



02.02.2022

Kokousaika 02.02.2022 18:00 - 21:25

Kokouspaikka Kaupunginvaltuuston istuntosali, Aleksanterinkatu 20 / sähköinen kokous

Läsnä

Jäsenet

Diarra, Fatim	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Rydman, Wille	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja
	etänä
Torsti, Pilvi	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
	etänä
Vartiainen, Juhana	pormestari
Arhinmäki, Paavo	apulaispormestari
	etänä
Razmyar, Nasima	apulaispormestari
	etänä
Sazonov, Daniel	apulaispormestari
Ahde, Hilikka	etänä
Ahmed, Mahad	etänä
Alametsä, Alviina	etänä
Alanko-Kahiluoto, Outi	etänä
Arajärvi, Pentti	etänä
Biaudet, Eva	etänä
Bogomoloff, Harry	etänä
Borgarsdottir Sandelin, Silja	etänä
Castrén, Maaret	etänä
Ebeling, Mika	
Gebhard, Elisa	etänä
Grotenfelt, Nora	etänä
Haatainen, Tuula	etänä
Haglund, Mia	
Hakola, Juha	etänä
Halla-aho, Jussi	etänä
Harakka, Timo	etänä
	saapui 18:22, poissa: 18 - 21 §
Harkimo, Harry	etänä
Harkimo, Joel	etänä
Heinäluoma, Eveliina	etänä
Hiltunen, Titta	etänä



02.02.2022

Holopainen, Mari	etänä
Honkasalo, Veronika	etänä
Hyttinen, Nuutti	etänä
Iskanius, Anniina	etänä
Jalovaara, Ville	etänä
Jungner, Mikael	etänä
Kaleva, Atte	etänä
Karhuvaara, Arja	etänä
Kari, Emma	etänä
Kauppila, Elina	etänä
Kivekäs, Otso	etänä
Kivelä, Mai	etänä
Kolbe, Laura	etänä
Kopra, Pia	etänä
Korpinen, Laura	
Korpinen, Sini	etänä
Koskela, Minja	
Lindgren, Minna	etänä
Makkonen, Teija	
Malin, Petra	etänä
Meri, Otto	osittain etänä
Muttalainen, Sami	
Muurinen, Seija	etänä
Månsson, Björn	etänä
Nevanlinna, Tuomas	etänä
Niskanen, Dani	etänä
Nuorteva, Johanna	etänä
Nygård-Peltola, Mia	etänä
Ohisalo, Maria	etänä
Packalén, Tom	
Pajula, Matias	etänä
Pajunen, Jenni	
Pakarinen, Pia	etänä
Pasanen, Amanda	etänä
Peltokorpi, Terhi	etänä
Raatikainen, Mika	etänä
Rantala, Marcus	etänä
Rantanen, Tuomas	etänä
Rautava, Risto	osittain etänä
Ruohonen-Lerner, Pirkko	etänä
Said Ahmed, Suldaan	etänä
Sarkomaa, Sari	etänä
Sauri, Pekka	
Saxberg, Mirita	
Soininvaara, Osmo	

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



02.02.2022

---

	Suomalainen, Nina	etänä
	Taipale, Ilkka	
	Tuomioja, Erkki	etänä
	Valtonen, Elina	etänä
	Vanhanen, Reetta	etänä
	Vepsä, Sinikka	etänä
	Vierunen, Maarit	
	Yanar, Ozan	etänä
	Miettinen, Nina Katariina	etänä
		varajäsen
	Paunio, Mikko	varajäsen
	Tuomi-Nikula, Tuomas	etänä
		varajäsen
	Vesikansa, Sanna	etänä
		varajäsen
Muut		
	Sarvilinna, Sami	kansliapäällikkö
		etänä
	Peltonen, Antti	vs. hallintojohtaja
		etänä
	Krogell-Magni, Pi	vs. viestintäjohtaja
	Hyttinen, Hannu	johtava kaupunginsihteeri
	Menna, Lauri	johtava asiantuntija
	Kiesiläinen, Mikko	pääekonomisti
	Leino, Antti	erityisavustaja
	Salminen, Teresa	erityisavustaja
	Heinonen, Marjukka	ylikielenkääntäjä
	Andersson, Henrik	kielenkääntäjä
	Holmberg, Iris	kielenkääntäjä
	Hopeakunnas, Maisa	viestintäasiantuntija
	Snellman, Johanna	viestintäasiantuntija
Asiantuntijat		
	Kiesiläinen, Mikko	pääekonomisti
Puheenjohtaja		
	Fatim Diarra	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
		18 - 26 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Lauri Menna	johtava asiantuntija
		18 - 24 §, 26 §



02.02.2022

---

Hannu Hyttinen

johtava kaupunginsihteeri  
25 §

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



02.02.2022

Tid 02.02.2022 18:00 - 21:25

Plats Stadsfullmäktiges sessionssal, Alexandersgatan 20 / Elektroniskt sammanträde

Närvarande

Ledamöter

Diarra, Fatim	stadsfullmäktiges ordförande
Rydman, Wille	stadsfullmäktiges I vice ordförande på distans
Torsti, Pilvi	stadsfullmäktiges II vice ordförande på distans
Vartiainen, Juhana	borgmästare
Arhinmäki, Paavo	biträdande borgmästare på distans
Razmyar, Nasima	biträdande borgmästare på distans
Sazonov, Daniel	biträdande borgmästare
Ahde, Hilikka	på distans
Ahmed, Mahad	på distans
Alametsä, Alviina	på distans
Alanko-Kahiluoto, Outi	på distans
Arajärvi, Pentti	på distans
Biaudet, Eva	på distans
Bogomoloff, Harry	på distans
Borgarsdottir Sandelin, Silja	på distans
Castrén, Maaret	på distans
Ebeling, Mika	
Gebhard, Elisa	på distans
Grotenfelt, Nora	på distans
Haatainen, Tuula	på distans
Haglund, Mia	
Hakola, Juha	på distans
Halla-aho, Jussi	på distans
Harakka, Timo	på distans
	anlände 18:22, frånvarande: 18 - 21 §
Harkimo, Harry	på distans
Harkimo, Joel	på distans
Heinäluoma, Eveliina	på distans
Hiltunen, Titta	på distans
Holopainen, Mari	på distans



02.02.2022

---

Honkasalo, Veronika	på distans
Hyttinen, Nuutti	på distans
Iskanius, Anniina	på distans
Jalovaara, Ville	på distans
Jungner, Mikael	på distans
Kaleva, Atte	på distans
Karhuvaara, Arja	på distans
Kari, Emma	på distans
Kauppila, Elina	på distans
Kivekäs, Otso	på distans
Kivelä, Mai	på distans
Kolbe, Laura	på distans
Kopra, Pia	på distans
Korpinen, Laura	
Korpinen, Sini	på distans
Koskela, Minja	
Lindgren, Minna	på distans
Makkonen, Teija	
Malin, Petra	på distans
Meri, Otto	delvis på distans
Muttilainen, Sami	
Muurinen, Seija	på distans
Måansson, Björn	på distans
Nevanlinna, Tuomas	på distans
Niskanen, Dani	på distans
Nuorteva, Johanna	på distans
Nygård-Peltola, Mia	på distans
Ohisalo, Maria	på distans
Packalén, Tom	
Pajula, Matias	på distans
Pajunen, Jenni	
Pakarinen, Pia	på distans
Pasanen, Amanda	på distans
Peltokorpi, Terhi	på distans
Raatikainen, Mika	på distans
Rantala, Marcus	på distans
Rantanen, Tuomas	på distans
Rautava, Risto	delvis på distans
Ruohonen-Lerner, Pirkko	på distans
Said Ahmed, Suldaan	på distans
Sarkomaa, Sari	på distans
Sauri, Pekka	
Saxberg, Mirita	
Soininvaara, Osmo	
Suomalainen, Nina	på distans



02.02.2022

---

	Taipale, Ilkka	
	Tuomioja, Erkki	på distans
	Valtonen, Elina	på distans
	Vanhanen, Reetta	på distans
	Vepsä, Sinikka	på distans
	Vierunen, Maarit	
	Yanar, Ozan	på distans
	Miettinen, Nina Katariina	på distans ersättare
	Paunio, Mikko	ersättare
	Tuomi-Nikula, Tuomas	på distans ersättare
	Vesikansa, Sanna	på distans ersättare
Övriga		
	Sarvilinna, Sami	kanslichef på distans
	Peltonen, Antti	stf. förvaltningsdirektör på distans
	Krogell-Magni, Pi	stf. kommunikationsdirektör
	Hyttinen, Hannu	ledande stadssekreterare
	Menna, Lauri	ledande sakkunnig
	Kiesiläinen, Mikko	chefsekonom
	Leino, Antti	specialmedarbetare
	Salminen, Teresa	specialmedarbetare
	Heinonen, Marjukka	övertranslator
	Andersson, Henrik	translator
	Holmberg, Iris	translator
	Hopeakunnas, Maisa	kommunikationsspecialist
	Snellman, Johanna	kommunikationsspecialist
Sakkunniga		
	Kiesiläinen, Mikko	chefsekonom
Ordförande		
	Fatim Diarra	stadsfullmäktiges ordförande 18 - 26 §
Protokollförare		
	Lauri Menna	ledande sakkunnig 18 - 24 §, 26 §
	Hannu Hyttinen	ledande stadssekreterare



02.02.2022

---

25 §





02.02.2022

---

§	Asia	
18	Asia/1	Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus Namnupprop, laglighet och beslutsförhet
19	Asia/2	Pöytäkirjan tarkastajien valinta Val av protokolljusterare
20	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäsenen valinta Val av ersättare i stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
21	Asia/4	Käräjäoikeuden lautamiehen valinta Val av nämndeman vid tingsrätten
22	Asia/5	Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet Allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet
23	Asia/6	Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Vartiokylän Myl- lypuro ja Pasilan Postipuisto) Arrendeprinciper för vissa tomter (Botby i Kvarnbäcken och Postpar- ken i Böle)
24	Asia/7	Mellunkylän Kontulan Leikkikuja 5:n asemakaavan muuttaminen (nro 12552) Detaljplaneändring för Lekgränden 5 i Gårdsbacka i Mellungsby (nr 12552)
25	Asia/8	SDP:n valtuustoryhmän ryhmäaloite koronapandemian jälkeisestä el- pymisohjelmasta Gruppmotion av Socialdemokratiska fullmäktigegruppen om ett åter- hämningsprogram efter covid-pandemin
26	Asia/9	Kokouksessa jätetyt aloitteet Motioner inlämnade vid sammanträdet



## § 18

### Nimenuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### Nimenuuto ja estyneet

Puheenjohtaja totesi, että esteilmoituksen jättäneiden tilalle on kutsuttu seuraavat varavaltuutetut:

- Anni Sinnemäki, tilalle Sanna Vesikansa
- Atte Harjanne, tilalle Nina Miettinen
- Shawn Huff, tilalle Tuomas Tuomi-Nikula
- Mari Rantanen, tilalle Mikko Paunio

Nimenuudosta olivat poissa seuraavat valtuutetut:

- Timo Harakka

#### Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginvaltuuston kokous on kutsuttu koolle kuntalaissa ja hallintosäännössä edellytetyssä järjestyksessä. Toimitetun nimenuudon mukaan vähintään kaksi kolmasosaa valtuutetuista on läsnä. Edellä olevan perusteella puheenjohtaja totesi, että kokous on laillisesti koolle kutsuttu ja päätösvaltainen.

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto toteaa esteen ilmoittaneet valtuutetut ja heidän tilalleen tulevat varavaltuutetut, toimittaa nimenuudon sekä toteaa kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 19

### Pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin valtuutetut Maaret Castrén ja Mia Haglund sekä varalle valtuutetut Atte Kaleva ja Suldaan Said Ahmed.

#### Käsittely

Puheenjohtajan ehdotuksesta pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin yksimielisesti valtuutetut Maaret Castrén ja Mia Haglund sekä varalle valtuutetut Atte Kaleva ja Suldaan Said Ahmed.

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto valitsee pöytäkirjantarkastajiksi kaksi valtuutettua ja varatarkastajiksi kaksi valtuutettua.

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



02.02.2022

Asia/3

## § 20

### Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäsenen valinta

HEL 2021-014117 T 00 00 02

#### Päätös

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

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

Samalla kaupunginvaltuusto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta he-  
tti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Eroilmoitus 9.12.2021

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

**Ote**  
Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto valitsi Jami Haaviston (Vihr) 2.8.2021 § 234 kau-  
punkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäseneksi



sekä § 235 liikenneliikelaitoksen johtokunnan varajäseneksi. Hän on 9.12.2021 ilmoittanut kotipaikkakunnan muutoksesta.

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

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

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

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

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

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

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Eroilmoitus 9.12.2021

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto



02.02.2022

Asia/3

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Liikenneliikelaitos  
Taloushallintopalveluliikelaitos  
Tarkastusvirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 46

HEL 2021-014117 T 00 00 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Kaupunginvaltuusto valitsee Antti Möllerin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäseneksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

### Käsittely

24.01.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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

17.01.2022 Pöydälle

### Esittelijä

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

### Lisätiedot

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

#### Postiosoite

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

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



02.02.2022

Asia/4

## § 21 Käräjäoikeuden lautamiehen valinta

HEL 2021-011338 T 00 01 06

### Päätös

Kaupunginvaltuusto valitsi Jaakko Heikkisen käräjäoikeuden lautamieheksi kaupunginvaltuuston toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Ilmoitus 8.10.2021
- 2 käräjäoikeuden päätös Airaksinen

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Otteet

#### Ote

Päätöksessä mainitut

Helsingin käräjäoikeus

#### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijän perustelut

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

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



02.02.2022

Asia/4

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

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

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Ilmoitus 8.10.2021
- 2 käräjäoikeuden päätös Airaksinen

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

Helsingin käräjäoikeus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 45

HEL 2021-011338 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto valitsee Jaakko Heikkisen käräjäoikeuden lautamieheksi kaupunginvaltuuston toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.





02.02.2022

Asia/4

---

Esittelijä

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

Lisätiedot

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



## § 22

### Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet

HEL 2016-012511 T 10 00 00

#### Päätös

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

#### 1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

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

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

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

#### 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

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

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

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei kuiten-



kaan peritä maanvuokraa, mikäli asemakaava sallii näiden tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

### 3. Tuottotavoite

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

### 4. Tontin markkina-arvon määrittäminen

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

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

Tontin markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

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

Ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu:

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



## 5. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan

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

### Valtion tukema tuotanto

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

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

### Hitas-tuotanto

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

### Omakotitalot

Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta.

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

## 6. Muut huojennukset

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



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

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

#### 7. Maanvuokran tasotarkistus vuokratkauden aikana

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

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

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

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

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

#### 8. Maanvuokran ennakkomaksu

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



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

#### 9. Vuokra-aika

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

#### 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

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

#### 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti.

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

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

## Käsittely

Valtuutettu Pirkko Ruohonen-Lerner ehdotti valtuutettu Laura Korpisen kannattamana, että asia palautetaan kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein:

Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen uusien periaatteiden esittelyteksti liitteineen kaupunginvaltuustolle sisältää hyvin suuren määrän tekstiä. Epäselväksi jää se, mikä on tällä hetkellä vallitseva tilanne omakotitalojen, rivitalojen ja kerrostalojen vanhojen vuokratonttien hinnoittelussa. Eli paljonko eri kokoisista ja eri alueilla sijaitsevista kaupungin vuokratonteista maksetaan vuositasolla vuokraa tällä hetkellä.

Epäselväksi jäi myös se, kuinka tilanne tulisi muuttamaan, jos nyt hyväksymme valtuustolle tehdyn esityksen sellaisenaan. Sen takia esitän,



että asia palautetaan uuteen valmisteluun, jossa käytännön esimerkeillä eri tilanteista kuvataan, kuinka muutos tulee vaikuttamaan tontinvuokriin.

Toivon, että kehitys ei johda yhdenkään tontinvuokraajan kohdalla kohtuuttomaan lopputulokseen.

#### 1 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Valtuutettu Pirkko Ruohonen-Lernerin palautusehdotus

Jaa-äännet: 76

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Juha Hakola, Timo Harakka, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Atte Kaleva, Arja Karhuvaaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Parkarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 3

Pia Kopra, Laura Korpinen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Tyhjä: 6

Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Teija Makkonen, Tom Packalén, Mikko Paunio, Mika Raatikainen

Kaupunginvaltuusto jatkoi asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot



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

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

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

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

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittäminen tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeeseen perustuen.
- Kaupunginvaltuusto ei pääsääntöisesti enää käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrausperiaatteita, eli vahvista vuokran määrittämisen perusteena käytettävää rakennusoikeuden hin-





taa, vuokra-aikaa tai maanvuokran huojennuksia.

- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokravaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävien määräaikaisten huojennuksien.
- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä huojennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkina-ehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.
- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisestä (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran siirtymistä kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi vuokra-aikana nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

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

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

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



## Esittelijän perustelut

### Taustaa

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

Kaupunki on vuosina 2009–2018 luovuttanut asuinrakennusoikeutta keskimäärin noin 250 000 k-m<sup>2</sup>/vuosi, josta keskimäärin noin 76 prosenttia on luovutettu vuokraamalla. Uusia asuntotonttien maanvuokrasopimuksia tehdään vuosittain keskimäärin noin 120. Uudisrakentamiseen luovutettavista tonteista saatava maanvuokratulojen vuotuinen lisäys on viime vuosina ollut noin 4–5 milj. euroa/vuosi, josta huomattava osuus tulee asuntotonttien luovutuksesta.

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

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

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

- Kaupungin hinnoittelu perustuu markkina-arvoon, ellei lainsäädännöstä muuta johdu tai toisin ole nimenomaisesti erikseen päätetty.
- Tontin hinnan tai vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan joko hintakilpailulla tai, mikäli hintakilpailua ei ole järjestetty, puolueettoman asiantuntijan toimesta.
- Kaupunki hyväksyy tonttien markkinahintojen vaihtelun sekä pyrkii markkinaehtoisen hinnoittelun sallimissa puitteissa tonttihinnoitte-



lussa maltillisuuteen siten, ettei kaupunki perusteettomasti nosta tonttien yleistä hintatasoa.

- Tonttivuokrien tuottovaatimuksen alentamista arvioidaan erikseen.

Asuntotonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet toteuttavat osaltaan kaupunginhallituksen hyväksymiä tontinluovutuslinjauksia.

## Nykykäytäntö

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Kaupunkiympäristölautakunta on 29.5.2018 § 279 päättänyt siirtää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista maanvuokrausta koskevaa toimivaltaansa siten, että asuntotonttitiimin päällikkö on toimivaltainen antamaan vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuntotarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut yleiset vuokrausperiaatteet. Myös tontit-yksikön päälliköllä on kaupunkiympäristölautakunnan (29.5.2018 § 280) tekemän delegointipäätöksen perusteella vastaava oikeus.

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

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

Tontin laskennallinen arvo määritetään pääsääntöisesti vuokrattavan tontin rakennusoikeuden ja sille määritettävän yksikköhinnan (euroa kerrosneliometriä kohden) perusteella. Arvoon vaikuttavat kohteen rahoitus- ja hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen hintataso sekä Asu-



misen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päätökset, joilla vahvistetaan vuosittain pääkaupunkiseudulla valtion tukemassa asuntotuotannossa eri alueilla (hintakäyrät I–V) sovellettavat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat kerros- ja pientalojen osalta (euroa/k-m<sup>2</sup>). Lisäksi maanvuokraa arvioitaessa pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin.

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

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

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

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



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

#### Asuntotonttien maanvuokrauskäytäntöjen kehittämistarve

Edellä kuvattu kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminta on perustunut eri aikoina tehtyihin osapäätöksiin, tonttikohtaisiin vuokrausperiaatepäätöksiin ja muutoin eri aikoina noudatettuihin käytänteisiin. Kaupungilla ei ole ollut toimielimen vahvistamia kattavia asuntotonttien maanvuokraustoimintaa koskevia yleisiä periaatteita. Tämä on ollut omiaan heikentämään maanvuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä ja tehokkuutta. Lisäksi osa maanvuokraustoimintaa koskevista päätöksistä on jo vuosikymmeniä vanhoja, joten niiden uudelleen arviointi on tästäkin syystä perusteltua.

