



## § 339

### Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden voimaantulo ja siirtymäajat (kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 tekemän päätöksen täytäntöönpano)

HEL 2022-003832 T 10 00 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti, että asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon seuraavat poikkeukset:

- Vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntotonttien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokraa- aikojen jatkamisen yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen.
- Velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten alueiden maanvuokran määrittelyperiaatteiden tarkistamisesta ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen.
- Kaupunginhallitus päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettava tuottotavoite on kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.
- Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.
- Mikäli tontin vuokraaminen perustuu tontin luovuttamisesta järjestettyyn kilpailuun, noudatetaan tontin vuokrauksessa kilpailun ratkaisemisen hetkellä noudatettua vuokrauskäytäntöä ja tontin vuokraamisesta jo mahdollisesti tehtyjen esisopimusten tai muiden mahdollisten sopimusten mukaisia ehtoja.



02.05.2022

Asia/36

Samalla kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 22.2.2022 § 22 tekemä päätös saadaan mahdollisista valituksista huolimatta panna täytäntöön.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 vahvistanut asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet. Yleisissä periaatteissa on linjattu seuraavat asiat:

- maanvuokran määrittämisen lähtökohdat
- rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään
- tuottotavoite
- tontin markkina-arvon määrittäminen
- hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan
- muut huojennukset
- maanvuokran tasotarkistus vuokrakauden aikana
- maanvuokran ennakkomaksu
- vuokra-aika
- maanvuokrasopimuksen ehdot
- periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen.

Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus



ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet.

## Siirtymäajat

Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen. Uudet periaatteet eivät myöskään tule vaikuttamaan olemassa oleviin maanvuokrasopimuksiin, joiden osalta uudet periaatteet tulevat sovellettaviksi lähtökohtaisesti sitten kun maanvuokrasopimukset aikanaan uusitaan vuokraajan päättyessä.

Uudistettavien asuntotonttien vuokrausten kokonaisuus, joka koskee ensisijaisesti jo rakennettujen talojen asukkaita edellyttää yleisiä periaatteita, muun muassa tähän kokonaisuuteen liittyvien vuokran markkinaehtoisuudesta poikkeavien elementtien takia. Tämä taas johtuu kaupunginhallituksen päättämistä (1.4.2019 § 220), voimassa olevista tontinluovutuslinjauksista, joiden mukaan tontit hinnoitellaan 60 % markkina-arvosta ja niille annetaan 10 vuoden portaittain laskeva alennus. Valmistelussa olevaa asiaa tullaan taustoittamaan asiantuntijaselvityksillä mm. asumiskustannuksiin liittyen. Kaupunginvaltuusto päättää yleisten periaatteiden hyväksymisestä. Asia on tarkoitus tuoda kaupunginvaltuuston päätettäväksi vielä vuoden 2022 aikana.

Velvoiteautopaikkatonttien nykyinen hinnoittelukäytäntö perustuu pitkään voimassa olleeseen käytäntöön, jonka mukaan maanvuokra määräytyy tontin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m<sup>2</sup>. Velvoiteautopaikkatonteilla ei itsenäisenä kohteena ole joka puolella kaupunkia markkinoita, sillä pysäköintimaksuja koskeva maksuhalukkuus ja -kyky vaihtelevat sijainnista ja pysäköinnin kysynnästä riippuen. Hinnoittelun uudistaminen edellyttää taustaselvitysten tekemistä, joita ei kaupunkiympäristön toimialalla ole pystytty vielä käynnistämään eikä ohjaamaan. Selvitystyö on tarkoitus käynnistää syksyllä 2022. Kaupunginvaltuusto tulee päättämään näistä yleisistä hinnoitteluperiaatteista.

Tasotarkistusmenettelyn käyttöönotolle ei ole vielä olemassa teknisiä edellytyksiä, kuten tarvittavia tietojärjestelmiä. Lisäksi Tilastokeskuksen kanssa tulee sopia asuntohintaindeksin päivityksestä. Näiden valmiste-



lu on käynnissä ja käyttöönotto pyritään toteuttamaan 1.1.2023 ja sen jälkeen alkaviin maanvuokrauksiin.

Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta vuokrauksen valmistelu ei ole vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana (1.7.2022) edennyt hinnoitteluvaiheeseen. Eli ne tontit, mukaan lukien jo varatut Hitas-kohteet, joiden hankkeita on jo suunniteltu vanhan hintaperusteen mukaisina, pysyvät aiempien linjausten mukaisesti hinnoiteltuina. Asuntonttien ja niitä palvelevien tonttien yleiset maanvuokrauksen periaatteet olivat päätöksenteossa vuodesta 2020 saakka. Näin ollen on tänä aikana valmistelussa tehty koko ajan päätöksiä vanhojen periaatteiden sekä vanhojen käytäntöjen mukaisesti. Jotta valmistelussa voidaan ennakoida uusien periaatteiden soveltamisen ajankohta, esitettiin ajankohta linjattavaksi yhtenäisesti siirtymäsäännöksiä noudattanen. Lopullinen takaraja vanhojen periaatteiden ja käytäntöjen mukaisesti määritetyille vuokrausperiaatteille on kolmen vuoden rajaus päätöksenteosta.

