arrendena är bundna vid, sjunker stadens effektiva arrendeavkastning ytterligare från utgångsnivån ovan. Den verkliga avkastningen är då lägre än den väntade avkastningen på 2,4 %. Avkastningsmålet har motiverats mer i detalj i motiveringspromemorian i bilaga 2.

Övergångsförfarande

Enligt förslaget ska arrende tas ut stegvis, differentierat enligt 50 % första avtalsåret, 55 % andra året, 60 % tredje året, 65 % fjärde året, 70 % femte året, 75 % sjätte året, 80 % sjunde året, 85 % åttonde året, 90 % nionde året och 95 % tionde året, och räknat från det elfte året tas arrendet ut till 100 %. Motsvarande förfarande följdes för de arrendeavtal som förnyades åren 2010, 2015 och 2020–2021.

Våningsytan som arrendet grundar sig på

När arrendeavtalen för bostadstomter förnyas bestäms arrendet så att det grundar sig på våningsytan för byggnaderna på tomten. Praxis är att arrende endast tas ut för lokaler som är i enlighet med tomtens huvudsakliga användningssyfte, såsom bostads-, affärs-, kontorslokaler. För bostadstomter innebär detta att inget arrende tas ut exempelvis för förråds- och garagelokaler och tekniska lokaler, om de inte används för boende (eller annat huvudsakligt användningssyfte, såsom affärs- eller kontorsbruk). En oanvänd byggrätt som framgår av detaljplanen påverkar inte arrendet, bland annat eftersom förnyandet av avtalet i bebyggda objekt då kan leda till att arrendetagaren betalar arrende också för tomtens outnyttjade byggrätt. Praxisen för att fastställa den våningsyta som utgör grund för arrendet beskrivs i bilaga 3.

Förslag till arrendeprinciper och beräknad effekt på boendekostnaderna

Med beaktande av bedömningsutlåtandena, referensuppgifterna, praxisen vid förnyande av arrendeavtal för bostadstomter och de övriga angivna frågorna föreslås det att arrendet vid förnyandet av de arrendeavtal som löper ut åren 2023–2024 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av de enhetspriser för byggrätten som anges i tabellen nedan. Enhetspriserna för byggrätten anges i tabellen enligt indexnivån 2084. Av tabellen framgår dessutom en uppskattning av de föreslagna arrendeprincipernas kalkylmässiga inverkan på boendekostnaderna i områdena då avtalens arrendetid börjar och 10 år efter att arrendetiden börjat. Den beräknade inverkan på boendekostnaderna har kalkylerats enligt indexet 2084 (ändringar i index som skett efter det här har inte beaktats).



05.10.2022

Kaupunginosa	Tonttityyppi	€/k-m ² (ind. 100)	€/k-m ² ind. 2084	Arvioitu laskennallinen vaikutus asu- miskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alka- essa (€/m ² /kk ind. 2084)	Arvioitu laskennallinen vaikutus asumis- kustannuksiin 10 vuoden kuluttua so- pimuksen vuokra- ajan alkamisesta (€/m ² /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

Den kalkylmässiga inverkan på boendekostnaderna (euro/m²/mån.) har beräknats enligt följande formel: (e/m² vy (index 100) x 4 % x index 2084:100 x 1,2):12

Enligt förslaget uttas för tomter för allmänna byggnader (Y) och motsvarande lokaler ett arrende som motsvarar ungefär hälften av arrendet för bostadstomter i motsvarande områden enligt vedertagen praxis.

Arrendetid

Enligt förslaget utarrenderas tomterna för cirka 50 år, vilket motsvarar den praxis som tillämpades vid förnyandet av de arrendeavtal som löpte ut åren 2010, 2015 och 2020–2021.

Till slut

Staden strävar efter skälighet inom sin utarrenderingsverksamhet för bostadstomter. Stadens markegendom ska dock samtidigt anses som



05.10.2022

Ärende/7

alla helsingforsares gemensamma egendom, som ska förvaltas så att markegendomen är till rimlig nytta för alla helsingforsare, även dem som inte bor på stadens arrendetomter. Med hänvisning till grunderna ovan och i motiveringspromemorian kan de föreslagna arrendeprinciperna anses som rimliga för både staden och arrendetagarna och befrämjande för jämlik behandling av arrendetagarna för bostadstomter. Det föreslagna förfarandet vid förnyande av arrendeavtal för tomter motsvarar stadens tidigare praxis i motsvarande situationer.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi
Sami Haapanen, tonttipäällikkö, telefon: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Bilagor

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

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

Utdrag
Tomternas arrendetagare

Bilagor till utdrag
Förslagstext
Kommunalbesvär, fullmäktige
Bilaga 1



05.10.2022

Ärende/7

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljösektorn

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.09.2022 § 648

HEL 2022-005784 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti 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 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



05.10.2022

Ärende/7

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



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

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lain-
säädannöstä 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 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.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

19.09.2022 Pöydälle



05.10.2022

Ärende/7

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

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 vuokrauseriaatteet 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



05.10.2022

Ärende/7

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



05.10.2022

Ärende/7

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

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lain-
säädannöstä 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 4 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

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



05.10.2022

Ärende/7

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



05.10.2022

Ärende/7

pia.hosia(a)hel.fi