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

- Kaupunginhallituksen hyväksymät tontinluovutusta koskevat linjaukset korostavat tonttien markkina-arvoon perustuvaa tonttihinnoittelua, joka edellyttää asuntotonttien maanvuokrauskäytänteiden uudelleen tarkastelua ja päivittämistä. Lisäksi tontinluovutuslinjaukset edellyttävät maanvuokran määrittämisessä käytettävän tuototavoitteen ajantasaisuuden tarkastelua.
- Kaupungin nykyinen maanvuokrausmenettely ei toteuta sitä läpinäkyvyyttä, jota voidaan perustellusti odottaa, koska (1) maanvuokran määrittämiselle ei ole kattavia periaatteita ja (2) eri rahoitus- ja hallintamuotoihin sisältyvä vuokrasubventio on rakennusoikeuden porrastetun hinnoittelun vuoksi vaikeasti selvitettävissä eikä siten näy riittävällä tavalla järjestelmän ulkopuolelle.
- ARA:n vuosittain valtion tukemaa tuotantoa varten vahvistamat asuntotonttien hinnoitteluperiaatteet ovat osoittautuneet tonttien markkinaehtoisesta hinnoittelusta kannalta hyvin yleispiirteisiksi ja valtion tukemaan tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelu ainakin osin epä johdonmukaiseksi.
- ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuva tonttien arvonmäärittely ei riittävällä tavalla huomioi tonttien markkina-arvojen kehitystä eikä eroja erilaisten tonttien markkina-arvon välillä. Tämän johdosta tonttien todellinen markkina-arvoon suhteutuva efektiivinen vuokratuotto



vaihtelee alueittain ja tonteittain, mitä voidaan puolestaan pitää ongelmana yhdenvertaisuuden toteutumisen kannalta.

- Nykyinen ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuva porrastettu rakennusoikeuden hinnoittelukäytäntö ei vastaa kaikilta osin tonttihinnoittelun markkinaehtoisuuden vaatimukseen (kuntalaki 130 §) ja siihen sisältyy tonttien ylihinnittelun riski matalan ja alihinnittelun riski korkean hintatason alueilla.
- Tontille vuokrakauden alussa määritelty maanvuokra ei seuraa tonttien todellista arvonkehitystä, jolloin (1) tonttien kulloiseenkin arvoon suhteutettu efektiivinen tuotto laskee vuokrakauden aikana ja (2) vuokrasopimusten päättyessä maanvuokran korotustarve on erittäin suuri.
- Nykykäytäntö on hallinnollisesti hyvin raskas, koska kaupunginvaltuusto vahvistaa kaikkien yksittäisten tonttien vuokrausperiaatteet, mikäli vuokra-aika on pidempi kuin 30 vuotta.

#### Periaatteiden valmistelu

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

Valmistelun kuluessa on teetetty alla olevat selvitykset:

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

Edellä mainittujen selvitysten lisäksi kaupunki on jo useiden vuosien ajan käyttänyt asuntotonttien rakennusoikeuden hinnoittelun apuna puolueettomien asiantuntijoiden kanssa kehitettyä hintavyöhykemalleja,



joilla on osaltaan pyritty varmistamaan luovutettavien asuntonttien maanvuokran markkinaehtoisuus.

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

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

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

Yksityiskohtaiset yleisiä periaatteita koskevat perustelut kohdittain

Kohta 1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

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

EU:n valtioneuvoston noudattaminen

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

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



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

Kuntalain säätämiseen johtaneen hallituksen esityksen (HE 268/2014) mukaan noudattamalla kuntalain 130 §:n menettelysäännöksiä varmistetaan siitä, ettei maanvuokraukseen sisälly SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Sama periaate käy ilmi komission tiedonannossa valtiontuen käsitteestä (käsitetiedonanto, 2016/C262/01, kohdat 89 ja 97) jonka mukaan, kun transaktio toteutetaan kilpailuun perustuvan läpinäkyvän ja syrjimättömän tarjouskilpailun perusteella, johon ei liity ehtoja voidaan olettaa, että kyseinen transaktio on markkinaehtoinen ja jos toimea ei ole toteutettu tarjouskilpailulla, markkinaehtoisuutta voidaan arvioida vertailuanalyysillä (benchmarking) tai muilla arviointimenetelmillä.

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

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

## Kohta 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään





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

### Kohta 3. Tuottotavoite

Periaatteiden valmistelun yhteydessä on kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten edellyttämällä tavalla arvioitu tarpeet ja mahdollisuudet asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettavan 4 prosentin tuottotavoitteen alentamiseksi. Kokonaisarviointiin perustuen tuottotavoitteeseen ei esitetä muutosta, eli asuntotonttien maanvuokra määritetään myös jatkossa 4 prosentin tuottotavoitteeseen perustuen. Asumista palvelevien tonttien osalta tuottotavoite on 5 prosenttia, mikä vastaa nykykäytäntöä.

#### Tuottotavoitteesta yleisesti

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

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



kaupungin tontista saama efektiivinen, eli tontin markkina-arvoon suhteutettu todellinen tuotto, on 4 prosentin sijaan 2 prosenttia.

#### Markkinaehtoinen tuottotavoitetaso maanvuokraustoiminnassa

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

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

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

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



vuokra on vuokrakauden aikana käytännössä muodostunut nimelliseksi nykyiseen markkinatasoon nähden.

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

Helsingin kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa noudattaman tuottotavoitteen ja sen perusteella määritettävän maanvuokran tulee kaupunginhallituksen hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaan ja kuntalain 130 §:n edellyttämällä tavalla olla markkinatasolla. Koska kaupungin on maanvuokraustoiminnan selkeyden vuoksi tarkoituksenmukaista noudattaa maanvuokran määrittämisessä vain yhtä tuottotavoitetasoa, tulee tuottotavoite määrittää tasoon, joka on 3,5–4 prosentin välillä. Se, mille tasolle tuottotavoite viime kädessä asetetaan, tulee ratkaista kokonaisarviointiin perustuen. Arvioinnissa on tällöin syytä huomioida ainakin jäljempänä mainitut taloudelliset ja muut näkökohdat.

#### Tuottotavoitetasojen taloudellisten vaikutusten vertailua

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

Forecon Oy on maanvuokran tasotarkistusmekanismin taloudellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä tarkastellut myös käytettävän tuottotavoitteen vaikutusta kaupungin asuntotonteista saamaan kassavirtaan. Tarkastelussa vertailtiin tuottotavoitetasoja 3,5 ja 4 prosenttia. Tarkastelussa simuloitiin, mikä olisi ollut vuosina 1970–1998 välillä tehtyjen (todellisten) vuokrasopimusten kassavirran nykyarvo ehdotettujen periaatteiden mukaisen 80 vuoden vuokra-ajan kuluessa eri tuottotavoitteil-



la, kun huomioidaan ehdotettujen periaatteiden sisältämä maanvuokran tasotarkistusmenettely. PK-seudun asuntohintaindeksin sekä elinkustannusindeksin tulevaisuuden kehityksen osalta simuloinnissa käytettiin Forecon Oy:n ennakoimaa toteutuneeseen kehitykseen perustuvaa indeksi- ja hintakehitystrendiä, joka määritettiin vuoteen 2078 asti. Käytännössä PK-seudun asuntojen hintojen oletetaan laskelmissa jatkavan lievää 1,0–1,9 prosentin nousua myös tulevina vuosikymmeninä ja vuotuisen inflaation säilyvän keskimäärin tasolla 1,0–1,2 prosenttia. Kassavirran nykyarvon laskenta suoritettiin kahdella eri diskonttauskorolla (2 prosenttia + inflaatio-odotus ja 4 prosenttia + inflaatio-odotus). Saatua tuloksia verrattiin nykyisen asuntotonttien vuokrausmenettelyn (tuottotavoite 4 prosenttia + elinkustannusindeksiin perustuva maanvuokran tarkistus) mukaisesti laskettuun kassavirran nykyarvoon.

Suoritetun simuloinnin perusteella voidaan todeta, että 3,5 prosentin tuottotavoitteella kaupungin kassavirran nykyarvo 80 vuoden vuokrauden aikana olisi, valittavasta diskonttauskorosta riippuen, ollut noin 27–42 prosenttia nykyisellä vuokrauskäytännöllä muodostuvaa kassavirtaa korkeampi. Edellä kuvatuilla lähtökohdilla laskettuna maanvuokran tasotarkistusmenettely kompensoisi siten tuottotavoitteen laskemisesta aiheutuvan maanvuokran lähtötason laskun (-12,5 prosenttia). Simuloinnin perusteella voidaan myös todeta, että 3,5 prosentin tuottotavoitteella ja maanvuokran tasotarkistusmenettelyllä laskettu kassavirran nykyarvo ylittää nykyisen asuntotonttien vuokrausmenettelyn mukaisesti määritetyn kassavirran nykyarvon noin 31–33 vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta. Korkeamman 4 prosentin tuottotavoitteen osalta kaupungin kassavirran nykyarvo 80 vuoden vuokrauden aikana olisi, valittavasta diskonttauskorosta riippuen, ollut noin 45–63 prosenttia nykyisellä vuokrauskäytännöllä muodostuvaa kassavirtaa korkeampi. 4 prosentin tuottotavoitteella ja maanvuokran tasotarkistusmenettelyllä laskettu kassavirran nykyarvo ylittäisi puolestaan nykyisen asuntotonttien vuokrausmenettelyn mukaisesti määritetyn kassavirran nykyarvon 20 vuoden kuluttua vuokrasuhteen alkamisesta, eli maanvuokran tasotarkistusmallin mukaisen ensimmäisen tarkistuksen jälkeen.

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



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

#### Näkökohtia tuottotavoitetason määrittämiseen

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

Näkökohtia, jotka puoltavat 4 prosentin tuottotavoitetta:

- Tuottotavoitetaso on yleisesti hyväksytty ja käytetty eikä alhaisempaa ole Suomen kuntasektorilla käytössä.
- Erittäin pitkiin vuokrasopimuksiin sisältyvä riski korkotason muutoksista.
- Yksityisten tonttirahastojen maanvuokraustoiminnassaan käyttämät alhaisemmat tuottotavoitteet eivät vuokrauskäytäntöjen eroista johtuen ole ainakaan suoraan verrannollisia kaupungin maanvuokraustoimintaan.
- Kaupunki menettää kiinteistöverotulot tontin osalta.
- Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa alhainen maanvuokra siirtyy asuntojen myyntihintoihin. Alemmasta tuottotavoitteesta johtuvasta alhaisemmasta maanvuokrasta saatu etu (asuntokustannusten alenema) menetetään siten asuntojen hinnan nou-



sun. Sään telemättömien vuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan markkinaehtoisesti, eikä alhaisemmalla maanvuokralla olisi siten lähtökohtaisesti asunnon vuokraa laskevaa vaikutusta, vaan etu kohdistuisi vuokranantajalle.

- Tuottotavoite (ja sitä kautta muodostuva korkeampi maanvuokrataaso) on kaupungille todennäköisesti alemmaa 3,5 prosentin tuottotavoitetta taloudellisesti edullisempi (varauksin). Saamatta jäävää vuokratuloa tulee tarkastella kaupungin kannalta menona samaan tapaan kuin budjetista maksettavaa korvausta/tukea.

Näkökohtia, jotka puoltavat 3,5 prosentin tuottotavoitetta:

- Pitkään jatkunut ja todennäköisesti vielä useita vuosia jatkuva alhaisten korkojen korkotaso.
- Helsingin asuntosijoitusmarkkinoilla toimivien sijoittajien tuottovaatimus parhaille paikoille sijoittuvien asuntohankkeiden osalta liikkuu nykyisellään noin 3,5 prosentin tasolla. Asuntotonttien vuokraustointaa ei ainakaan lähtökohtaisesti voida pitää Helsingissä tapahtuvaan asuntosijoitustoimintaan nähden korkeampiriskisenä toimintana, vaikka toiminnat luonnollisesti myös poikkeavat monelta osin merkittävästi toisistaan.
- Kaupungin tontinluovutuslinjaukset korostavat osaltaan tonttihinnoittelun maltillisuutta markkinahinnoittelun sallimissa rajoissa ja kuntien sekä kaupunkien tonttihinnoittelun maltillisuutta on yleisesti pidetty Suomessa osana hyvää maapolitiikan hoitoa.
- Alhaisemmalla tuottotavoitteella voi olla asuntotuotantoa edistävä vaikutus erityisesti alueilla, joilla tonttien pääoma-arvot ovat keskimääräistä korkeampia ja maanvuokrasta johtuva asumiskustannusvaikutus (euroa/huoneistoneeliö/kk) nousee hyvin korkeaksi.
- Ehdotettujen periaatteiden mukaisen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönoton johdosta tonttien maanvuokra seuraa nykyistä huomattavasti paremmin tonttien todellista arvonkehitystä ja parantaa kaupungin efektiivistä vuokratuottoa, mikä alentaa kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoimintaan sisältyvää riskiä.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotto heikentää maanvuokran kehityksen ennakoitavuutta ja lisää maanvuokrasta johtuvaa taloudellista rasitetta vuokralaisille vuokrakauden aikana. Nykyistä alhaisemman tuottotavoitteen voitaisiin nähdä kompensoivan näitä negatiivisia tekijöitä ja lisäävän sopimustasapainoa vuokrasuhteessa.
- Maanvuokra vaikuttaa säännellyssä omakustannusperustein hinnoiteltavassa asuntotuotannossa suoraan asumiskuluihin, jolloin nykyistä alhaisempi tuottotavoite alentaisi asumiskustannuksia näiden asuntojen osalta.



## Johtopäätökset

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

### Kohta 4. Tontin markkina-arvon määrittäminen

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

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

Tontin arvon määrittämisessä toimii lähtökohtana puolueettoman asiantuntijan arvio tontin markkina-arvosta, ellei hintakilpailua ole käytetty. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös puolueettoman asiantuntijan määrittämää vyöhykehinnittelua. Markkina-arvon määrittämisessä huomioidaan tontin asuinrakennusoikeuden lisäksi tontille asemakaa-



vassa mahdollisesti osoitettu muu rakennusoikeus (esim. liiketilat ja julkisia toimintoja palvelevat tilat).

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

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

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

#### Asuntotontteja palvelevien tonttien hinnoittelu

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

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

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

Asuntohankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat vaikutukset maanvuokraan huomioidaan jatkossa aina maanvuokrasta myönnettävillä määräaikaisten huojennuksilla eikä tontin arvoon vaikuttavana tekijänä. Nämä huojennukset ovat voimassa vain sen ajan, kuin tontille rakennettaviin asuntoihin kohdistuu sääntelyä. Nykykäytännöstä poiketen Hitas-omistus-asuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei enää myönnettä erillistä maanvuokran huojennusta, mutta niiden osalta hinnoittelussa





kiinnitettäisiin markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.

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

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

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



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

#### Valtion tukema tuotanto

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

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

#### Hitas-tuotanto

Kaupungin nykyinen Hitas-tontteja koskeva maanvuokrauskäytäntö tarkoittaa kantakaupunki- ja vastavilla alueilla käytännössä helposti kymmenien tuhansien eurojen vuotuista tonttikohtaista vuokrasubventiota Hitas-sääntelyn aikana. Tonttikohtaisen subvention suuruus riippuu tontin rakennusoikeudesta, tontin sijainnista sekä muista ominaisuuksista, joilla on vaikutusta tontin markkina-arvoon. Asumiskustannusvaikutuksena tarkasteltuna subventio tarkoittaa näillä alueilla (nykyisten maanvuokrausperiaatteiden mukaan laskettuna) laskennallisesti luokkaa noin 1,5–2,2 euroa/kuoneistoneeliö/kk huojennusta maan-



vuokran vastikevaikutukseen. Esikaupunkialueilla vastaava huojennus on selvästi pienempi, noin 0,3–0,6 euroa/huoneistoneliö/kk. Esitettyjen periaatteiden mukaan Hitas-omistusasukintotuotantoon luovutettaville tonteille ei kuitenkaan enää myönnetä nykykäytännön mukaista 10–30 prosentin maanvuokran huojennusta Hitas-sääntelyn ajalle (30 vuotta).

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

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

Kaupunginvaltuusto on 11.11.2020 § 313 hyväksynyt asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2020, jonka mukaisesti käynnistetään valmistelu, jonka tavoitteena on nykymuotoisesta Hitas-järjestelmästä luopuminen ja sen korvaaminen uudella järjestelmällä ohjelma-kauden puolivälissä. Siirtymäajoista johtuen yleiset maanvuokrauksen periaatteet tulevat koskemaan vain verrattain vähäistä määrää



nykyjärjestelmän mukaisia Hitas-tontteja. Uuden korvaavan järjestelmän yksityiskohtien ollessa selvillä, valmistellaan tarvittavat yleisiä periaatteita koskevat muutokset.

### Omakotitalot

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

Kaupungin omakotitalotonttien luovutukseen on perinteisesti kuulunut markkina-arvoa alhaisempi maanvuokran taso ja kohteen (vuokraoikeus rakennuksineen) luovutushinnan sääntely. Käytännössä tämä on tarkoittanut sitä, että omakotitalotonttien maanvuokrat on määritetty keskimäärin karkeasti noin 30 prosenttia markkinatasoa alemmaksi. Luovutushinnan sääntelyllä on pyritty siihen, ettei alhaisesta maanvuokrasta saatava etu pääomittuisi kohteen myyntihintaan. Vuoteen 2010 asti sääntely oli voimassa koko vuokrauden ajan.

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



tarkoittanee keskimäärin noin 45 prosentin korotusta tontin nykyiseen maanvuokraan. Esitetyt muutokset yksinkertaistavat, selkeyttävät ja sujuvoittavat kaupungin omakotitalotonttien luovutustoimintaa, mikä vapauttaa kaupungin tontinluovutuksen resursseja asuntopoliittisesti vaikuttavampaan työhön.

#### Kohta 6. Muut huojennukset

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

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

Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin, mikä vastaa nykykäytäntöä. Elinkustannusindeksiin perustuvien tarkistusten lisäksi periaatteet mahdollistavat maanvuokran tasotarkistusten tekemisen vuokrakauden aikana. Tasotarkistukset on tarkoitus sitoa pääkaupunkiseudun vanhojen asuntojen hintaindeksin kehitykseen, joka indikoi myös asuntotonttien arvon kehitystä, koska asuntotonttien arvo on sidoksissa tonteille rakennettavien asuntojen arvoon. Helsingin asuntotonttien arvonkehityksen on tehtyissä, vuodet 1970–2018 kattaneessa tutkimuksessa todettu vastaavan asuntojen keskimääräistä hintakehitystä pääkaupunkiseudulla (VTT 2014 ja Forecon Oy 2020).

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



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

Edellä kuvatuista ongelmista johtuen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu on selvittänyt mahdollisuuksia kehittää asuntotonttien maanvuokrasopimusten indeksointikäytäntöjä siten, että maanvuokra seuraisi nykyistä paremmin tonttien todellista arvonkehitystä. Selvitystyön keskeisenä tavoitteena on ollut ns. maanvuokran tasotarkistusmallin kehittäminen, jossa tontin maanvuokraa tarkistetaan vuokratuokauden aikana määräajoin asuntotonttien todellista arvonkehitystä elinkustannusindeksiä paremmin kuvaavan indeksin kehitykseen perustuen. Maanvuokran tasotarkistus ei siten jäisi esimerkiksi vuokralaisen ja vuokranantajan välillä käytävien, todennäköisesti työläiksi muodostuvien, neuvotteluiden varaan, kuten oli käytäntö 2000-luvun taitteessa tehtyjen 100 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten osalta. Selvitystyötä varten on edellä mainitun VVT:n selvityksen lisäksi teetetty Forecon Oy:llä selvitys (2020) maanvuokrasopimusten vuokrankehityksestä eri vuokratarkistusmenetelmillä.

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



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

Vuokralainen voisi myös valita vaihtoehdon, jossa tasotarkistus tehdään seitsemän kertaa (20/10/10/10/10/10) vuokratuokauden aikana, jolloin ensimmäisen tarkistuskerran enimmäistarkistus olisi +/- 50 ja tämän jälkeen +/- 25 prosenttia/tarkistuskerta tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuosivuokraan nähden. Vaihtoehdoisen tarkistussyklin tarjoaminen on perusteltua, koska tasotarkistusmenettelyn vaikutuksia vuokratonteille rakennettavien asuntojen kysyntään on hyvin vaikea arvioida etukäteen. Tällöin hankkeen toteuttajalle jää mahdollisuus arvioida, kumpi vaihtoehdoisista tasotarkistusmenettelyistä parhaiten edistäisi asuntojen markkinoitavuutta ja siten hankkeen toteutumista. Vuokralaisella ei kuitenkaan olisi vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen oikeutta muuttaa vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä valittua ja sopimukseen sisällytettyä menettelyä.