Kilpailuun osallistuneiden tulee voida luottaa siihen, että kilpailuohjelman mukaiset hinnoitteluperiaatteet ovat voimassa mahdollisista muutoksista huolimatta. Tämä on uskottavuuskysymys ja hankkeiden kannattavuuslaskelmien lähtökohtiin tulee voida luottaa.

#### Päätöksen täytäntöönpano

Kaupunginvaltuuston 2.2.2022 § 22 päätöksen mukaan tarkoituksena oli, että kaupunkiympäristölautakunta vahvistaa soveltamisohjeen, jolla tarkennetaan yleisiä periaatteita ja että uudet yleiset periaatteet ja niihin perustuva uusi maanvuokrauskäytäntö otetaan käyttöön erillisellä kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksellä.

Kaupunkiympäristölautakunta on 12.4.2022 § 235 hyväksynyt soveltamisohjeen käyttöön 1.7.2022 alkaen sekä esittänyt kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) täytäntöönpanossa noudatettavien siirtymäaikojen hyväksymistä. Soveltamisohjeessa annetaan muun muassa tarkempia ohjeita vuokra-ajasta, kuten siitä, milloin vuokra-aika voi olla 80 vuotta lyhyempi sekä maanvuokran ennakkomaksusta. Lisäksi soveltamisohjeessa tarkennetaan esimerkiksi tuottotavoitevaatimuksen soveltamista, huojennusten myöntämistä ja markkinaehtoisen maanvuokran tason määrittämistä

Kuntalain (410/2015) 7 luvun 39 §:n 2 kohdan mukaan kunnanhallituksen tulee vastata valtuuston päätösten valmistelusta, täytäntöönpanosta ja laillisuuden valvonnasta. Kaupunginhallitus ei ole päättänyt kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 § 22 täytäntöönpanosta, joten sen tulee päättää siitä. Päätösehdotus vastaa kaupunginvaltuuston päätöksen edellyttämiä täytäntöönpanotoimia.



02.05.2022

Asia/36

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu  
Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 12.04.2022 § 235

HEL 2022-003832 T 10 00 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteenä 1 olevan kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) mukaisia asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisiä periaatteita koskevan soveltamisohjeen käyttöön 1.7.2022 alkaen.
- että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen ylöspäin lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.



- kumota asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätöksen 22.11.1994 (836 §) indeksisidonnaisten vuokrasopimusten vuokravakuuksista ja sen soveltamista koskevan kiinteistöviraston kansliaosaston osastopäällikön päätöksen 4.2.1997 (1 §) maanvuokrasopimusten mukaisista kiinnityksistä. Edellä mainitut päätökset jäävät voimaan muiden tonttien osalta.

## B

### Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteinä 2 - 9 olevat asuntoalueen, omakotialueen ja autopaikotusalueen maanvuokrasopimuslomakkeet käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa 1.7.2022 alkaen.
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttisyksikön päällikön hyväksymään asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeita myös muiden rahoitus- ja hallintamuotojen osalta vastaavin vakioehdoin ja soveltuvin vakioluonteisin lisäehdoin käytettäväksi pitkäaikaisissa vuokrauksissa.
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttisyksikön päällikön tekemään edellä mainittuihin maanvuokrasopimuslomakkeisiin muutoksia, korjauksia ja täydennyksiä.

## C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) täytäntöönpanossa noudetaan seuraavia siirtymäaikoja:

- Kaupunginvaltuuston hyväksymät yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022, ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon seuraavat poikkeukset:
  - Vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntotonttien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokraaikaisten jatkamisen yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen.
  - Velvoitepaikotukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten alueiden maanvuokran määrittelyperiaatteiden tarkistamisesta ja niiden käyttöönotosta päätetään erikseen.



- Kaupunkiympäristölautakunta päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntotonttien maanvuokran määrittelyssä noudatettava tuottotavoite on kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.
  - Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on jo aiemmin vahvistanut maanvuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia periaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.
  - Mikäli tontin luovuttaminen perustuu kilpailuun, noudatetaan tontin vuokrauksessa kilpailun ratkaisemisen hetkellä noudatettua käytäntöä ja mahdollisesti tehtyjen esisopimusten tai muiden mahdollisten sopimusten mukaisia ehtoja.
- Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus päättää edellä mainittujen siirtymäaikojen tarkennuksista ja vähäisistä poikkeamisista.

## Käsittely

12.04.2022 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mia Haglund: "Kaupunginvaltuuston hyväksymiä uusia yleisiä periaatteita sovelletaan niihin Hitas-tuotannon tontteihin, jotka on varattu kyseiseen tuotantoon 31.12.2022 tai sen jälkeen."

Kannattaja: Tuomas Nevanlinna

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Atte Kaleva, Olli-Pekka Koljonen, Jenni Pajunen, Amanda Pasanen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Sameli Sivonen



02.05.2022

Asia/36

Ei-äännet: 2  
Mia Haglund, Tuomas Nevanlinna

Tyhjä: 1  
Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 10 - 2 (1 tyhjä).

05.04.2022 Pöydälle

29.03.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi  
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi  
Timo Laiho, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 35201  
timo.laiho(a)hel.fi