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

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

## Kohta 8. Maanvuokran ennakkomaksu

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI helsinki.kirjaamo@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto">http://www.hel.fi/kaupunginvaltuusto</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



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

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

#### Kohta 9. Vuokra-aika

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

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

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





## Kohta 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

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

## Kohta 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

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

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.11.2020 § 662 esittänyt kaupunginhallitukselle asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatettavien yleisten periaatteiden hyväksymistä. Lautakunta on kokouksessaan hyväksynyt yksimielisesti vastaehdotuksen, joka mukaan "Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Helsingin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuottaman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatieto antaa siihen perusteita." Edellä mainittu lisäys on tehty periaatteiden kohtaan 11. "Maanvuokrausperiaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen".

## Keskeiset muutokset nykykäytäntöön ja niiden perustelut

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

- Tonttikohtainen maanvuokran määrittäminen tapahtuu jatkossa viranhaltijapäätöksin kaupunginvaltuuston vahvistamiin yleisiin periaatteisiin sekä kaupunkiympäristölautakunnan niitä tarkentaviin soveltamisohjeisiin perustuen. Kaupunginvaltuusto ei siten lähtökohdaisesti enää käsittele yksittäisten tonttien vuokrauksiin liittyviä vuokrausperiaatteita. Poikkeustapauksessa yksittäistä tonttia koskevat vuokrausperiaatteet voidaan kuitenkin edelleen saattaa valtuuston päätettäväksi, jos vuokraus syystä tai toisesta poikkeaisi valtuuston vahvistamista yleisistä vuokrausperiaatteista.
- Asuntotonttien arvo sekä maanvuokra määritetään jatkossa aina arvioitavissa olevan markkina-arvon mukaisesti. Mahdolliset asunto-



hankkeen rahoitus- ja hallintamuodosta johtuvat maanvuokra-vaikutukset otetaan huomioon vain maanvuokrasta myönnettävien määräaikaisiin huojennuksiin.

- Hitas-omistusasuntotuotantoon luovutettaville tonteille ei jatkossa myönnetä erillistä huojennusta, mutta tonttihinnoittelussa kiinnitetään markkinaehtoisen hinnoittelun mahdollistamissa rajoissa erityistä huomiota hinnoittelun kohtuullisuuteen.
- Omakotitalotonttien hinnoittelussa siirrytään markkinaehtoiseen hinnoitteluun. Samalla luovutaan nykyisin käytössä olevasta vuokraoikeuden siirtoa koskevasta määräaikaisesta (10 vuotta) enimmäishintamenettelystä, jonka tarkoituksena on ollut estää alhaisen maanvuokran pääomittumista kohteen myyntihintaan.
- Uudisrakentamiseen luovutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokra-aika on jatkossa vähintään noin 80 vuotta ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään maanvuokran tasotarkistusta koskevat ehdot, jotta tonttien maanvuokra säilyisi nykyistä paremmin tonttien kulloistakin arvoa vastaavalla tasolla.

#### Vaikutusten arviointia

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

#### Taloudelliset vaikutukset

##### Vaikutukset kaupungin vuokratuottoon ja kassavirtaan

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

Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn vaikutusta kaupungin asuntotonteista saamaan vuokratuottoon on arvioitu Forecon Oy:n tekemässä simuloinnissa. Simulointi suoritettiin arvioimalla, mikä olisi ollut kaupungin asuntotonttien vuokrasopimuskannan kokonaistuotto suhteessa tonttien kulloiseenkin arvoon vuosina 1970–1998 solmituissa sopimuksissa, mikäli nämä maanvuokrasopimukset olisi tehty nyt esitettyjen uusien periaatteiden mukaisesti. Esitetyllä noin 80 vuoden vuokrasopimusajalla ja Foreconin ennakoimalla indeksi- ja hintakehitystrendillä tarkasteltuna nykyinen vuokrauskäytäntö johtaa edellä mainittuina vuosina solmittujen maanvuokrasopimusten osalta 80 vuoden vuokra-ajalla



keskimäärin noin 1,8 prosentin vuokratuottoon. Uusien periaatteiden mukaisella menettelyllä (4 prosentin tuottotavoite ja tasotarkistusmenettely) keskituotto olisi käytännössä tavoitteen mukainen, eli noin 3,8–4,0 prosenttia. Periaatteiden sisältämillä muutoksilla olisi siis todennäköisesti pitkällä tähtäimellä positiivinen vaikutus kaupungin tonttien kulloiseenkin todelliseen arvoon suhteutettuun vuokratuottoon.

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

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

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

#### Vaikutukset tonttien arvoon maanvuokraa määriteltäessä

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

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



täisten tonttien arvonmäärittelyyn myös sääntelemättömän asuntotuotannon osalta.

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

Edellä kuvattu vääristymä on tarkoitus korjata siirtymällä markkinaehtoiseen tonttihinnoitteluun, jossa tontin sijainti ja muut arvoon vaikuttavat tekijät heijastuvat nykykäytäntöä selvästi paremmin kulloinkin hinnoiteltavan tontin arvoon. Lisäksi tonttihinnoittelun reagoitukyky markkinoilla tapahtuviin kysynnän ja hintatason muutoksiin paranee olennaisesti.

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

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

Vaikka ehdotetuilla periaatteilla voi edellä kuvatulla tavalla olla vaikutusta yksittäisten sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien



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

#### Vaikutukset tonttien vuokratason ja asumiskustannuksiin

Sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta esitetyillä periaatteilla olisi todennäköisesti maanvuokran lähtötaso (vuokra vuokrasuhteen alussa) nostava vaikutus kalleimmilla alueilla, koska maanvuokran perustana käytettävät tonttien arvot voivat edellä kuvatulla tavalla näillä alueilla nousta. Toisaalta halvimmilla alueilla maanvuokran taso voi samasta syystä jopa jonkin verran laskea, mikä edistäisi näiden, usein markkinoitavuudeltaan haastavien alueiden, rakentamista. Omakotitalotonttien osalta voidaan todeta, että maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin nousee noin 45 prosenttia, mikä tarkoittaa asumiskustannusvaikutusta noin 1,2 euroa/huoneistoneliömetri/kk. Toisaalta jälleenmyyntihinnan sääntelyn poistuminen kompensoi vuokratason nousua.

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

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

Maanvuokran asumiskustannusvaikutukseksi, eli vastikevaikutukseksi, muunnettuna edellä mainittu tarkoittaa sitä, että Jätkäsaaren ja Kalasa-



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

Osa edellä kuvatuista eroista selittyy sillä, että usean vertailtavan Hitas-tontin vuokrauserusteet oli vahvistettu jo useita vuosia sitten. Pääosa eroista selittyy edellä kuvatulla nykyiseen ARA-tonttien hinnoitteluun pohjautuvan käytännön ongelmilla, jossa ARA-tonttien hinnat ja siten myös Hitas-tonttien hinnat jäivät arvokkaimmilla tonteilla pahasti jälkeen tonttien todellisesta arvosta. Tästä syystä ehdotettujen periaatteiden vaikutus on näillä tonteilla markkinahinnoittelun maltillisuudesta huolimatta maanvuokraa nostava. Vaikka edellä Jätkäsaaren ja Kalasataman osalta kerrottu uusien periaatteiden tuoma maanvuokran vastikevaikutuksen nousu on verrattain merkittävä, voidaan sen vaikutusta pitää kuitenkin hyväksyttävänä, kun huomioidaan, että tontit sijoittuvat erittäin vetovoimaisille uusille asuinalueille, ja koska Hitas-sääntelyn tuoma säästö asuntojen ostohinnassa on näillä alueilla hyvin huomattava.

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



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

Maanvuokran asumiskustannusvaikutusten arvioinnin osalta on vielä syytä todeta, että sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontin kulloistakin markkina-arvoa nykyistä paremmin heijastava maanvuokran taso ehkäisee pitkällä aikavälillä alhaisen maanvuokran siirtymistä asuntojen myyntihintoihin ja sitä kautta maanvuokran mahdollisen nousun vaikutukset omistusasumisen kokonaiskustannuksiin jäänevät maltillisiksi. Sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta voidaan puolestaan todeta, että näiden asuntojen vuokra määräytyy markkinaehtoisesti kysyntään ja tarjontaan perustuen eikä vuokranantajana toimivan asunnon omistajan kuluilla (esim. yhtiövastike) ole siten lähtökohtaisesti vaikutusta vuokralaisen maksaman vuokran tasoon.

## Muut vaikutukset

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

- Kaupungin asuntotonttien maanvuokraustoiminnan avoimuus lisääntyy olennaisesti ja toimintaan liittyvä hallinnollinen työ kevenee huomattavasti, mikä parantaa osaltaan kaupungin mahdollisuuksia vastata asuntotuotannolle asetettuihin tavoitteisiin.
- Tonttihinnoittelun reagointikyky markkinatilanteen muutoksiin paranee, mikä edistää hankkeiden rakentamista ja siten myös asuntotuotannolle asetettujen määrällisten tavoitteiden toteutumista. Ylihinnoittelun riski markkinoitavuudeltaan vaikeammilla esikaupunkialueilla vähenee, mikä edistää osaltaan usein muutoinkin haastavien täydennysrakentamishankkeiden toteutumista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää ainakin jonkin verran maanvuokran kehityksen ennustettavuutta, nostaa maanvuokran lähtötasoa arvokkaimmilla alueilla ja tonteilla sekä lisää maan-



vuokran vastikevaikutusta koko vuokratuokauden ajalta tarkasteltuna. Näillä tekijöillä saattaa olla negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettävien asuntojen kysyntään ja siten myös vuokratonttien kysyntään. Tämä voi pienentää maanvuokran tasotarkistusmenettelyn positiivista vaikutusta kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen ja vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.

- Maanvuokran huojennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa Hitas-asuntojen maanvuokran lähtötasoa erityisesti kalleimmilla alueilla huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Hitas-asuntojen kysyntään erityisesti kaikkein arvokkaimmilla merenranta- ja kanta-kaupunkialueiden tonteilla, mikä voi vaikeuttaa kaupungin asuntotonttien luovutustavoitteiden saavuttamista.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettely heikentää jonkin verran maanvuokratulojen kehityksen ennustettavuutta myös kaupungin kannalta, sillä maanvuokra voi myös laskea.
- Kiinnostus omistusoikeudella luovutettaviin tontteihin voi lisääntyä entisestään, mikäli esitetyillä periaatteilla on negatiivinen vaikutus vuokratonteille rakennettävien asuntojen ja sitä kautta vuokratonttien kysyntään. Tämä voi vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanmyyntitulojen muodostukseen.
- Maanvuokran tasotarkistusmenettelyn johdosta asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyviltä erityisen suurilta maanvuokran kertakorotuksilta vältytään, kun uusien periaatteiden mukaiset maanvuokrasopimukset tulevat aikanaan uusittaviksi.
- Maanvuokran alennuskäytäntöjen muuttaminen nostaa uusien omakotitalotonttien maanvuokran tasoa. Subvention poistaminen ja tästä seuraava maanvuokran tason nousu voivat vaikuttaa negatiivisesti kaupungin omakotitalotonttien kysyntään. Negatiivisia vaikutuksia kompensoi kuitenkin hintasääntelymenettelystä luopuminen.

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

Soveltamisohje, uusien periaatteiden käyttöönotto ja ajantasaisuuden arviointi





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

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

Uusien periaatteiden ja niihin pohjautuvan maanvuokrausmenettelyn toimivuutta ja vaikutuksia arvioidaan käytännön kokemukseen perustuen ja periaatteita kehitetään tarvittaessa. Lisäksi maanvuokrausperiaatteiden ajantasaisuutta on tarkoitus tarkastella valtuustokausittain kaupunginhallituksen hyväksymien kaupungin tontinluovutusta koskevien linjausten ajantasaisuuden arvioinnin yhteydessä. Mahdollisesti tarvittavista muutoksista periaatteisiin päättää kaupunginvaltuusto.

#### Päätöksen täytäntöönpano ja siirtymäsäännökset

Kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, 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 vuokra-ajan päättyessä.

#### Lopuksi

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.11.2020 § 662 esittänyt kaupunginhallitukselle asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatettavien yleisten periaatteiden hyväksymistä. Tontin markkina-arvon määrittämistä (periaatteiden



kohta 4.) koskevaa esittelijän perusteluja on täsmennetty kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen.

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

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

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

**Oheismateriaali**

- 1 Vakiosopimuslomake\_asuntoalueen maanvuokrasopimus

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 48

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



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

### 1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

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

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

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

### 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

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

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

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

### 3. Tuottotavoite

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



Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

#### 4. Tontin markkina-arvon määrittäminen

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

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

Tontin markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

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

Ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomaismääräyksistä muuta johdu:

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

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

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

Valtion tukema tuotanto



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

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

#### Hitas-tuotanto

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

#### Omakotitalot

Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta.

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

#### 6. Muut huojennukset

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

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

#### 7. Maanvuokran tasotarkistus vuokratuotannon aikana



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

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

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

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

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

## 8. Maanvuokran ennakkomaksu

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

## 9. Vuokra-aika

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

## 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot



Maanvuokrasopimuksen ehdot määrätään noudattaen kaupungin ta-  
vanomaisia maanvuokrasopimusehtoja sekä toimivaltaisen viranhaltijan  
mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen täytäntöönpa-  
nopäätöksen mukaisesti.

Periaatteiden ajantasaisuutta arvioidaan valtuustokausittain osana  
kaupunginhallituksen vahvistamien kaupungin tontinluovutusta koske-  
vien linjausten ajantasaisuuden arviointia. Tässä yhteydessä arvioi-  
daan muun ohella tarvittaessa asuntotonttien maanvuokran määrittä-  
misessä käytettävän tuottotavoitteen ajantasaisuus sekä maanvuokran  
tasotarkistusmenettelyn toimivuus.

Tonttien myyntihinnan ja vuokran suhdetta seurataan aktiivisesti Hel-  
singin tontinluovutuslinjausten mukaisten kynnysrahakilpailutusten tuot-  
taman tiedon valossa ja varaudutaan muuttamaan sitä, jos seurantatie-  
to antaa siihen perusteita.

#### Käsittely

24.01.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunginhallitus päättää periaatteiden

- kohdan 3. Tuottotavoite kuulumaan seuraavasti:

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

- kohdan 5. kappaleen Hitas-tuotanto kuulumaan seuraavasti:

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



Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

10.01.2022 Pöydälle

13.12.2021 Pöydälle

18.11.2021 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2020 § 662

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

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

Käsittely

10.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

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

Kannattaja: Risto Rautava





02.02.2022

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Osmo Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon:

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

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

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon: Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita, seuraavin muutoksin:

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

Jaa-äännet: 9

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

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 9-4.

27.10.2020 Pöydälle

20.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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



02.02.2022

Asia/5

---

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

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

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



## § 23

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

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti liitteen 1 mukaisesti :

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

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

#### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 sekä 9.12.2019 § 847 varannut tontit 45142/20 ja 45142/21 sekä tontit 45144/3 ja 45168/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen



suunnittelua ja toteutusta varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2021 saakka.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

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

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

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

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

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

Ote asemakaavasta on liitteenä 2.

#### Vuokrausperiaatteet

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

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on lisäksi neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. ARA pitää hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä.



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

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

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

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

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

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

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

Postipuiston tontti 17118/1

### Varauspäätös

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

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % väli- ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.



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

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

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

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

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

#### Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 § 276 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunnitellun tontin 17118/1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 3 osallistuneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta toteutus sopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina sopimuksen mukaisia ehtoja. Päätöksen mukaan Fira Oy:n tulee toteuttaa tontille 17118/1 kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127,



17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Tontti 17118/1 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.

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

#### Toteutussopimus

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

#### Asemakaava

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

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

Ote asemakaavasta on liitteenä 3.

#### Suunnitelmat

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

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m<sup>2</sup>) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteis-



kerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerroslasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

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

#### Vuokrausperiaatteet

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

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

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

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

#### Toimivalta

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





02.02.2022

Asia/6

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 47

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa liitteen 1 mukaisesti :

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

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



02.02.2022

Asia/6

Kaupunkiympäristölautakunta 07.12.2021 § 693

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Yläkiventie 4, 7 ja 9, Myllymatkantie ja Postiljooninkatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



## § 24

### Mellunkylän Kontulan Leikkikuja 5:n asemakaavan muuttaminen (nro 12552)

HEL 2018-002512 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47031 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 12.3.2019 päivätyn piirustuksen nro 12552 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12552 kartta, päivätty 12.3.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12552 selostus, päivätty 12.3.2019, päivitetty Kylk:n 12.3.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 12.3.2019 ja asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3



02.02.2022

Asia/7

Kaavamuutoksen hakija	Liite 4 Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Taloudentuki	Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 47031 tonttia 3 osoitteessa Leikkikuja 5 sekä sen edessä olevaa katualuetta. Tavoitteena on mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentaminen Leikkikujan varteen nykyiselle pysäköintialueelle.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 000 k-m<sup>2</sup> ja alueelle arvioidaan tulevan noin 100–125 uutta asukasta. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e = 0,91$ .

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla täydennysrakentamista Kontulan alueelle hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on asuntovaltaista aluetta merkinnällä A3. Kaavaselostuksessa viitataan vielä Helsingin maanalaisen yleiskaavan osalta maanalaiseen yleiskaavaan vuodelta 2011. Helsingin uusi maanalainen yleiskaava 2021 (nro 12704) on hyväksytty toukokuussa 2021 ja se on lainvoimainen. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti on osa Kontulan 1960–1970-luvuilla rakentunutta vehreää ja väljää kerrostaloaluetta Kontulan keskuksen pohjoispuolella. Aluetta on täydennetty kymmenen viime vuoden aikana yksittäisillä täydennysrakennushankkeilla.

Nykyisellään tontti jakaantuu toiminnallisesti vehreään piha-alueeseen, jossa on kolme 8-kerroksista asuinkerrostaloa sekä avoimeen kenttämaiseen pysäköintialueeseen. Hilding Ekelund on suunnitellut tontilla olevat vuonna 1968 valmistuneet pistemäiset asuinkerrostalot, joiden ominaispiirteet ovat säilyneet hyvin.



Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1966. Kaavan mukaan suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta. Kaavaan on suunnittelualueelle merkitty rakennusalat kolmelle VIII-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä ohjeellinen alue tontilla olevalle pysäköimispaikalle.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-  
sa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Asemakaavan muuttamista koskeva maankäytösopimus on hyväksytty kaupungin osalta tonttipäällikön päätöksellä 19.10.2021 § 85 ja allekirjoitettu 7.12.2021.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluai- kana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluai-  
kana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisten huomiot käsittelivät tontilla olevia 8-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä täydennysrakentamisen suhdetta niihin. Kannanottojen perusteella kaavaan on lisätty suojelumerkintä sr-2 olemassa olevia asuinkerrostaloja koskien.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl, joista toisessa on 11 allekirjoittanutta. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta kohdistuivat täydennysrakennettavien asuinkerrostalojen vaikutukseen viereisten asukkaiden asuntojen näkyymiin, lisääntyvään liikenteeseen Leikkikujalla sekä tästä johtuviin vaikutuksiin turvallisuuden, ilmanlaatuun ja liikennemeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalot on sijoitettu pohjois-  
eteläsuunnassa Leikkikujan varteen mahdollisimman kauas pohjois-  
puolen tontin asuinkerrostaloista ja liikennettä koskevat asiat on selvitetty kaavatyön aikana.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.12.2018–2.1.2019 ja siitä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.



Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) sekä kaupunginmuseo. Kaupunginmuseon lausunnossa esitetty huomautus kohdistui tontin nykyisiä rakennuksia koskevaan suojelumääräykseen. Helen Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12552 kartta, päivätty 12.3.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12552 selostus, päivätty 12.3.2019, päivitetty Kylk:n 12.3.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 12.3.2019 ja asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Fastighets Ab Styrbord, asemakaavan muutoshakemus, Leikkikuja 5
- 5 Maankäyttösopimus Leikkikuja 5 (nro 12552)

#### Muutoksenhaku

---

##### Postiosoite

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

##### Käyntiosoite

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

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

FI0680001200062637

##### Alv.nro

FI02012566



02.02.2022

Asia/7

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -  
kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -  
kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamuutoksen hakija

Kymp/Taloudentuki

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunginmuseo

Asemakaavoitus

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 32

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47031 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 12.3.2019 päivätyn piirustuksen nro 12552 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



02.02.2022

Asia/7

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 128

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Hankenumero 1501\_15

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12552 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47031 tonttia 3 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- Fastighets Ab Styrbord: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennettu kulttuuriympäristö, puhelin: 310 37217

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566





02.02.2022

sakari.mentu(a)hel.fi

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388

pekka.leivo(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09 310 31864

peter.haaparinne(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.11.2018 § 44

HEL 2018-002512 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12552 pohjakartan kaupunginosassa 47 Mellunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12552

Kaupunginosa: 47 Mellunkylä

Kartoituksen työnumero: 35/2018

Pohjakartta valmistunut: 7.9.2018

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi



## § 25

### SDP:n valtuustoryhmän ryhmäaloite koronapandemian jälkeisestä elpymisohjelmasta

HEL 2021-004219 T 00 00 03

#### Esitys

Kaupunginvaltuusto katsoi aloitteen loppuun käsitellyksi

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta, koronapandemian jälkeisessä elpymisessä, löytää keinoja kuulla monipuolisesti Helsingissä toimivia järjestöjä, kaupunginosayhdistyksiä, kulttuuritoimijoita ja yrittäjäverkostoja. (Laura Kolbe)

#### Käsittely

Valtuutettu Laura Kolbe ehdotti valtuutettu Jenni Pajusen kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän mahdollisuutta, koronapandemian jälkeisessä elpymisessä, löytää keinoja kuulla monipuolisesti Helsingissä toimivia järjestöjä, kaupunginosayhdistyksiä, kulttuuritoimijoita ja yrittäjäverkostoja.

Valtuutettu Pilvi Torsti ehdotti valtuutettu Elisa Gebhardin kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Kaupunginvaltuusto edellyttää selvitetävän voitaisiinko myönteisen erityiskohtelun (PD) kriteerejä soveltaa laajasti koronaelvytyspaketin allokointiin ja tuoda kriteeristön käyttö soveltuvalle tavalla kaupunginvaltuuston tietoon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen.

#### Äänestysjärjestys

Toivomusponnista äänestettiin erikseen.

#### Äänestykset



## 2 äänestys

Valtuutettu Laura Kolben ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuutettu Laura Kolben ehdottama toivomusponsi  
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 75

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Juha Hakola, Timo Harakka, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanus, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Mutttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Laura Korpinen, Tom Packalén

Tyhjä: 8

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Teija Makkonen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Kaupunginvaltuusto hyväksyi valtuutettu Laura Kolben ehdottaman toivomusponnen.

## 3 äänestys

Valtuutettu Pilvi Torstin ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuutettu Pilvi Torstin ehdottama toivomusponsi  
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 32

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Pentti Arajärvi, Eva Biaudet, Silja Borgarsdottir Sandelin, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt,



Tuula Haatainen, Timo Harakka, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Ville Jalovaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Mai Kivelä, Minja Koskela, Petra Malin, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Erkki Tuomioja, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 16

Jussi Halla-aho, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Nuutti Hyttinen, Atte Kalleva, Arja Karhuvaara, Pia Kopra, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Dani Niskanen, Tom Packalén, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Pirkko Ruohonen-Lerner, Wille Rydman, Juhana Vartiainen

Tyhjä: 37

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Mia Haglund, Juha Hakola, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanius, Mikael Jungner, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minna Lindgren, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Seija Muurinen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Tuomas Tuomi-Nikula, Elina Valtonen, Reetta Vanhainen, Sanna Vesikansa

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Pilvi Torstin ehdottamaa toivomuspontta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Päivi Majuri, projektipäällikkö, puhelin: 310 23608  
paivi.majuri(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Ryhmäaloite (SDP) 31.03.2021

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**



Sosiaalidemokraattinen valtuustoryhmä esittää, että kaupunki laatii laaja-alaisen koronapandemian jälkeisen elpymisohjelman, johon osoitetaan erillisrahoitus. Aloitteessa kannetaan huolta sosiaalisista ja taloudellisista seurauksista, erityisesti nuorille ja iäkkäiden keskuudessa.

Koronakriisin alusta asti kaupunki on koordinoinut organisaatorajat ylittävien tavoitteiden ja toimenpiteiden suunnittelua pyrkien kriisin sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten minimoimiseen terveydestä tinkimättä. Nämä vastaavat ryhmäaloitteessa nostettuihin painopistealueita. Palautumisessa näihin on panostettu esimerkiksi seuraavien toimenpidekokonaisuuksien kautta: työn ja opiskelun jatkuvuuden varmistaminen, hyvinvoinnin ja osallisuuden lisääminen, yritystoiminnan ja yrittäjyyden palauttaminen ja kaupungin houkuttelevuuden palauttaminen.

Kaupunginkanslia on tukenut toimialojen, liikelaitosten ja tytäryhteisöjen koronasta palautumiseen liittyvää toiminnansuunnittelua sekä osana talousraportointia seurannut kriisistä palautumisen tavoitteiden toteutumista. Tästä esimerkiksi hyvinvoinnin ja terveyden vaikuttavuusyhteistyön tiivistämisen kautta. Aikaisemmalla valtuustokaudella kaupungin strategiaosasto koordinoi toimia erillisen palautumisohjelman kautta ja tulevilla strategiakaudella toimet arvioidaan ja kohdennetaan osana strategiavalmistelua ja toimeenpanon suunnittelua.

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymään talousarvioon on koronapalautusmäärärahaan varattu 70 miljoonaa euroa. Nämä tullaan käyttämään kaupunkilaisten hyvinvointiin ja koronasta palautumiseen strategian määrittelemien painopisteiden mukaisesti, esimerkiksi

- Aloitteessa mainittujen ryhmien työllistymistä tuetaan työllisyyden kuntakokeilun palvelujen avulla.
- Sosiaali- ja terveystoimialalla koronapalautumisessa on keskeistä palvelujen saatavuuden ja saavutettavuuden parantaminen. Sosiaali- ja terveystoimialalla laaditaan koronapandemian aiheuttamasta hoito- ja palveluvelasta palautumisen toimenpidesuunnitelma.
- Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan koronapalautusmäärärahan käyttösuunnitelma tulee sisältämään suoran tuen taide- ja kulttuuri-toimijoille sekä myös alustamaisia, kentän palautumista tukevia toimenpiteitä.

Lautakunnat tekevät esityksensä toimialojen käyttösuunnitelmista osana toimialan tulosbudjetin ja toimintasuunnitelman päättämistä, ja nämä käyttösuunnitelmat tulevat kaupunginhallituksen päätökseen alkuvuodesta 2022.

## Sääntöperusta

---

**Postiosoite**

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

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

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

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



02.02.2022

Asia/8

Hallintosäännön 30 luvun 12 §:n mukaan valtuustoryhmä voi tehdä ryhmäaloitteen. Ryhmäaloite on aloite, jonka on allekirjoittanut enemmän kuin puolet valtuustoryhmän jäsenistä ja joka otsikoidaan ryhmäaloitteeksi. Ryhmäaloitteen jättää puheenjohtajalle valtuustoryhmän puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Valtuustoryhmä voi tehdä neljä ryhmäaloitetta valtuustokauden aikana.

Kaupunginhallituksen on esitettävä ryhmäaloite valtuuston käsiteltäväksi siten kuin 30 luvun 11 §:ssä määrätään sellaisen aloitteen käsittelemisestä, jonka on allekirjoittanut vähintään 15 valtuutettua. Muutoin ryhmäaloitteeseen sovelletaan, mitä 11 §:ssä on määrätty valtuutetun aloitteesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Päivi Majuri, projektipäällikkö, puhelin: 310 23608  
paivi.majuri(a)hel.fi

Liitteet

1 Ryhmäaloite (SDP) 31.03.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 33

HEL 2021-004219 T 00 00 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi

10.01.2022 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Päivi Majuri, projektipäällikkö, puhelin: 310 23608  
paivi.majuri(a)hel.fi

Postiosoite

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

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



## § 26

### Kokouksessa jätetyt aloitteet

#### Päätös

##### Talousarvioaloitteet

- valtuutettu Seija Muurisen ym. aloite yleisö-wc:stä Katajanokan jalkapallokentän lähelle

##### Kaupunginvaltuuston toimivaltaan kuuluvat aloitteet

- valtuutettu Alviina Alametsän ym. aloite monikielisestä Helsingistä
- valtuutettu Pia Pakarisen ym. aloite päiväkotien ja koulujen pihojen kilpailutuksesta

##### Kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluvat aloitteet

- valtuutettu Ville Jalovaaran ym. aloite liikennevaloista Gustav Pauligin kadun ja Vuotien risteykseen

Kaupunginvaltuusto lähetti aloitteet kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 18

### Namnupprop, laglighet och beslutsförhet

#### Beslut

Stadsfullmäktige konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutsfört.

#### Namnupprop och förhinder

Ordföranden konstaterade att följande ersättare har kallats i de ledamöters ställe som anmält förhinder:

- Anni Sinnemäki, ersättare Sanna Vesikansa
- Atte Harjanne, ersättare Nina Miettinen
- Shawn Huff, ersättare Tuomas Tuomi-Nikula
- Mari Rantanen, ersättare Mikko Paunio

Följande ledamöter var frånvarande vid namnuppropet:

- Timo Harakka

#### Laglighet och beslutsförhet

Ordföranden konstaterade att stadsfullmäktiges sammanträde utlysts i den ordning kommunallagen och förvaltningsstadgan förutsätter. Enligt namnuppropet är minst två tredjedelar av ledamöterna närvarande. På grundval av det ovanstående konstaterade ordföranden att sammanträdet är lagligen sammankallat och beslutsfört

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige konstaterar vilka ledamöter som anmält förhinder och vilka ersättare som inträder i deras ställe, förrättar namnupprop och konstaterar att sammanträdet är lagligt och beslutsfört.

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet





02.02.2022

Ärende/2

## § 19

### Val av protokolljusterare

#### Beslut

Ledamöterna Maaret Castrén och Mia Haglund valdes till protokolljusterare med ledamöterna Atte Kaleva och Suldaan Said Ahmed som ersättare.

#### Behandling

På förslag av ordföranden valdes enhälligt ledamöterna Maaret Castrén och Mia Haglund till protokolljusterare med ledamöterna Atte Kaleva och Suldaan Said Ahmed som ersättare.

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige väljer två ledamöter till protokolljusterare och två ledamöter till ersättare för dessa.

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



02.02.2022

Ärende/3

## § 20

### Val av ersättare i stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion

HEL 2021-014117 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige konstaterade att Jami Haavistos förtroendeuppdrag som ersättare i stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion och ersättare i direktionen för trafikaffärsverket har upphört på grund av förlust av valbarhet.

Stadsfullmäktige valde Antti Möller till ersättare i stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion för den återstående mandattiden.

Stadsfullmäktige justerade samtidigt protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Saara Nirkko, förvaltningsexpert, telefon: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Eroilmoitus 9.12.2021

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

**Utdrag**  
De i beslutet nämnda

**Bilagor till utdrag**  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Stadsfullmäktige valde 2.8.2021 § 234 Jami Haavisto (Gröna) till ersättare i stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion samt § 235 till ersättare i direktionen för trafikaffärsverket. Han har 9.12.2021 meddelat att hans hemort ändras.



Enligt 78 § i kommunallagen (410/2015) gäller att om en förtroendevald förlorar sin valbarhet ska det organ som utsett honom eller henne konstatera att förtroendeuppdraget har upphört. Beslutet verkställs omedelbart.

Till ett förtroendeuppdrag som blivit ledigt under pågående mandattid ska en ny förtroendevald utses för den återstående mandattiden. Den som utses ska vara valbar till en nämnd med stöd av 74 § i kommunallagen.

Enligt 70 § i kommunallagen får till ett förtroendeuppdrag väljas endast den som har gett sitt samtycke till att ta emot uppdraget. En förtroendevald ska på begäran av fullmäktige lämna en redogörelse för de omständigheter som kan vara av betydelse vid bedömningen av om han eller hon är valbar.

Stadsstyrelsen beslutade 13.12.2021 § 911 föreslå stadsfullmäktige att Helsingfors stads förvaltningsstadga ändras i anslutning till bolagiseringen av trafikaffärsverket. En av de föreslagna ändringarna i förvaltningsstadgan är att antalet medlemmar i direktionen för trafikaffärsverket minskas till fem medlemmar och fem personliga ersättare.

Ändringarna i förvaltningsstadgan ska träda i kraft samtidigt som en del av HST:s funktioner i enlighet med stadsfullmäktiges beslut överförs till stadstrafikbolaget, dvs. från och med 1.2.2022.

Det är därför inte ändamålsenligt att i detta sammanhang utse en ny ersättare i direktionen i stället för Jami Haavisto.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Saara Nirkko, förvaltningsexpert, telefon: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

Bilagor

1 Eroilmoitus 9.12.2021

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Utdrag

**Utdrag**

De i beslutet nämnda

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige



02.02.2022

Ärende/3

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Trafikaffärsverket  
Affärsverket ekonomiförvaltningstjänsten  
Revisionskontoret

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 46

HEL 2021-014117 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Kaupunginvaltuusto valitsee Antti Möllerin kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston varajäseneksi jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

24.01.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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

17.01.2022 Pöydälle

Esittelijä

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

Lisätiedot

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



02.02.2022

Ärende/4

## § 21

### Val av nämndeman vid tingsrätten

HEL 2021-011338 T 00 01 06

#### Beslut

Stadsfullmäktige valde Jaakko Heikkinen till nämndeman vid tingsrätten för stadsfullmäktiges mandattid.

Stadsfullmäktige justerade samtidigt protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Saara Nirkko, förvaltningsexpert, telefon: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Ilmoitus 8.10.2021
- 2 käräjäoikeuden päätös Airaksinen

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Utdrag

##### Utdrag

De i beslutet nämnda

Helsingfors tingsrätt

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Stadsfullmäktige valde 8.9.2021 § 267 Jussi Airaksinen (Gröna) till nämndeman vid tingsrätten.

Enligt 2 § i lagen om nämndemän vid tingsrätterna (675/2016) får den som yrkesmässigt bedriver advokatverksamhet inte vara nämndeman. Jussi Airaksinen har 8.10.2021 meddelat att han börjar bedriva yrkesmässig advokatverksamhet.



02.02.2022

Ärende/4

Enligt 10 § i lagen om nämndemän vid tingsrätterna gäller att om en nämndeman förlorar sin behörighet, ska tingsrätten befria nämndemannen från uppdraget eller bestämma att nämndemannen inte på en viss tid får sköta uppdraget som nämndeman.

Jussi Airaksinen har genom ett beslut 5.1.2022 av Helsingfors tingsrätt blivit befriad från sitt uppdrag som nämndeman.

Till ett förtroendeuppdrag som blivit ledigt under pågående mandattid ska en ny förtroendevald utses för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Saara Nirkko, förvaltningsexpert, telefon: 310 26312  
saara.nirkko(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Ilmoitus 8.10.2021
- 2 käräjäoikeuden päätös Airaksinen

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Utdrag

### Utdrag

De i beslutet nämnda

Helsingfors tingsrätt

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

Förslagstext

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 45

HEL 2021-011338 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto valitsee Jaakko Heikkisen käräjäoikeuden lautamieheksi kaupunginvaltuuston toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.



02.02.2022

Ärende/4

---

Esittelijä

vs. hallintojohtaja  
Antti Peltonen

Lisätiedot

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



## § 22

### Allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet

HEL 2016-012511 T 10 00 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde de allmänna principerna som ska iakttas då arrendet fastställs för bostadstomter och tomter som betjänar boendet, eller när sådana utarrenderas, enligt följande:

#### 1. Utgångspunkter då arrendet fastställs

Arrendet för en bostadstomt fastställs utgående från tomtens marknadsvärde. Årsarrendet för tomten är tomtens marknadsvärde multiplicerat med det uppställda avkastningsmålet, med beaktande av eventuella tidsbundna lättnader i arrendet.

Arrendet för tomten fastställs enligt användningssyftet i detaljplanen (eller i beslutet om undantag). Då arrendet fastställs är det dock möjligt att beakta projektets verkliga karaktär, innehåll och sådana planeringslösningar som påvisar dessa.

Då de allmänna principerna tillämpas ser man till bland annat att det tomtspecifika arrendet uppfyller kraven som ställs i 130 § i kommunallagen. Då man fastställer tomtens marknadsvärde, och arrendet som grundar sig på det, eftersträvas måttlighet, inom de ramar som den marknadsmässiga prissättningen tillåter, för att undvika överprissättning.

#### 2. Byggrätt för vilken arrende tas ut

Arrende tas ut minst enligt den byggrätt som anvisas för tomten i detaljplanen. Om byggrätten som anvisas i detaljplanen inte på grund av ett myndighetsbeslut eller andra tvingande skäl som är oberoende av arrendatorn kan utnyttjas fullt ut, tas arrende ut enligt den disponibla byggrätten.

Om byggrätten som anvisas i detaljplanen överskrids, uttas arrende även till den delen, om inte annat bestäms i tillämpningsanvisningen för fastställande av arrende, som stadsmiljönämnden har godkänt.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen i den mån det tillåts i detaljplanen, beaktas dock inte när arrendet bestäms.





### 3. Avkastningsmål

Då arrendet fastställs är avkastningsmålet 3,5 procent för bostadstomter, vars arrendeavtal är nya eller förnyas i enlighet med det här förslaget och innehåller villkoren för nivåjustering av arrendet som beskrivs i detalj under punkt 7 i det här förslaget. Avkastningsmålet för övriga bostadstomter är 4 procent. Då arrendet fastställs är avkastningsmålet för tomter som betjänar boendet 5 procent.

### 4. Tomtens marknadsvärde

Marknadsvärdet på tomter för flervåningshus, radhus och egnahemshus, samt andra motsvarande tomter, grundar sig på en separat utredning av en oberoende värderare eller på en prissättningsmodell som en oberoende värderare har godkänt.

Marknadsvärdet på egnahemstomter kan också fastställas utifrån en utredning om tomtens marknadsvärde på basis av statistik över försäljningspriser, om inget annat följer av lagstiftning eller andra myndighetsföreskrifter.

Tomtens marknadsmässiga arrende kan också fastställas genom pris-konkurrens.

Värdet på annan byggrätt än bostadsbyggnadsrätt på bostadstomter (exempelvis byggrätt för affärs- eller verksamhetslokaler eller lokaler som betjänar ett allmänt syfte) fastställs enligt marknadsvärdet som en del av processen för att fastställa tomtens marknadsvärde. Marknadsvärdet grundar sig på en separat utredning av en oberoende värderare eller på en prissättningsmodell som en oberoende värderare har godkänt.

Om inte annat följer av lagstiftningen om tomtprissättning eller andra myndighetsföreskrifter:

- värdet av gemensamma klubbtomter (AH) som betjänar boendet, och motsvarande tomter, är hälften av det uppskattade marknadsvärdet av bostadstomterna i det aktuella området
- arrendet för gemensamma gårdstomter som betjänar boendet (tomten har ingen byggrätt) samt för bilplatstomter som är avsedda för parkering enligt parkeringsnormen, och för underjordiska lokaler som motsvarar dessa, bestäms utifrån tomtens yta på så sätt att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro/m<sup>2</sup>.

### 5. Hur projektets finansierings- och besittningsform påverkar arrendet



Finansierings- och besittningsformen för projektet på tomten påverkar inte när tomtens marknadsvärde fastställs. Projektets finansierings- och besittningsform beaktas genom tidsbundna lättnader som beviljas i arrendet, såsom nedan närmare beskrivs.

#### Produktion med statligt stöd

För bostadsproduktion med statligt stöd beviljas en lättnad i tomtens marknadsmässiga arrende som Finansierings- och utvecklingscentrallen för boendet (ARA) kräver. Lättnaden är tidsbunden och gäller så länge som självkostnadsprincipen i enlighet med lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättslån (604/2001) följs när rums- hyran eller bostadsrättsvederlaget för bostäder som byggs på tomterna bestäms.

Den ovannämnda lättnaden, som beviljas för projekt med statligt stöd, gäller projekt som genomförs med s.k. långt räntestöd. Lättnaden kan också beviljas för andra projekt med statligt stöd, om det finns orsak till det med stöd av lagstiftning eller myndighetsanvisningar.

#### Hitas-produktion

Beredningen av ett system som ersätter Hitas-produktionen pågår i enlighet med BM-programmet.

Systemet träder enligt överenskommelse i kraft i början av 2023. Nuvarande praxis om en separat lättnad i hitas-arrendet fortsätter tills de nödvändiga politiska besluten har fattats, dock så att lättnaden slopas senast vid utgången av 2022.

#### Egnahemshus

För egnahemstomter och övriga motsvarande tomter beviljas ingen särskild lättnad i arrendet.

Arrendatorer på egnahemstomter som redan har utarrenderats, vars tomter omfattas av överlåtelseprisreglering som grundar sig på ett arrendeavtal, erbjuds möjlighet att befrias från regleringen. En förutsättning för befrielsen är att tomtens arrende höjs så att det motsvarar tomtens uppskattade marknadpris.

#### 6. Övriga lättnader

Om inte annat följer av lagstiftningen eller andra myndighetsföreskrifter, kan en tidsbunden lättnad i arrendet beviljas om det är motiverat med hänsyn till arrendatorernas likabehandling, ofullbordat byggande i området, avvikande servitut som belastar tomten eller andra motsvarande orsaker, och de inte redan har beaktats när tomtens marknadsvärde



bestämdes.

De nämnda lättnaderna kan uppgå till högst 20 procent av arrendet som tas ut för tomten och de kan gälla i högst 5 år räknat från början av arrendeperioden.

#### 7. Nivåjustering av arrendet under arrendeperioden

Arrendet för bostadstomter binds till levnadskostnadsindex. Om inte annat beslutas av grundade vägande skäl, justeras arrendet utöver en justering av arrendet som grundar sig på utvecklingen av levnadskostnadsindex enligt följande huvudprinciper (nivåjustering):

- Justeringen görs tre gånger under arrendeperioden med cirka 20 års mellanrum.
- Justeringens nivå kopplas till utvecklingen av bostadsprisindex för huvudstadsregionen (prisutvecklingen för gamla aktiebostäder).
- Justeringen kopplas till genomsnittsindex för de tre föregående åren vid justeringstillfället.
- Ändringen i arrendet kan vid varje justering vara högst +/- 50 procent i förhållande till arrendet för året före justeringsåret.

Enligt valet av den som genomför projektet (arrendatorn) kan nivåjusteringen också göras på så sätt att den första justeringen görs cirka 20 år efter att arrendeperioden börjat, varefter justeringen görs med 10 års mellanrum. Ändringen i arrendet kan då vid första justeringen vara högst +/- 50 procent och vid de efterföljande justeringarna högst +/- 25 procent i förhållande till arrendet året före justeringsåret.

Efter att arrendeavtalet tecknats har arrendatorn inte rätt att ändra det förfarande för nivåjustering som valts när arrendeavtalet undertecknades och som har inkluderats i avtalet. I bostadsproduktion med statligt stöd följs nivåjusteringen i tillämpliga delar med beaktande av lagstiftning och andra myndighetsanvisningar gällande tomter som överläts för bostadsproduktion med statligt stöd.

Om tomtens arrendetid är kortare än vanligt följs det förfarande för nivåjustering som beskrivs ovan, i tillämpliga delar.

#### 8. Förskottsbetalning av arrende

I arrendeärenden kan man av grundad anledning tillämpa ett förskottsbetalningsförfarande för arrendet, där den som arrenderar betalar en del av tomtens värde såsom en engångsersättning i början av arrendeperioden. Andelen av tomtens värde som betalats som engångsersättning beaktas som en lättnad i arrendet som gäller under hela arrende-



perioden. Förskottsbetalningen kan vara högst 1/3 av tomtens värde, om inte annat beslutas av grundad anledning.

#### 9. Arrendetid

Arrendetiden i arrendeavtal för tomter för nybyggnad är cirka 80 år, om inte annat beslutas av grundad anledning.

#### 10. Villkor i arrendeavtalet

Villkoren i arrendeavtalet bestäms med iakttagande av stadens sedvanliga villkor för arrendeavtal och eventuella tilläggsvillkor bestämda av en behörig tjänsteinnehavare.

#### 11. Bedömning av principernas giltighet och aktualitet

Dessa principer träder i kraft i enlighet med stadsstyrelsens verkställighetsbeslut.

Principernas aktualitet bedöms per stadsfullmäktigeperiod som en del av bedömningen av aktualiteten i riktlinjerna för stadens tomtöverlåtelse, som stadsstyrelsen har fastställt. Vid behov bedöms i det här sammanhanget bland annat aktualiteten för det avkastningsmål som används när man bestämmer arrendet för bostadstomter, samt hur förfarandet för nivåjustering av arrendet fungerar.

Förhållandet mellan tomternas försäljningspris och arrende följs upp aktivt i enlighet med Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse, i ljuset av den information som fås genom konkurrensutsättningar av inträdesinsatser, och man bereder sig på att ändra det om uppföljningsuppgifterna ger anledning till det.

## Behandling

Ledamoten Pirkko Ruohonen-Lerner understödd av ledamoten Laura Korpinen föreslog att stadsfullmäktige beslutar återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning med följande motivering:

Förslagstexten med bilagor för de nya principerna för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet innehåller en mycket stor mängd text. Det som förblir oklart är hur det rådande läget ser ut i prissättningen av gamla arrendetomter för egnahemshus, radhus och flervåningshus. Dvs. hur stora arrenden som i nuläget erläggs per år för stadens arrendetomter av olika storlekar och i olika områden.

En annan oklar sak är hur läget ändras om vi nu godkänner förslaget till fullmäktige i dess nuvarande form. Jag föreslår därför att ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att man med hjälp av prak-



tiska exempel från olika situationer beskriver hur ändringen påverkar tomtarrendena.

Jag hoppas att utvecklingen inte leder till ett orimligt resultat för en enda arrendator.

#### 1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

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

Ja-röster: 76

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Juha Hakola, Timo Harakka, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinälouoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Muttillainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakariinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 3

Pia Kopra, Laura Korpinen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Blanka: 6

Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Teija Makkonen, Tom Packalén, Mikko Paunio, Mika Raatikainen

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar



02.02.2022

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Bilagor

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

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

I enlighet med Helsingfors stads praxis och riktlinjer för tomtöverlåtelse överlåter staden bostadstomter som den äger huvudsakligen genom långfristiga arrendeavtal. Utarrenderingen av stadens bostadstomter grundar sig på delbeslut som fattats vid olika tidpunkter, tomtspecifika beslut om arrendeprinciper samt på praxis som i övrigt följs i arrendeärenden. Staden har inte tidigare haft några omfattande allmänna principer för utarrendering av bostadstomter. Det här har bidragit till att försämra transparensen och effektiviteten i utarrenderingen.

Dessa allmänna principer för utarrendering av bostadstomter och tomter som betjänar boendet innebär betydande ändringar i nuvarande praxis för utarrenderingen av bostadstomter. De nya principerna underlättar det administrativa arbetet i anslutning till utarrendering, ökar transparensen i stadens tomtprissättning och utarrendering och bidrar till likabehandling i utarrenderingen. De föreslagna principerna innehåller bland annat följande centrala ändringar i förhållande till nuvarande praxis:

- I fortsättningen fastställs det tomtspecifika arrendet genom tjänsteinnehavarbeslut utifrån allmänna principer som stadsfullmäktige har fastställt samt stadsmiljönämndens verkställighetsdirektiv som preciserar principerna.
- Stadsfullmäktige behandlar i regel inte längre arrendeprinciper som hänför sig till utarrendering av enskilda tomter, dvs. fastställer inte längre priset på byggrätten, arrendetiden eller lättnaderna i arrendet som används som grund för när arrendet bestäms.



- Bostadstomternas värde och arrende fastställs i fortsättningen alltid enligt marknadsvärdet. Eventuella konsekvenser för markanvändningen som beror på bostadsprojektets finansierings- och besittningsform beaktas endast i de tillfälliga lättnaderna som beviljas för arrendet.
- I fortsättningen beviljas ingen separat lättnad för tomter som överläts för produktion av Hitas-ägarbostäder, men i prissättningen ägnas särskild uppmärksamhet vid skälig prissättning inom de gränser som marknadsmässig prissättning tillåter.
- I prissättningen av egnahemstomter övergår man till marknadsmässig prissättning. Samtidigt slopas det nuvarande tidsbundna (10 år) maximiprisförfarandet som gäller för överföring av arrenderätt, vars syfte har varit att förhindra att ett lågt arrende överförs till objektets försäljningspris.
- Arrendetiden för bostadstomter som överläts för nybyggnad är i fortsättningen minst cirka 80 år och i arrendeavtalen inkluderas villkor för nivåjustering av arrendet så att arrendet för tomterna under arrendetiden bättre än för närvarande bevaras på en nivå som motsvarar tomternas värde vid respektive tidpunkt.

I principerna ingår också centrala principer för prissättning av annan byggrätt som placeras på tomten och principer för prissättning av bilplatstomter, tomter för gemensamma gårdar och andra dylika tomter som betjänar boendet.

I samband med beredningen av principerna har man på det sätt som förutsätts i riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt (1.4.2019 § 220) bedömt behoven och möjligheterna att sänka avkastningsmålet på 4 procent som ska iaktas vid fastställandet av arrendet för bostadstomter. Utgående från helhetsbedömningen föreslås dock inga ändringar i avkastningsmålet.

Stadsfullmäktige godkänner de allmänna principerna. Målet är att stadsmiljönämnden fastställer en tillämpningsanvisning i vilken de allmänna principerna preciseras. De nya principerna och den nya praxisen för utarrendering börjar tillämpas genom ett separat verkställighetsbeslut av stadsstyrelsen och avsikten är att de tillämpas endast på nya arrendeavtal. I fråga om tomter för vilka man redan har fastställts tomtspecifika arrendeprinciper, eller som redan på annat sätt har gått vidare till överlåtelsefasen, följs fortfarande gammal praxis, om inte annat avtalas med den som reserverar tomten. De allmänna principerna påverkar inte gällande arrendeavtal.



## Föredragandens motiveringar

### Bakgrund

Helsingfors stad är Finlands främsta överlåtare av bostadstomter. Bostadstomterna överlåts i regel genom långfristiga arrendeavtal. Vid utgången av 2020 hade staden cirka 8 850 gällande arrendeavtal, varav cirka 5 900 var långfristiga arrendeavtal för bostadstomter. År 2020 uppgick de externa arrendeinkomsterna till sammanlagt cirka 238 miljoner euro, varav bostadstomternas andel var cirka 149 miljoner euro.

Staden har under åren 2009–2018 överlåtit bostadsbyggnadsrätt i genomsnitt cirka 250 000 m<sup>2</sup> vy/år, varav i genomsnitt cirka 76 procent har överlåtit genom utarrendering. Årligen tecknas i genomsnitt cirka 120 arrendeavtal för nya bostadstomter. Den årliga ökningen i arrendeinkomsterna från tomter som överlåts för nybyggnad har under de senaste åren varit cirka 4–5 miljoner euro/år, varav en betydande andel kommer från överlåtelse av bostadstomter.

Överlåtelsen av bostadstomter styrs särskilt av Genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning (BM-programmet), som stadsfullmäktige har godkänt. I programmet fastställs de centrala kvantitativa och kvalitativa målen för överlåtelsen av bostadstomter. I enlighet med BM-programmet överlåts cirka 55 procent av bostadstomterna för reglerad bostadsproduktion (t.ex. ARA-hyra, ASO och Hitas) och cirka 45 procent för oreglerad bostadsproduktion.

I enlighet med 130 § i kommunallagen ska stadens tomtprissättning ska vara marknadsmässig. Detta säkerställs antingen genom priskonkurrens eller med hjälp av en oberoende värderare. Bostadsproduktion med statligt stöd har befriats från denna reglering.

Stadsstyrelsen godkände 1.4.2019 (§ 220) Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse med preciserande tillämpningsanvisningar. I riktlinjerna för tomtöverlåtelse konstateras om prissättningen av tomter bland annat följande:

- Stadens prissättning grundar sig på marknadsvärdet, om inte annat följer av lagstiftningen, eller om inte annat uttryckligen har beslutats separat.
- Marknadsvillkoren för tomtens pris eller arrende säkerställs antingen genom priskonkurrens eller, om priskonkurrens inte har ordnats, med hjälp av en oberoende värderare.





- Staden godkänner variationen i marknadspriserna och eftersträvar måttlighet i prissättningen av tomter inom de gränser som marknadsmässig prissättning ställer, så att staden inte utan grund höjer den allmänna prisnivån.
- En sänkning av avkastningskravet för arrenden bedöms separat.

De allmänna principerna för utarrendering av bostadstomter bidrar till att verkställa riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt.

### Nuvarande praxis

I enlighet med 7 kap. 1 § i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om att fastställa allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över trettio år. Stadsmiljönämnden beslutade 29.5.2018 (§ 279) flytta sina befogenheter som gäller utarrendering i 16 kap, 1 §, 2 mom. punkt 2 i förvaltningsstadgan så att chefen för teamet bostadstomter är behörig att utarrendera fastigheter som sektorn innehar för bostadsändamål med tidsbundna arrendeavtal på över 30 år, då stadsfullmäktige har fastställt de allmänna arrendeprinciperna. Även chefen för tomtenheter har genom stadsmiljönämndens delegeringsbeslut (29.5.2018 § 280) motsvarande behörighet.

Nuvarande arrendepraxis grundar sig på stadsfullmäktiges beslut 21.12.1955 om allmänna villkor för tomtöverlåtelse vid utarrendering av tomter. Enligt beslutet beslutar stadsfullmäktige om arrendeprinciper, i vilka man fastställer kapitalvärdet för byggrätten, som används som grund för arrendet, och tomtens arrendetid. Arrendeprinciperna fastställs områdesvis eller separat för en eller flera tomter. Arrendena bestäms med beaktande av arrendegrunder som tidigare har fastställts för samma område eller motsvarande områden. En enhetlig och konsekvent prissättning eftersträvas.

Arrendet som staden tar ut är avkastning på det kapital som är bundet till stadens markegendom. Arrendet för bostadstomter binds till levnadskostnadsindex, så att ränteavkastningens värde bevaras under arrendeförhållandet. Enligt stadsfullmäktige 1.10.1980 (ärende 10) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 procent av tomtens kalkylmässiga värde baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen. För övriga tomter är avkastningsmålet 5 procent.

Tomtens kalkylmässiga värde fastställs i regel utgående från den utarrenderade tomtens byggrätt och enhetspriset som bestäms för den (euro per kvadratmeter våningsyta). Värdet påverkas, beroende på objektets finansierings- och besittningsformer, bland annat av en utredning som bygger på köpeskillingsstatistiken om byggrättens värde i området



i fråga, den allmänna prisnivån som staden följer för utarrenderingar i området samt beslut av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA), i vilka man årligen fastställer maximipriserna för byggrätten för flervånings- och småhus (euro/m<sup>2</sup> vy) som tillämpas på bostadsproduktionen med statligt stöd i huvudstadsregionen (priskurvorna I–V). I bedömningen av arrendet strävar man dessutom efter att bedöma arrendets inverkan på boendekostnaderna.

I nuläget grundar sig prissättningen av bostadstomter på en prissättningsmodell med tre steg, där den lägsta nivån består av maximiprisnivån som ARA fastställt. Under hitas-regleringen är arrendet för hitastomter i utgångsläget 25 procent högre än ARA-prisnivån i området och när regleringen upphör (om 30 år) stiger arrendet i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 16.6.2010 (§ 164) beroende på område med cirka 10–30 procent, varvid arrendet ska motsvara områdets oreglerade prisnivå. Prisnivån för tomter som överläts för oreglerad bostadsproduktion är då i princip ca 10–30 procent högre än hitas-nivån.

På grund av prissättningen som beskrivs ovan har prissättningen av bostadstomter i stadens utarrendering grundat sig på ARA-tomtens prissättning och på utvecklingen av de maximipriser som ARA årligen fastställer för ARA-produktionen.

För tydlighetens skull ska det konstateras att man för tillfället inte fastställer ett enhetspris för byggrätten när det gäller produktion med statligt stöd. utan utgående från det som anges ovan uppnås maximipriset som ARA fastställer i nuläget genom en tillfällig lättning på 20 procent i arrendenivån (Hitas-nivån), som gäller så länge ett statligt bostadslån som beviljats för byggandet inte har återbetalats eller så länge staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) för ett lån som beviljats för byggandet av bostäder på tomten. Vanligen är den här tiden cirka 23 år, varefter arrendet återställs till hitas-nivån för resten av arrendetiden.

Arrendetiden i arrendeavtal för bostadstomter som överläts för nybyggnad är i nuläget cirka 60 år. I nuläget varierar arrendets effekt på vederlaget för den oreglerade bostadsproduktionen i intervallet cirka 1,6–4,8 euro/m<sup>2</sup> vy/månad särskilt beroende på tomtens läge. Variationsintervallet för produktion av hitas-ägarbostäder är cirka 2,8–4,0 euro/m<sup>2</sup> vy i månaden och för objekt som byggs med långt statligt räntestöd varierar arrendets inverkan på boendekostnaderna i intervallet cirka 1,6–3,0 euro/m<sup>2</sup> vy i månaden (för den tid som staten betalar räntestöd till objektet). Tomtprissättningen för projekt som genomförs med kort räntestöd och priskontrollerad bostadsproduktion (s.k. halv-hitas) motsvarar prissättningen för oreglerad bostadsproduktion.



I fråga om dessa effekter på vederlaget ska det beaktas att tomterna som staden överlätit för Hitas-produktion i praktiken redan i flera år funnits i de mest värdefulla områdena, där tomterna som avses för oreglerad bostadsproduktion praktiskt taget alltid har överlåtits genom försäljning.

#### Behovet av att utveckla utarrenderingspraxis för bostadstomter

Den nämnda utarrenderingen av stadens bostadstomter har grundat sig på delbeslut som fattats vid olika tidpunkter, tomtspecifika beslut om arrendepprinciper samt på praxis följts vid olika tidpunkter. Staden har inte haft några omfattande allmänna principer för utarrendering av bostadstomter som ett organ har bekräftat. Det här har bidragit till att försämra transparensen och effektiviteten i utarrenderingen. En del av besluten om utarrendering är dessutom redan tiotals år gamla, varför en omvärdering av dem också av denna anledning är på sin plats.

Utöver det som anges ovan kan man sammanfattningsvis konstatera att det är nödvändigt att utveckla praxis för utarrendering av bostadstomter bland annat för att uppnå följande mål och lösa följande problem:

- Riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt betonar tomtprissättning som grundar sig på tomternas marknadsvärde, vilket förutsätter att praxis för utarrendering av bostadstomter överses och uppdateras. I riktlinjerna för tomtöverlåtelse förutsätts dessutom att man granskar aktualiteten i avkastningsmålet när arrendet fastställs.
- Stadens nuvarande arrendeförfarande förverkligar inte den transparens som av grundad anledning kan förväntas, eftersom (1) det inte finns omfattande principer enligt vilka arrendet fastställs och (2) arrendesubventionen som ingår i olika finansierings- och besittningsformer på grund av den graderade prissättningen av byggrätten inte enkelt kan förklaras och därför inte syns i tillräcklig grad utanför systemet.
- De prissättningsprinciper som ARA årligen fastställer för bostadsproduktion med statligt stöd har visat sig vara mycket översiktliga för marknadsmässig prissättning av tomter. Prissättningen av tomter som överläts för produktion med statligt stöd har åtminstone delvis varit inkonsekvent.
- En bestämning av tomternas värde som grundar sig på ARA:s prissättning av tomter beaktar inte i tillräcklig grad utvecklingen i marknadspriser och skillnaderna mellan marknadsvärdet på olika tomter.



De effektiva hyresintäkterna som ställs i relation till tomternas verkliga marknadsvärde varierar därför per område och tomt, vilket i sin tur kan anses vara en utmaning med tanke på likabehandlingen.

- Nuvarande praxis för prissättning av byggrätt, som är graderad och grundar sig på ARA:s prissättning av tomter, motsvarar inte till alla delar kravet på marknadsmässig tomtprissättning (kommunallagen 130 §) och i den ingår en risk för överprissättning av tomter i områden med låg prisnivå och en risk för underprissättning i områden med hög prisnivå.
- Arrendet som fastställts för en tomt i början av arrendeperioden följer inte tomternas verkliga värdeutveckling, varvid (1) den effektiva avkastningen i förhållande till tomternas värde vid varje tidpunkt sjunker under arrendeperioden och (2) behovet av en höjning av arrendet är mycket stor vid utgående av arrendeavtalen.
- Nuvarande praxis är administrativt mycket tungrodd, eftersom stadsfullmäktige fastställer arrendeprinciper för varje separat tomt, då arrendetiden är längre än 30 år.

#### Beredningen av principerna

Med anledning av de här utvecklingsbehoven är det ändamålsenligt att utveckla utarrenderingen av stadens bostadstomter genom att fastställa allmänna arrendeprinciper som ett beslutsorgan godkänner, och en senare tillämpningsföreskrift som preciserar principerna.

Under beredningen har följande utredningar tagits fram:

- Teknologiska forskningscentralen VTT:s utredning om avkastningen på det nuvarande arrendeavtalsbeståndet och utveckling av indexeringen av arrendeavtalen (2014) samt Forecon Ab:s fortsatta arbete (2020).
- Catella Property Ab:s utredning (2019) om det marknadsmässiga avkastningskravet som tillämpas vid utarrendering av bostadstomter och verkningarna av eventuella villkor för nivåjusteringar på arrendetomternas attraktivitet.
- Forecon Ab:s granskning (2020) om hur det förslagna förfarandet för nivåjustering av arrendet påverkar intäkterna som staden får från arrendeavtal för bostadstomter och nuvärdet på kassaflödet från arrendeintäkterna enligt det nuvarande produktivetsmålet och enligt ett lägre produktivetsmål än det nuvarande (3,5 procent).



Utöver de här utredningarna har staden redan under flera år använt sig av priszonsmodeller, som utvecklats tillsammans med oberoende sakkunniga, som hjälp vid prissättningen av byggrätten för bostadstomter. Med hjälp av modellerna har man strävat efter att säkerställa att arrendet för bostadstomter som överlåts är marknadsmässigt.

I beredningen har man hört bostadsprogrammets sekretariat och verkningarna av de nya principerna har utvärderats i samarbete med stadskansliets ekonomi- och planeringsavdelning.

Principerna styr utarrenderingen av bostadstomter som sker på tjänsteinnehavarnivå, särskilt fastställandet av arrendet för bostadstomter samt indexeringspraxis. Däremot styr de inte utarrenderingen exempelvis i valet av dem som får tomten eller överlåtelsesättet (försäljning/utarrendering). De här helheterna styrs av riktlinjerna för stadens tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen godkände våren 2019 (stadsstyrelsen 1.4.2019 § 220).

En sammanfattning av Catella Property Ab:s utredning 19.8.2019 finns som bilaga 1. VTT:s utredning 14.5.2014 finns som bilaga 2 och Forecon Ab:s utredning 29.6.2020 finns som bilaga 3.

Detaljerade motiveringar som gäller de allmänna principerna per punkt

Punkt 1. Utgångspunkter då arrendet fastställs

Bostadstomtens arrende fastställs enligt tomtens marknadsvärde. Årsarrendet för tomten är tomtens marknadsvärde multiplicerat med avkastningsmålet som ställts upp, med beaktande av eventuella temporära sänkningar i arrendet. Arrendet för tomten fastställs enligt användningssyftet som anvisas i detaljplanen (eller i beslutet om undantag). Då arrendet fastställs är det dock möjligt att beakta projektets verkliga karaktär, innehåll och sådana planeringslösningar som påvisar dessa.

Hur EU:s bestämmelser om statligt stöd följs

Då de allmänna principerna tillämpas ser man till bland annat att det tomtspecifika arrendet uppfyller kraven som ställs i 130 § i kommunallagen. Då man fastställer tomtens marknadsvärde, och arrendet som grundar sig på det, eftersträvas måttlighet, inom de ramar som den marknadsmässiga prissättningen tillåter, för att undvika överprissättning.

Följande anges i artikel 107 punkt 1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF): "Om inte annat föreskrivs i fördragen, är stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen



genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.”

Enligt 130 § i kommunallagen får kommunen överlåta eller för minst tio år arrendera ut en av kommunen ägd fastighet till någon som bedriver verksamhet i ett konkurrensläge på marknaden genom ett anbudsförfarande för vilket det inte ställs några villkor. Anbudsförfrandet ska vara öppet och man måste informera tillräckligt om det. Om kommunen överlåter eller för minst tio år arrenderar ut en av kommunen ägd fastighet utan något sådant anbudsförfarande som avses i 1 mom., ska en oberoende värderare bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå. Kommunen ska dessutom beakta det som föreskrivs i artiklarna 107 och 108 fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Enligt regeringens proposition som utgjorde grund för kommunallagen (RP 242/2014 rd) kan man genom att följa procedurbestämmelserna i 130 § i kommunallagen säkra sig om att utarrenderingen inte omfattar sådant statligt stöd som beskrivs i EUF 107(1). Samma princip framgår av kommissionens tillkännagivande om begreppet statligt stöd (tillkännagivande om begrepp, 2016/C262/01, punkterna 89 och 97) enligt vilket, om en transaktion genomförs efter ett konkurrensutsatt, transparent och villkorslöst anbudsförfarande, kan det antas att transaktionen ligger i linje med marknadsvillkoren, och om en transaktion inte har genomförts genom ett anbudsförfarande kan frågan huruvida transaktionen har genomförts på marknadsmässiga villkor fortfarande avgöras genom en jämförande analys (benchmarking) eller andra bedömningsmetoder.

Enligt ordalydelsen i 130 § i kommunallagen ser ett anbudsförfarande ut att vara det primära alternativet. I 2 mom. i regeringens proposition föreskrivs det om situationer där det inte är möjligt att överlåta eller arrendera ut en fastighet med hjälp av ett anbudsförfarande. I detta fall ska en oberoende värderare bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå. I tillkännagivandet om begrepp verkar inte motsvarande prioritetsordning existera utan en jämförande analys eller någon annan bedömningsmetod betraktas som likvärdiga alternativ till anbudsförfrandet. I tillkännagivandet om begrepp definieras anbudsförfrandet som en starkare metod endast i den bemärkelsen att arrendet eller ett annat pris som skapats genom ett anbudsförfarande inte kan anses vara marknadsmässigt, trots att en jämförande analys visar annat. I vilket fall som helst kan en värdering av en oberoende värderare anses vara ett tillräckligt instrument för att fastställa marknadsvillkoren, både enligt 130 § i kommunallagen och enligt EU:s bestämmelser om statligt stöd.



När zonprissättningen grundar sig på en fastighetsvärderares tillbörliga värdering av gängse värde på fastigheter i olika zoner eller arrendets storlek, anses det att värderingen uppfyller kraven i 130 § i kommunallagen. Enligt Kommunförbundets tolkning bör zonprissättningen förnyas med 5 års mellanrum.

### Punkt 2. Byggrätt för vilken arrende tas ut

Arrende tas i regel alltid ut minst enligt den byggrätt som anvisas i detaljplanen för tomten och om den här byggrätten överskrids, tas ett arrende ut också för överskridningen. Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen i den mån det tillåts i detaljplanen, beaktas dock inte när arrendet bestäms. Förfarandet motsvarar nuvarande praxis i arrendeverksamheten.

### Punkt 3. Avkastningsmål

I samband med beredningen av principerna har man på det sätt som förutsätts i riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt bedömt behoven och möjligheterna att sänka avkastningsmålet på 4 procent som ska iakttas vid fastställandet av arrendet för bostadstomter. Utifrån helhetsbedömningen föreslås ingen ändring i avkastningsmålet, dvs. arrendet för bostadstomter fastställs också i fortsättningen enligt avkastningsmålet på 4 procent. För bostadskomplement är avkastningsmålet 5 procent, vilket motsvarar nuvarande praxis.

#### Om avkastningsmålet i allmänhet

Arrendet som tas ut för en tomt är avkastning på kapitalet som är bundet till tomten, vars storlek bestäms enligt tomtens marknadsvärde. Tomtens marknadsvärde betyder det penningbelopp som sannolikt fås om tomten säljs till marknadspris. Tomternas marknadsmässiga arrende kan anses bestå av tomtens marknadsmässiga värde (kapital) och av den marknadsmässiga avkastningen som tas ut på detta värde (kapital). Avkastningsmålet som iakttas när arrendet fastställs har således en direkt inverkan på arrendet som tas ut för tomten. Exempelvis uppgår arrendet för en tomt med ett kapitalvärde på en miljon euro och ett avkastningsmål på 4 procent till 40 000 euro per år (1 mn euro x 4 procent), då det med ett avkastningsmål på 3 procent är 30 000 euro per år (1 mn euro x 3 procent). Att sänka avkastningsmålet med en procentenhet betyder i det här fallet att årsarrendet är 10 000 euro, eller 25 % lägre.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset, som kan räknas ut så att byggrätten för tomten multipliceras med värdet som fastställts för byggrätten. Eftersom arrende är bundet till levnadskostnadsindex är



det fråga om realavkastning. Den effektiva avkastningen på tomterna varierar dock beroende på om tomtens värde har fastställts på marknadsvillkor eller om tomtens värde baserar sig på s.k. administrativ prissättning (t.ex. ARA-tomter). Om tomtens värde då arrendet bestäms är exempelvis hälften av tomtens sannolika marknadsvärde, är den effektiva avkastningen, dvs. den faktiska avkastningen i förhållande till tomtens marknadsvärde, som staden får 2 procent i stället för 4 procent.

#### Den marknadsmässiga nivån för avkastningsmålet inom utarrenderingen

Avkastningsmålet som staden använder i utarrenderingen av bostadstomter fastställdes för nästan 40 år sedan. I Finland och internationellt har de senaste cirka tio åren präglats av låga räntor, något som kan väntas fortsätta åtminstone under de närmaste åren. Bland annat därför är det ändamålsenligt att också bedöma aktualiteten i avkastningsmålet som staden använder i sin utarrenderingsverksamhet. För den här utvärderingen har Catella Property Oy gjort en utredning (2019) i vilken man granskar bl.a. den marknadsmässiga nivån för avkastningskraven i arrendeavtal.

Enligt utredningen kan det konstateras att kravnivån för avkastningen, 3,5–4 procent, kan anses vara en allmänt godtagbar nivå och en nivå som motsvarar marknadsnivån i Helsingfors, trots att det marknadsmässiga avkastningskravet kunde vara ännu lägre i de dyraste områdena. Den nämnda målnivån för avkastningen, 3,5–4 procent, motsvarar tämligen väl också den nivå som används inom utarrenderingen i de övriga största städerna i Finland. Exempelvis Esbo, Åbo och Tammerfors fastställer arrendet för bostadstomter enligt avkastningsmålet 4 procent. Vanda gör ett undantag från detta, då staden år 2018 beslutade att iakttä avkastningsmålet 4,5 procent i stället för 4 procent i sin utarrendering. Vanda föredrar dock försäljning framom utarrendering som överlåtelseform, vilket delvis lär ha påverkat stadens arrendepraxis.

Den beskrivna nivån för avkastningsmålet, som följs allmänt och godkänns i stor utsträckning, kan generellt anses motiverad då man beaktar de mycket långa, oftast betydligt över 50 åriga arrendetiderna i arrendeavtalen. Utvecklingen av den allmänna räntenivån på så här lång sikt kan förutspås endast med beaktande av mycket betydande osäkerhetsfaktorer. Till arrendeverksamheten hör alltså en risk som hänför sig till utvecklingen av den allmänna räntenivån. Då räntorna eventuellt stiger kan avkastningen på det kapital som är bundet till tomten bli lågt i förhållande till avkastningen från andra investeringsinstrument.

I arrendeavtal som är bundna endast till levnadskostnadsindex ingår en risk för att arrendet under flera år eller decennier är mycket låg i förhål-





lande till tomtens faktiska värde vid respektive tidpunkt, om markens värde ökar snabbare än utvecklingen av levnadskostnadsindex. Den här risken har förverkligats bland annat i de arrendeavtal som ingicks i Helsingfors på 1950- och 1960-talen, där arrendet under arrendeperioden i praktiken har blivit nominell i förhållande till den nuvarande marknadsnivån.

Vidare är det värt att notera att ingen fastighetsskatt betalas för marken på arrendetomter, staden förlorar alltså på denna punkt den fastighetsskatt som marken annars hade bidragit till. Således är utarrenderingen förknippad med en risk för staden att den relativa avkastningen på arrendet sjunker också om nivån på den allmänna fastighetsskatten på lång sikt stiger snabbare än levnadskostnadsindex. Fastighetsskattens nuvarande nivå är i förstadsområdena i genomsnitt cirka 0,5 procent av markens värde.

Avkastningsmålet som Helsingfors stad iakttar i utarrenderingen av bostadstomter, och arrendet som fastställs utifrån det, ska enligt riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsfullmäktige har godkänt och på det sätt som förutsätts i 130 § i kommunallagen vara på marknadsnivå. Eftersom det för tydlighetens skull är ändamålsenligt att staden följer endast en målnivå för avkastningen inom utarrenderingen, ska avkastningsmålet fastställas till en nivå som ligger mellan 3,5 och 4 procent. På vilken nivå för avkastningsmålet i sista hand sätts upp ska avgöras utifrån en helhetsbedömning. I bedömningen ska man beakta åtminstone de nedan nämnda ekonomiska och övriga perspektiven.

#### Jämförelse av de ekonomiska konsekvenserna av nivåerna för avkastningsmålen

Avkastningsmålet som används när arrendet fastställs har en direkt inverkan på arrendet som tas ut för tomten och därmed också på arrendeinkomsterna som staden får för tomterna. I praktiken innebär en sänkning av avkastningsmålet från 4 procent till exempel till 3,5 procent att arrendet minskar med 12,5 procent och därmed också ett mindre kassaflöde från arrendeavtalen för stadens bostadstomter. Nedan presenteras en bedömning av hur avkastningsmålet som ställs upp inverkar på den effektiva avkastningen som staden får från bostadstomter och på nuvärdet av kassaflödet från stadens arrendeinkomster. I bedömningen har man beaktat mekanismen för nivåjustering av arrendet som har en betydande inverkan både på den effektiva avkastningen från tomterna och på kassaflödet.

Forecon Oy har i samband med bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna av mekanismen för nivåjustering av arrendet också granskat avkastningsmålet konsekvenser för kassaflödet som staden får från bostadstomterna. I granskningen jämfördes målnivåerna 3,5



och 4 procent för avkastningen. I granskningen simulerades nuvärdet på kassaflödet för (faktiska) arrendeavtal som ingåtts mellan åren 1970 och 1998 enligt de föreslagna principerna under en 80-årig arrendetid med olika avkastningsmål, med beaktande av det förfarande för nivåjustering av arrendet som ingår i de föreslagna principerna. I simuleringen av den framtida utvecklingen av huvudstadsregionens bostadsprisindex och levnadskostnadsindex användes en av Forecon Oy prognostiserad index- och prisutvecklingstrend som grundar sig på den realiserade utvecklingen, som fastställdes fram till 2078. I praktiken antas priserna på bostäder i huvudstadsregionen fortsätta öka svagt med 1,0–1,9 procent också under de kommande decennierna och den årliga inflationen förbli i genomsnitt på nivån 1,0–1,2 procent. Kassaflödet diskonterades med två olika diskonteringsräntor (2 procent + den förväntade inflationen och 4% + den förväntade inflationen) Resultaten jämfördes med kassaflödets nuvärde som beräknades enligt det nuvarande förfarandet för utarrendering av bostadstomter (avkastningsmål 4 procent + justering av arrendet utifrån levnadskostnadsindex).

Enligt simuleringen kan det konstateras att om avkastningsmålet är 3,5 procent så är nuvärdet på stadens kassaflöde under en arrendeperiod på 80 år, beroende på vilken diskonteringsränta som väljs, cirka 27 – 42% högre än det kassaflöde som följer av nuvarande arrendepraxis. Utgående från de beskrivna utgångspunkterna kompenserar förfarandet för nivåjustering av arrendet då den sänkning i arrendets startnivå (-12,5 procent) som en sänkning av avkastningsmålet orsakar. Utifrån simuleringen kan det också konstateras att nuvärdet på kassaflödet, som beräknats med hjälp av avkastningsmålet och förfarandet för nivåjustering av arrendet, överstiger nuvärdet på kassaflödet som beräknats enligt det nuvarande förfarandet för utarrendering av bostadstomter cirka 31–33 år efter att arrendeförhållandet inletts. Om avkastningsmålet är det högre, 4 procent, så är nuvärdet på stadens kassaflöde under en arrendeperiod på 80 år, beroende på vilken diskonteringsränta som väljs, cirka 45–63% högre än det kassaflöde som följer av nuvarande arrendepraxis. Nuvärdet på kassaflödet som beräknats med hjälp av avkastningsmålet 4 procent och förfarandet för nivåjustering av arrendet överstiger nuvärdet på kassaflödet som beräknats enligt det nuvarande förfarandet för utarrendering av bostadstomter 20 år efter det att arrendeförhållandet inletts, dvs. efter den första justeringen enligt modellen för nivåjustering av arrendet.

Utifrån resultaten av simuleringen kan det konstateras att den beräknade nivån för avkastningsmålet på 4% (och förfarandet för nivåjustering av arrendet) kan anses vara ekonomiskt motiverat för staden enligt givna beräkningsantaganden och -uppgifter, eftersom nuvärdet av kassaflödet som det genererar för hela arrendetiden är cirka 15 procent högre än det nuvärdet av kassaflöde som fås med avkastningsmålet



3,5 procent. Dessutom blir nuvärdet av kassaflödet i en modell med ett avkastningsmål på 4 procent och ett förfarande för nivåjustering av arrendet högre än nuvarande arrendep Praxis mer än 10 år tidigare.

Det är värt att notera att man i simuleringen inte har kunnat beakta den eventuella negativa effekten på efterfrågan på bostäder som byggs på tomter som överläts genom utarrendering och därigenom på arrendetomter, som orsakas av att arrendet är högre med avkastningsmålet 4 procent än med avkastningsmålet 3,5 procent. Om bostäderna som byggs på arrendetomterna blir svårare att marknadsföra tar det längre tid för projekten att avancera till tomtöverlåtelsefasen och för arrendebetalingarna att börja, vilket orsakar förlorade arrendeinkomster för staden. Trots att det är mycket svårt - om inte omöjligt - att bedöma hur de olika nivåerna för avkastningsmålet (och det föreslagna förfarandet för nivåjustering av arrendet) påverkar efterfrågan på arrendetomter och på hur bostadsprojekten för arrendetomter avancerar, kan man med relativt stor säkerhet generellt konstatera att en måttlig tomtprissättning främjar och att överprissättning fördröjer genomförandet av bostadsprojekt. I detta fall kan man på en teoretisk nivå konstatera att den förlust av arrendeintäkter (-12,5 procent) som ett lågt avkastningsmål (3,5 procent) orsakar kompenseras om det lägre avkastningsmålet leder till att den årliga utarrenderingsvolymen stiger med 14 procent. Det är dock oklart om det lägre avkastningsmålet på 3,5 procent i praktiken leder till snabbare överlåtelser av bostadstomter.

#### Perspektiv i fastställandet av avkastningsmålnivån

I fråga om de beskrivna ekonomiska konsekvenserna bör man vid bedömningen av avkastningsmålet också fästa vikt vid andra perspektiv. Nedan beskrivs i korthet sådana centrala perspektiv, som talar för att avkastningsmålet ställs på nivån 4 procent. Dessutom beskrivs i korthet sådana centrala perspektiv som i sin tur talar för att avkastningsmålet ska fastställas på den lägre nivån på 3,5 procent.

Synpunkter som talar för avkastningsmålet 4 procent:

- Målnivån för avkastningen är allmänt godkänd och använd och inom kommunsektorn i Finland används ingen lägre nivå.
- Risken för ändringar i räntenivån som ingår i mycket långa arrendeavtal.
- De lägre avkastningsmålen som privata tomtfonder använder i sin uthyrningsverksamhet är på grund av skillnaderna i utarrenderingspraxis åtminstone inte rakt jämförbara med stadens utarrenderingsverksamhet.
- Staden förlorar fastighetsskatteinkomsterna för tomten.



- Ett lågt arrende för oreglerad produktion av ägarbostäder överförs till bostädernas försäljningspriser. Den fördel som ett lägre arrende innebär (lägre boendekostnader) orsakat av det lägre avkastningsmålet, förloras i och med en höjning av bostadspriserna. Hyrorna för oreglerade hyresbostäder bestäms på marknaden enligt efterfrågan och utbud på marknadsvillkor, och ett lägre arrende medför i regel inte i lägre hyror, utan förmånen riktar sig till hyresvärden.
- Avkastningsmålet (och därigenom den högre arrendenivån) är sannolikt ekonomiskt förmånligare (med förbehåll) för staden än det lägre avkastningsmålet på 3,5 procent. Arrendeinkomster som utbetalir ska anses som en utgift för staden på samma sätt som den ersättning/det stöd som betalas ur budgeten.

Synpunkter som talar för avkastningsmålet 3,5 procent:

- Den låga räntenivån som har fortsatt länge och som antagligen fortsätter i flera år framöver.
- Avkastningskravet som placerare som är verksamma på Helsingfors bostadsplaceringmarknad ställer för bostadsprojekt på de bästa platserna är i nuläget cirka 3,5 procent. Utarrendering av bostadstomter kan åtminstone i princip inte betraktas som verksamhet med större risk än bostadsinvestering i Helsingfors, trots att dessa verksamheter naturligtvis avsevärt från varandra på flera punkter.
- I stadens riktlinjer för tomtöverlåtelse betonas en moderat tomtprissättning inom de gränser som marknadsprissättningen tillåter. I allmänhet har man i Finland ansett att moderat prissättning av tomter i städer och kommuner är en god markpolitik.
- Ett lägre avkastningsmål kan ha en gynnsam effekt på bostadsproduktionen i synnerhet i områden där tomternas kapitalvärden är högre än genomsnittet och boendekostnadseffekten till följd av markanvändningen (euro/kvadratmeter våningsyta/mån.) blir mycket hög.
- Som en följd av det nya förfarandet för nivåjustering av arrendet för tomter som stämmer överens med de föreslagna principerna följer tomternas arrende betydligt bättre tomternas faktiska värdeutveckling än för närvarande, och det förbättrar stadens effektiva arrendeavkastning, vilket minskar risken i samband med stadens utarrendering av bostadstomter.
- Förfarandet för nivåjustering av arrendet försvagar förutsägbarheten i utvecklingen av arrendet och ökar den ekonomiska bördan som arrendet medför för arrendatorerna under arrendeperioden. Ett lägre avkastningsmål än det nuvarande kan anses kompensera dessa negativa faktorer och öka avtalsbalansen i arrendeförhållandet.



- Inom den reglerade bostadsproduktion som prissätts enligt självkostnadsprincipen inverkar arrendet direkt på boendekostnaderna, varvid ett lägre avkastningsmål än nu sänker boendekostnaderna för dessa bostäder.

### Slutsatser

Helsingfors markegendom är alla Helsingforsares gemensamma egendom och den ska skötas på ett ekonomiskt effektivt sätt som gagnar alla Helsingforsare. Utifrån en helhetsbedömning som baserar sig på ovan nämnda perspektiven och särskilt med beaktande av de betydande ekonomiska konsekvenserna som hänför sig till fastställandet av avkastningsmålet, kan det anses motiverat att staden även i fortsättningen fastställer arrendet för bostadstomter utifrån ett avkastningsmål på 4 procent. Det föreslagna avkastningsmålet är fortfarande ett av de lägsta inom kommunsektorn i Finland och den föreslagna nivån kan anses skälig. Nivån på avkastningsmålet kan i framtiden övervägas på nytt om det uppstår ett behov för det, till exempel på grund av att marknadsläget förändras eller erfarenheter av den praktiska arrendeavtalsverksamheten. Även för tomter som betjänar bostadstomter föreslås att avkastningsmålet bevaras oförändrat. Avkastningsmålet för dessa tomter är därmed 5 procent.

### Punkt 4. Tomtens marknadsvärde

Enligt riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt (1.4.2019, § 220) väljs de som reserverar tomter för oreglerad bostadsproduktion i regel genom priskonkurrens, där grunden för avgörandet kan vara den köpeskilling som erbjuds eller en engångsbetalning utöver arrendet.

Det exakta marknadsvärdet på en enskild tomt vid en viss tidpunkt kan bäst och säkrast utredas med hjälp av priskonkurrens. Eftersom tomternas marknadsmässiga prissättning reagerar på ändringar på marknaden, förebygges överprissättning som har en fördröjande verkan på bostadsprojekt. Å andra sidan kan man också genom tomtprissättning som stämmer överens med den rådande marknadssituationen förebygga förluster av stadens inkomster. Extra inkomster från anbudsförfaranden förbättrar stadens förmåga att investera och producera tjänster för sina invånare, och det är därför en väsentlig del av en ekonomiskt hållbar stadsstrategi. Eftersom alla tomter inte kan överlåtas genom priskonkurrens, måste man i dessa fall nöja sig med ett förhandlat pris vars marknadsvillkor försäkras med hjälp av en oberoende sakkunnig. Den marknadsinformation som priskonkurrensen ger förbättrar också precisionen i prissättningen som grundar sig på förhandlingar och en oberoende sakkunnigs utlåtande.



Då värdet på en tomt bestäms utgår man från en oberoende sakkunnigs bedömning om tomtens marknadsvärde, om priskonkurrens inte har ordnats. Alternativt kan man även använda zonprissättning som fastställs av en oberoende sakkunnig. Då marknadsvärdet bestäms ska man utöver tomtens bostadsbyggrätt beakta övrig byggrätt som eventuellt anvisats för tomten i detaljplanen (t.ex. affärslokaler och lokaler som betjänar offentlig service).

Tomtens marknadsvärde fastställs enligt dess användningssyfte i detaljplanen, men även eventuella undantagsbeslut och/eller projektets verkliga natur kan också beaktas då marknadsvärdet fastställs. Det här stämmer överens med nuvarande utarrenderingspraxis.

Fastställandet av värdet på en tomt som baserar sig på marknadsvärdet och därmed också av arrendet gäller till skillnad från nuvarande praxis också de tomter som överlåts för reglerad bostadsproduktion. Sådana begränsningar i tomtprissättningen som lagstiftningen eventuellt förutsätter beaktas genom tidsbundna lättnader i arrendet (t.ex. ARA- och ASO-tomter som genomförs med långt räntestöd).

I enlighet med riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt iakttar man i prissättningen måttlighet och försiktighetsprincipen inom de gränser som marknadsvärdet möjliggör, så att man försöker undvika överprissättning av tomter.

#### Prissättning av tomter som betjänar bostadstomter

Tomter som betjänar bostadstomter är exempelvis tomter för gemensamma klubblokaler och gårdar samt tomter som överlåts för obligatoriska bilplatser i ett bostadsprojekt. För de här tomterna grundar sig principerna i stor utsträckning redan i nuläget på praxis och prissättning som har visat sig vara lämpliga.

Principerna för prissättningen av tomter för obligatoriska bilplatser bevaras oförändrade, men principer är dock tidsbundna (fram till 31.12.2021). Stadsmiljöns tjänst för tomter och utveckling av markgendom har för avsikt att under 2022 undersöka och utveckla prissättningsprinciperna för tomter som överlåts för obligatoriska bilplatser på så sätt att tomtens läge ska beaktas i prissättningen. Det är meningen att de förnyade principerna tas upp i beslutsfattandet 2022.

#### Punkt 5. Hur projektets finansierings- och besittningsform påverkar arrendet

De konsekvenser som bostadsprojektets finansierings- och besittningsform har för arrendet beaktas i fortsättningen alltid genom temporära lättnader i arrendet och inte som en faktor som påverkar tomtens värde. De här lättnaderna gäller endast under den tid som reglering gäller



för bostäderna som byggs på tomten. Till skillnad från nuvarande praxis beviljas ingen separat lättnad för tomter som överläts för produktion av hitas-ägarbostäder, men i prissättningen av dem ägnas särskild uppmärksamhet vid en skälig prissättning inom de gränser som prissättning på marknadsvillkor tillåter.

Arrendeinkomster som uteblir jämfört med en marknadsmässig hyra ska anses som en utgift för staden på samma sätt som den ersättning/det stöd som betalas ur budgeten. Därför ska de lättnader som staden beviljar i arrendet alltid vara väl motiverade och så transparenta som möjligt.

I enlighet med riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt ska det säkerställas att tomtens pris eller arrende är marknadsmässigt genom priskonkurrens eller, om priskonkurrens inte har ordnats, med hjälp av en oberoende värderare. För att öka transparensen när staden arrenderar ut bostadstomter slopas den graderade prissättningspraxisen för bygggrätt när bostadstomter värderas. I fortsättningen bestäms värdet på alla tomter enligt det uppskattade marknadsvärdet, oberoende av finansierings- och besittningsform för bostadsprojektet som genomförs på tomten. På det här sättet undviker man sådana "inbyggda" lättnader i tomtens värde som är svåra att reda ut på efterhand. En prissättning som grundar sig på marknadsvärde innebär i praktiken att man avstår från principen om regional enhetlighet som tillämpas vid prissättningen av tomter, eftersom den marknadsmässiga prissättningen beaktar tomternas egenskaper (t.ex. läge vid en strand eller en station för spårvägstrafik, byggbarhet osv.) och de tomtspecifika skillnaderna mellan dem.

Bestämmelserna om statligt stöd tillämpas också i alla sådana situationer där kommunen överväger arrendelättnader till marknadsaktörer. Vid beslut om lättnader ska man alltid göra en fallspecifik bedömning med tanke på EU:s bestämmelser om statligt stöd. Då kommunen exempelvis säljer eller utarrenderar en tomt som den äger för ARA-produktion med statligt stöd (social bostadsproduktion) under marknadspris, kan skillnaden i priset betraktas som sådant statligt stöd som kommunen betalar. Bestämmelserna om SGEI-stöd (stöd för produktion av tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, services of general economic interest, Kommissionens beslut 2021/21/EU) tillämpas på stöd som beviljas för social bostadsproduktion. SGEI-bestämmelserna gör det möjligt att bevilja stöd på de villkor som närmare anges i kommissionens beslut. ARA anser att räntestöd och bidrag som den beviljat för social bostadsproduktion är sådana SGEI-stöd och att de uppfyller kraven i kommissionens beslut. Skillnaden mellan marknadspriset och det lägre skäliga överlåtelse- eller utarrenderingspriset kan då räknas som sådant SGEI-stöd som har ett samband med räntestödslån som



ARA godkänt eller en statlig garanti som ARA beviljat, där stödet beviljas av kommunen i stället för ARA.

I fortsättningen beviljas arrendesubventioner i form av temporära lättnader i arrenden enligt marknadsvillkor som grundar sig på bostadsprojektets finansierings- och besittningsform. Ändringen har ingen ekonomisk betydelse för staden eller arrendetagaren. Ändringen ökar dock avsevärt öppenheten i utarrenderingen av bostadstomter, eftersom skillnaden i euro mellan det marknadsbaserade arrendet och arrendet som tas ut (subventionen) samt arrendets lättnadsprocent enkelt kan kollas upp på efterhand.

#### Produktion med statligt stöd

För tomter som överlåts för bostadsproduktion med statligt stöd innebär den föreslagna ändringen i praktiken att man beviljar en tillfällig lättnad i tomtens marknadsbaserade arrende för att uppnå den maximiprissättning som ARA godkänt. Om tomtens marknadsvärde är exempelvis 1 000 euro/m<sup>2</sup> vy och det av ARA godkända maximipriset för tomten är 500 euro/m<sup>2</sup> vy, beviljas en tillfällig lättnad på 50 procent i arrendet. I hyres- och bostadsrättsprojekt med s.k. långfristigt räntestöd och med statligt stöd gäller lättnaden så länge som självkostnadsprincipen enligt räntestödslagen iakttas när hyran/bostadsrättsvederlaget för bostäderna bestäms. I praktiken gäller lättnaden för hyresbostadsprojekt ca 40 år och för projekt som genomförs som bostadsrättsproduktion under hela hyresperioden, om bostäderna förblir reglerade bostadsrätter.

Den föreslagna modellen avviker på dessa punkter från nuvarande praxis, där arrendet för bostadsprojekt med s.k. långt räntestöd bestäms enligt den s.k. Hitas-nivån, med en lättnad på 20 procent som gäller så länge som staten betalar räntestöd till objektet, dvs. ca 23 år. När lättnaden upphör är arrendet på den s.k. Hitas-nivån till utgången av arrendeperioden. I den nya praxisen är lättnadstiden betydligt längre, men då den upphör stiger arrendet till marknadsnivå.

#### Hitas-produktion

Stadens nuvarande praxis för utarrendering av Hitas-tomter innebär i praktiken lätt en årlig arrendesubvention på tiotusentals euro per tomt i innerstaden och motsvarande områden under tiden för Hitas-reglering. Storleken på den tomtspecifika subventionen beror på tomtens byggrätt, tomtens läge och andra egenskaper som inverkar på tomtens marknadsvärde. Beträktat som boendekostnadskonsekvens innebär subventionen i dessa områden (beräknad enligt nuvarande arrendepprinciper) kalkylmässigt en lättnad på cirka 1,5–2,2 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden i arrendets vederlagseffekt. I förortsområden är motsvarande lättnad betydligt mindre, ca 0,3–0,6 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i må-





naden. Enligt de föreslagna principerna beviljas de tomter som överlåts för Hitas-ägarbostadsproduktion dock inte längre en med nuvarande praxis förenlig lättnad på 10–30 procent för Hitas-regleringstiden (30 år).

Det kan anses motiverat att ändra nuvarande praxis eftersom köparna av Hitas-bostäder väljs genom lottning och försäljningen av bostäderna inte förknippas med social behovsprövning, undantaget prioriteringen av barnfamiljer. Därför riktas stödet som består av ett lägre arrende inte nödvändigtvis till den som behöver stödet, eller det kan åtminstone inte tillräckligt effektivt säkerställas att stödet riktas rätt. En lättnad som beviljas i arrendet är således i regel en ineffektiv socialpolitisk stödform, ifall det i första försäljningen och återförsäljningen av bostäderna inte i tillräcklig utsträckning kan säkras att bostäderna riktas på rätt sätt till dem som behöver stöd. De nämnda faktorerna bidrar till att försvaga Hitas-systemets allmänna trovärdighet och godtagbarhet. Dessutom kan man med fog anta att om lättnaderna i arrendena slopas uppmunttrar detta ägare av Hitas-bostäder med bra läge att överväga ett bostadsbyte redan innan Hitas-regleringen upphör (och den betydande värdestegring som det medför), om bostaden på grund av förändringar i livssituationen (t.ex. barn har flyttat ut) har blivit olämplig. Om man slopar arrendelättnaderna för tomter som överlåts för Hitas-bostadsproduktion bidrar det alltså till att minska den s.k. låsningseffekten och främjar på så sätt i synnerhet att Hitas-familjebostäder riktas till dem som behöver sådana.

Eftersom det mest grundläggande syftet med Hitas-ägarbostadsproduktionen är att främja ägarboende till rimligt pris, ägnar man vid prissättningen av Hitas-tomterna särskild uppmärksamhet vid att prissättningen är rimlig, inom ramen för marknadsbaserad prissättning. Det här är motiverat också för att kompensera prisregleringen som gäller bostäder. Inskrivningens noggrannare innebörd definieras senare i tillämpningsanvisningarna, men i praktiken kan inskrivningen betyda exempelvis att tomtens marknadsvärde vid prissättningen av Hitas-tomter fastställs med stöd av den nedre gränsen för det uppskattade marknadsvärdet. Priserna på tomter som överlåts för prisreglerad ägarbostadsproduktion (s.k. Halv-Hitas) bestäms i enlighet med nuvarande praxis även i fortsättningen på marknadsvillkor.

Stadsfullmäktige godkände 11.11.2020 § 313 genomförandeprogrammet för boende och härmed sammanhängande markanvändning 2020. Enligt programmet inleds en beredning som syftar på att slopa det nuvarande Hitas-systemet och ersätta det med ett nytt system i mitten av programperioden. På grund av övergångsperioder kommer de allmänna principerna att gälla endast ett relativt litet antal Hitas-tomter enligt



det nuvarande systemet. Då detaljerna i det nya ersättande systemet är klara bereds de behövliga ändringarna för de allmänna principerna.

## Egnahemshus

Staden har i nuläget ca 2 200 gällande arrendeavtal för egnahemstomter. Egnahemstomterna lottas i dagsläget ut bland de sökande i ett offentligt förfarande och tomterna anvisas i regel endast till barnfamiljer i Helsingfors. Staden har strävat efter att ordna ansökningsomgångar med några års mellanrum och att inkludera ca 50–100 tomter i varje omgång. Antalet överlåtelse av egnahemstomter har dock minskat under de senaste tio åren. Då fokus i stadens markanvändning övergår till betydligt effektivare byggande i form av flervåningshus kan det anses sannolikt att antalet överlåtelse av egnahemstomter kommer att minska ytterligare under de kommande åren.

Stadens överlåtelse av egnahemstomter har traditionellt omfattat en lägre arrendenivå och reglering av överlåtelsepriset för objektet (arrenderätt inkl. byggnader). I praktiken har detta inneburit att arrendet för egnahemstomter i genomsnitt har fastställts på en nivå som grovt räknat är ca 30 procent lägre än marknadsnivån. Målet med ett reglerat överlåtelsepris har varit att nyttan av det låga arrendet inte ska nå objektets försäljningspris. Fram till år 2010 gällde regleringen under hela arrendeperioden.

Stadsfullmäktige beslutade 25.8.2010 § 184 ändra avtalsvillkoret så att regleringen gäller endast i 10 år, varefter objektet kan överlåtas fritt. Regleringen omfattar för närvarande ca 500 arrendeavtal för egnahemstomter. Prisregleringen av egnahemstomter har visat sig vara administrativt mycket tung och den kan inte bedömas ha någon större bostadspolitisk betydelse. Överlåtelsen av egnahemstomter är, med undantag av prioriteringen av barnfamiljer, inte heller förknippad med särskild social behovsprövning. Därför riktas stödet som består av ett lägre arrende inte nödvändigtvis till den som behöver stödet, eller det kan åtminstone inte tillräckligt effektivt säkerställas att stödet riktas rätt. På grund av dessa orsaker fastställer staden i fortsättningen arrendet för egnahemstomter som överlåts på marknadsvillkor. Samtidigt slopas den ovan beskrivna regleringen av det maximala överlåtelsepriset för objektet, eftersom det i arrendet inte längre ingår någon subvention vars tillförsel till objektets (arrenderätt inkl. byggnader) försäljningspris borde förhindras. Det erbjuds en möjlighet att slopa regleringen för dem som arrenderar tomter som fortfarande omfattas av prisregleringen. En förutsättning för att slopa regleringen är att arrendatorn går med på att ändra tomtens arrendeavtal så att tomtens arrende justeras till marknadsnivån, vilket torde innebära en genomsnittlig höjning på ca 45 procent av det nuvarande arrendet. De föreslagna ändringarna förenklar



och förtydligar stadens överlåtelse av egnahemstomter och gör den smidigare, vilket frigör resurser från stadens tomtöverlåtelse till bostadspolitiskt mera inflytelserikt arbete.

#### Punkt 6. Övriga lättnader

Utöver de lättnader som rör finansierings- och besittningsformen för ett bostadsprojekt medger de allmänna principerna även andra tillfälliga arrendelättnader, om det är motiverat exempelvis på grund av likabehandling av arrendatorerna, att områdets byggande inte är färdigt eller av andra motsvarande orsaker. Lättnaderna kan uppgå till högst 20 procent av årsarrendet för tomten och gälla i högst 5 år från det att arrendeförhållandet har börjat.

#### Punkt 7. Justering av arrendet under arrendeperioden (s.k. nivåjusteringar)

Arrendet binds till levnadskostnadsindex, vilket motsvarar nuvarande praxis. Utöver justeringar som baserar sig på levnadskostnadsindex tillåter principerna nivåjusteringar av arrendet under arrendeperioden. Det är meningen att nivåjusteringarna ska bindas till utvecklingen av prisindex för gamla bostäder i huvudstadsregionen, som också indikerar utvecklingen av värdet på bostadstomterna eftersom bostadstomternas värde är bundet till värdet på bostäderna som byggs på tomterna. I en undersökning som omfattar åren 1970 –2018 konstateras att värdeutvecklingen på Helsingfors bostadstomter motsvarar den genomsnittliga prisutvecklingen på bostäder i huvudstadsregionen (VTT 2014 och Forecon Ab 2020).

I Helsingfors har markens värde genom decennierna utvecklats betydligt snabbare än den allmänna kostnadsnivån. Eftersom utvecklingen av arrendet för bostadstomter har varit bunden till utvecklingen av levnadskostnadsindex har det effektiva arrendet som staden fått för tomterna minskat betydligt i förhållande till tomternas aktuella faktiska värde under de långa arrendeperioderna. Enligt en utredning av Teknologiska forskningscentralen VTT år 2014 var arrendeavkastningen från arrendeavtalsbeståndet som omfattar stadens bostadstomter 2,1 procent under åren 1954–2012, dvs. endast ca 50 procent av det nuvarande avkastningsmålet. Enligt utredningen var den faktiska arrendeavkastningen för ett arrendeavtal som ingicks 1954 endast ca 0,5 procent för hela arrendetiden, då arrendeinkomsterna jämförs med tomtens värde per år. Under arrendeperiodens sista år har arrendeavkastningen till och med stannat under 0,3 procent. I praktiken är arrendet under arrendeperiodens sista år lägre än fastighetsskatten som betalas för en motsvarande ägartomt. Den avkastning som staden har fått på tomten har således i själva verket blivit negativ på sådana tomter.



Eftersom markvärdet har utvecklats betydligt snabbare än utvecklingen av levnadskostnadsindexet har det lett till att det nya arrendet som fastställs vid utgången av arrendeavtalet i genomsnitt har varit ca 10–15 gånger högre än det gamla arrendet, trots att den nya arrendenivån har varit endast ca 60 procent av det uppskattade marknadsvärdet. Det här har i sin tur orsakat betydande missnöje bland arrendatorerna, trots att arrendet enligt det nya avtalet har fastställts tydligt under marknadsnivån och arrendet i det nya avtalet tas ut till fullt belopp först 10 år efter att det nya avtalet har trätt i kraft. En betydande fördel med justering av arrendet grundat på levnadskostnadsindex kan anses vara att utvecklingen är förutsägbar, vilket har en positiv inverkan t.ex. på bostäder som byggs på arrendetomter och därmed också på efterfrågan på arrendetomter.

På grund av dessa problem har tjänsten tomter och utveckling av markegendom utrett möjligheterna att utveckla indexeringen som tillämpas på arrendeavtal för bostadstomter på så sätt att arrendet följer tomtens verkliga värdeutveckling bättre än i nuläget. Ett centralt mål för utredningsarbetet har varit att utveckla en s.k. nivåjusteringsmodell för arrendet, där tomtens arrende justeras regelbundet under arrendeperioden på basis av utvecklingen av ett index som motsvarar värdeutveckling bättre än levnadskostnadsindex. Nivåjusteringen av arrendet kommer således inte att bero t.ex. på att förhandlingarna mellan arrendatorn och markägaren är arbetsdryga, vilket var praxis för de 100-åriga arrendeavtalen som ingicks vid ingången av 2000-talet. Utöver VTT:s utredning hos Forecon Ab har man tagit fram en utredning (2020) om hur arrendet utvecklas i arrendeavtal med olika justeringsmetoder.

Utifrån utredningar och bedömningar föreslås det att de nya arrendeavtalen för stadens bostadstomter i fortsättningen ska innehålla villkor för nivåjustering av arrendet, i vilka nivåjusteringens storlek binds till utvecklingen av bostadsprisindex för gamla bostäder i huvudstadsregionen. Det är naturligt att binda nivåjusteringen till ett index som beskriver bostädernas prisutveckling, eftersom bostadstomternas värde är bundet till värdet på bostäderna som byggs på tomterna. Enligt Forecon Ab:s utredning har utvecklingen av stadens arrendeprinciper under knappt 50 år relativt noggrant följt utvecklingen av bostadspriserna i huvudstadsregionen. Det kan anses motiverat att välja huvudstadsregionens prisindex också på grund av den statistiska omfattningen bakom indexet, varvid betydelsen av exempelvis enskilda bostadsaffärer eller bostadsaffärer i ett enskilt område inte framhävs vid beräkningen av indexet.

Det är meningen att arrendet nivåjusteras åtminstone tre gånger under en arrendeperiod på 80 år, ungefär med 20 års mellanrum. Justeringen



binds på detta sätt till bostadsprisindex för gamla bostäder i huvudstadsregionen och justeringsnivån bestäms med iakttagande av det treåriga indexmedelvärdet före justeringstidpunkten. Verkningarna av de årliga indexändringarna balanseras av att iakttagande av det treåriga indexmedelvärdet iakttas. För att trygga förutsägbarheten i utvecklingen av arrendet kan justeringen vid varje justeringstillfälle vara högst +/- 50 procent i förhållande till arrendet för året före justeringsåret. Mellan nivåjusteringarna justeras arrendet fortfarande årligen i enlighet med levnadskostnadsindex.

Arrendatorn kan också välja ett alternativ där nivåjusteringen sker sju gånger (20/10/10/10/10/10/10) under arrendeperioden, varvid maxijusteringen vid den första justeringen är +/- 50 och därefter +/- 25 procent/justering i förhållande till arrendet för året före justeringsåret. Det är motiverat att erbjuda en alternativ justeringscykel eftersom det är mycket svårt att på förhand bedöma konsekvenserna av nivåjusteringsförfarandet för bostäder som byggs på arrendetomter. Den som genomför projektet ges då en möjlighet att bedöma vilket av de alternativa nivåjusteringsförfarandena som bäst främjar marknadsföringen av bostäderna och därmed genomförandet av projektet. Efter att arrendeaftalet har tecknats har arrendatorn dock inte rätt att ändra nivåjusteringsförfarandet som har valts i samband med att arrendeaftalet tecknades.

Tack vare nivåjusteringsförfarandet följer tomternas arrende värdeutvecklingen betydligt bättre än i nuläget och de betydande höjningarna av arrendet som i dagsläget associeras med de förnyade arrendeaftalen lär kunna undvikas i framtiden. Nivåjusteringar under arrendeperioden bidrar dessutom till att hindra att ett arrende som blir lågt under arrendeperioden syns i bostädernas försäljningspriser, vilket stävjar ökningen i försäljningspriserna på arrendetomter. Nivåjusteringsförfarandet har vidare en positiv inverkan också på arrendeavkastningen som staden får under hela arrendeperioden. Det här beror dock på bostadsprisernas utveckling, eftersom arrendet också kan sjunka i nivåjusteringsmodellen. Med hänsyn till avtalsbalansen är det motiverat att tillåta en negativ utveckling av arrendet, då man beaktar att stadens mål i princip inte är att få en avkastning som överskrider det mål som är uppställt för kapitalet som är bundet till tomterna.

VTT:s utredning 14.5.2014 finns som bilaga 2 och Forecon Ab:s utredning 29.6.2020 finns som bilaga 3.

#### Punkt 8. Förskottsbetalning av arrende

Principerna gör det möjligt att använda en så kallad förskottsbetalning av arrendet i utarrenderingen av bostadstomter. I praktiken innebär det-



ta att arrendetagaren (i praktiken byggherren) kan betala en del av tomtens värde som ett engångsbelopp i början av arrendeperioden. I praktiken har förfarandet sannolikt betydelse endast på de mest värdefulla tomterna, där arrendets nivå, och därmed bostädernas bolagsvederlag, på grund av tomtens höga värde kan stiga till en nivå som försvårar marknadsföringen av bostäderna och på så sätt bromsar upp genomförandet av projektet. Förskottsbetalning av arrendet som arrendatorn, dvs. objektets byggherre, betalar till staden som ett engångsbelopp sänker arrendenivån och därmed också den vederlagseffekt som föranleds av den, eftersom avgiften beaktas som en sänkande faktor för tomtens kapitalvärde då arrendet fastställs.

Andelen av värdet på tomtens byggrätt som betalats i form av en engångsersättning beaktas som en lättnad i arrendet som gäller under arrendeperioden. Förskottsbetalningen kan vara högst 1/3 av tomtens värde, om inte annat beslutas av grundad anledning. Förfarandet med förskottsbetalning tillämpas endast av grundad anledning.

#### Punkt 9. Arrendetid

Arrendetiden i arrendeavtalen för bostadstomter är i fortsättningen minst ca 80 år, om inte något annat beslutas av grundad anledning. En grundad anledning kan vara exempelvis överlåtelse av en redan bebyggd tomt, vars arrendetid enligt nuvarande praxis i allmänhet har varit högst ca 30 år. Vidare kan en grundad anledning till en kortare arrendeperiod vara exempelvis att arrendeavtalet inte innehåller de villkor som gäller för nivåjustering av arrendet som beskrivs närmare nedan.

Enligt jordlegolagen (258/1966) är den maximala arrendetiden för tomter som överlåts för bostadsbyggande 100 år. Stadens praxis har i regel varit att överlåta tomter som avses för nybyggnad med ca 60 års arrendetider.

En längre arrendeperiod ger arrendetagaren bättre garantier än för närvarande om att besittningsrätten till tomten fortsätter långt in i framtiden och bidrar på så sätt till att göra de utarrenderade tomterna attraktivare. Tack vare arrendets nivåjusteringsmodell minskar också riskerna i anslutning till avkastningen som staden får av tomten och staden har således sannolikt inte i fortsättningen ett likadant intresse av att förnya arrendeavtalet och justera arrendet. Å andra sidan beaktar man genom en hyresperiod som är kortare än den maximitid som lagen tillåter de markpolitiska perspektiven och förbättrar stadens möjligheter att främja eventuella ändringar i markanvändningen under arrendeperioden då arrendeavtalen förnyas.

#### Punkt 10. Villkor i arrendeavtalet



De övriga villkoren i arrendeavtalet bestäms med beaktande av stadens sedvanliga villkor för arrendeavtal och eventuella tilläggsvillkor som en behörig tjänsteinnehavare har bestämt.

#### Punkt 11. Bedömning av principernas giltighet och aktualitet

Principerna gäller tills vidare, med undantag av principerna för bestämning av arrendet för bilplatstomter, som ska tillämpas längst fram till 31.12.2022. Principernas tidsenlighet bedöms per stadsfullmäktigeperiod som en del av bedömningen av aktualiteten av riktlinjerna för stadens tomtöverlåtelse.

Stadsmiljönämnden föreslog 10.11.2020 § 622 stadsstyrelsen att de allmänna principerna som följs när man fastställer arrendet eller hyr ut bostadstomter och tomter som betjänar boendet ska godkännas. Nämnden har på sitt sammanträde enhälligt godkänt ett motförslag enligt vilket "Förhållandet mellan tomternas försäljningspris och tomternas arrende följs upp aktivt i enlighet med Helsingfors riktlinjer för tomtöverlåtelse, i ljuset av den information som fås vid konkurrensutsättningen av inträdesinsatser, och man bereder sig på att ändra det om uppföljningsuppgifterna ger anledning till det." Den ovan nämnda korrigeringen har gjorts på punkt 11 i principerna. "Bedömning av arrendeprincipernas giltighet och tidsenlighet".

#### Centrala ändringar i nuvarande praxis och motivering till dem

De nya principerna som beskrivs ovan innebär en betydande förändring i nuvarande praxis för stadens utarrendering av bostadstomter. Då de tillämpas blir det administrativa arbetet i anslutning till utarrenderingen lättare, transparensen i stadens tomtprissättning och utarrendering ökar och likabehandlingen främjas. I principerna ingår bland annat följande centrala ändringar i förhållande till nuvarande praxis:

- I fortsättningen fastställs det tomtspecifika arrendet genom tjänsteinnehavarbeslut utifrån allmänna principer som stadsfullmäktige har fastställt samt stadsmiljönämndens verkställighetsdirektiv som preciserar principerna. Stadsfullmäktige behandlar således i regel inte längre arrendeprinciper i samband med utarrendering av enskilda tomter. I undantagsfall kan dock arrendeprinciper för en enskild tomt fortfarande tas upp i fullmäktige, om utarrenderingen av en eller annan orsak avviker från de allmänna arrendeprinciperna som fullmäktige har fastställt.
- Bostadstomternas värde och arrende fastställs i fortsättningen alltid enligt det uppskattade marknadsvärdet. Eventuella konsekvenser för markanvändningen som beror på bostadsprojektets finansierings- och besittningsform beaktas endast i de tillfälliga lättnaderna



02.02.2022

Ärende/5

som beviljas för arrendet.

- I fortsättningen beviljas ingen separat lättnad för tomter som överlåts för produktion av Hitas-ägarbostäder, men i prissättningen ägnas särskild uppmärksamhet vid skälig prissättning inom de gränser som marknadsmässig prissättning tillåter.
- I prissättningen av egnahemstomter övergår man till marknadsmässig prissättning. Samtidigt slopas det nuvarande tillfälliga (10 år) maximiprisförfarandet som gäller överföring av arrenderätt, vars syfte har varit att förhindra att ett lågt arrende kapitaliseras till objektets försäljningspris.
- Arrendetiden i arrendeavtal för bostadstomter som överlåts för nybyggnad är i fortsättningen minst cirka 80 år och i arrendeavtalen inkluderas villkoren för arrendets nivåjustering så att arrendet bättre kan bevaras på en nivå som motsvarar tomternas värde vid respektive tidpunkt.

#### Konsekvensbedömning

Principerna har konsekvenser för arrendeinkomsterna som staden får från bostadstomter. Principerna kan dessutom ha konsekvenser för arrendenivån på enskilda tomter och även andra konsekvenser.

#### Ekonomiska konsekvenser

##### Inverkan på stadens arrendeavkastning och kassaflöde

Utifrån granskningarna kan principerna bedömas ha en positiv inverkan på arrendeavkastningen som staden får från arrendeavtalen för bostadstomter och på kassaflödet, i synnerhet till följd av arrendets nivåjusteringsförfarande.

Forecon Ab har i en simulering utvärderat konsekvenserna av arrendets nivåjusteringsförfarande för den arrendeavkastning som staden får av bostadstomter. Simuleringen gjordes på så sätt att man bedömde den totala avkastningen på stadens arrendeavtalsbestånd i förhållande till det aktuella värdet av tomterna i de avtal som ingicks 1970–1998, om de nya principerna hade tillämpats på de här arrendeavtalen. Beaktat med den föreslagna arrendeperioden på ca 80 år och Forecons prognostiserade index- och prisutvecklingstrend leder den nuvarande utarrenderingspraxisen i fråga om arrendeavtalen som ingåtts under de nämnda åren med en arrendetid på 80 år i genomsnitt till en arrendeavkastning på cirka 1,8 procent. Med ett förfarande enligt de nya principerna (avkastningsmålet 4 procent och nivåjustering) motsvarar den





genomsnittliga avkastningen i praktiken målet, dvs. 3,8–4,0 procent. Ändringarna i principerna har sannolikt på lång sikt en positiv inverkan på arrendeinkomsterna i relation till det verkliga värdet på stadens tomter.

Principerna har i regel en positiv inverkan även på kassaflödet från stadens arrendeinkomster, om man antar att principerna inte har någon negativ inverkan på antalet tomtöverlåtelser och att utvecklingen av bostadspriserna i huvudstadsregionen förblir huvudsakligen positiv under de kommande årtiondena.

Utifrån granskningarna av kassaflödet kan man konstatera att arrendeinkomsternas nuvärde med ett arrendeförfarande enligt de nya principerna blir högre än enligt nuvarande arrendepaxis 20 år från att arrendeaftalet började löpa, dvs. efter den första nivåjusteringen av arrendet. För hela arrendeperioden (80 år) är nuvärdet på arrendeinkomsterna enligt det nuvarande arrendeförfarandet uppskattningsvis cirka 45–63 procent högre än enligt nuvarande praxis, då granskningen har gjorts med diskonteringsräntorna 4 och 2 plus inflationsförväntning.

I den nämnda kassaflödesanalysen har man inte beaktat principernas eventuella konsekvenser för tomternas värde. Det är dock klart att principerna med stor sannolikhet har en positiv inverkan på stadens arrendeinkomster, om man antar att principerna inte har negativa konsekvenser för efterfrågan på tomter.

#### Konsekvenser för tomternas värde när arrendet bestäms

Marknadsvärdet på tomter för flervåningshus och andra bostadstomter varierar avsevärt i Helsingfors mellan områdena och även inom områdena särskilt i de mest värdefulla områdena. I de dyraste områdena i centrum och i närheten av centrum ligger enhetspriserna för byggrätt vanligen på nivån 1 000–2 000 euro/m<sup>2</sup> vy, men även priser som är klart högre än detta är möjliga på de bästa tomterna. I förortsområdena varierar tomtpriserna uppskattningsvis mellan 500 och 1 000 euro/m<sup>2</sup> vy. Det genomsnittliga priset på tomterna som staden sålde 2015–2019 var ca 1 050 euro/m<sup>2</sup> vy.

Målet med den nya arrendepaxisen är inte att höja värdet på de tomter som används som grund när arrendet fastställs, utan att främja en marknadsmässig värdering i stadens utarrendering av bostadstomter. Skillnaderna mellan nuvarande praxis för värdering av tomter och den nya praxisen som betonar marknadsvärdet innebär konsekvenser för värderingen av enskilda tomter också i fråga om oreglerad bostadsproduktion.



Ett centralt problem i den nuvarande värderingspraxisen som grundar sig på den av ARA godkända tomtpriissetningen är att ARA:s tomtpriiser i de mest värdefulla områdena ligger betydligt efter de verkliga uppskattade marknadsvärdena. På de allra dyraste tomterna i Helsingfors centrum eller omedelbart vid havet kan det av ARA godkända tomtpriiset vara endast ca 30 procent av tomtens verkliga värde. Å andra sidan kan de av ARA godkända tomtpriiserna i förortsområdena ligga på nästan samma nivå som de uppskattade marknadspriserna. Eftersom värderingen av alla bostadstomter i nuläget grundar sig på en prissetning som ARA har godkänt, leder en värdering som grundar sig på maximipriser som ARA har godkänt lätt till det att de mest värdefulla tomterna är underprissatta och att det finns en uppenbar risk för överprissetning av tomterna i de billigare områdena.

Det är meningen att den ovan beskrivna skevningen korrigeras genom att övergå till tomtpriissetning enligt marknadsvärdet, där tomtens läge och andra faktorer som inverkar på värdet återspeglas klart bättre än i nuläget i värdet på tomten. Dessutom förbättras förmågan att reagera på ändringar i efterfrågan och prisnivån på marknaden avsevärt.

I stadens framtida utarrendering av bostadstomter betyder de här faktorerna i praktiken att värdet på tomter som används som grund för arrendet i de dyraste områdena kan stiga och till och med i någon mån sjunka i de billigaste områdena. Dessutom kommer man att se större variationer i tomternas värde inom områden än i nuläget, eftersom värdering på marknadsvillkor innebär att principen om regional enhetlighet slopas. I praktiken syns detta tydligast i de mest värdefulla områdena där priset på tomter kan variera med tiotals procent också inom området exempelvis på grund av mikroposition (såsom havsutsikt). I förortsområden blir konsekvenserna antagligen obetydliga, eftersom tomternas värde inte varierar på grund av enskilda faktorer på samma sätt som i centrum och i innerstaden.

Det är svårt att närmare bedöma och analysera de nämnda konsekvenserna särskilt för de tomter som överläts för oreglerad bostadsproduktion, eftersom staden i praktiken inte under de senaste fem åren har utarrenderat tomter för oreglerad bostadsproduktion i de mest värdefulla områdena p.g.a. de tidigare gällande strategiska målen och således finns det inga relevanta jämförelseobjekt.

Även om de föreslagna principerna således kan inverka på värderingen av enskilda tomter som överläts för oreglerad bostadsproduktion, är principernas inverkan störst på värderingen av tomter som överläts för Hitas-produktion, eftersom man i fråga om tomtpriissetningen av dem övergår till prissetning enligt marknadsvärdet. Då man slopar lättnaderna för tomter som avses för Hitas-produktion fastställs värdet på



tomter som överlåts för Hitas-produktion i regel till en nivå som är ca 10–30 procent högre än den nuvarande nivån. För de mest värdefulla tomterna kan den faktiska värdeökningen vara till och med högre än så. De föreslagna principerna beräknas dessutom höja värdet på sådana egnahemstomter som ligger till grund när arrendet fastställs med ca 45 procent.

#### Konsekvenser för tomternas arrendenivå och boendekostnader

I fråga om tomter som överlåts för oreglerad bostadsproduktion kommer principerna sannolikt att höja utgångsnivån för arrendet (arrendet i början av arrendeförhållandet) i de dyraste områdena, eftersom värdet på tomterna som ligger till grund för arrendet kan stiga på det nämnda sättet i det här områdena. Arrendenivån i de billigaste områdena kan dock av samma anledning till och med sjunka något, vilket främjar uppbyggnaden av dessa områden, som ofta är utmanande att marknadsföra. I fråga om egnahemstomter kan man konstatera att arrendets inverkan på boendekostnaderna stiger med ca 45 procent, vilket betyder en boendekostnadseffekt på ca 1,2 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Å andra sidan kompenseras höjningen i arrendenivån av att regleringen av återförsäljningspriset slopas.

I fråga om tomter som överlåts för Hitas-produktion har man bedömt de föreslagna principernas konsekvenser för utgångsnivån genom en jämförelse av arrendet för åtta tomter, som under de senaste åren överlåts på Busholmen, Fiskehamnen, Kronbergsstranden, Postparken i Norra Böle och Baggböle med arrendet som fastställts enligt de nya principerna. I granskningen beaktades en anteckning i enlighet med de föreslagna principerna enligt vilken man i arrendebestämningen för tomter som överlåts för Hitas-produktion fäster särskild vikt vid en skälig prissättning. I praktiken innebär detta att värdet på tomterna fastställdes på grundval av den nedre gränsen för det uppskattade marknadsvärdet.

Av granskningen framgår att utgångsnivån för arrendet som fastställs enligt den nya principerna skulle ha överskridit den nuvarande nivå som fastställts enligt de gällande principerna i genomsnitt med ca 37 procent. Variationsintervallet mellan de olika överskridningarna var dock mycket stort och överskridningarna varierade mellan 11 och 65 procent. På Busholmen och i Fiskehamnen var överskridningen cirka 49–65 procent, då de i de andra områdena varierade mellan 11 och 26 procent.

Omvandlad till arrendets boendekostnadseffekt, dvs. vederlagseffekt, innebär detta att vederlagseffekten på Busholmen och i Fiskehamnen enligt de nya principerna är ca 1,5–2,2 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden



högre än i nuläget, varvid den totala vederlagseffekten av arrendet är på nivån ca 4,5–5,6 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. I Baggböle, Postparken och Kronbergsstranden är arrendets vederlagseffekt endast ca 0,3–0,6 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden högre än i nuläget, varför arrendets vederlagseffekt sammanlagt är ca 2,8–3,4 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Den högsta enskilda höjningen i vederlagseffekten (2,2 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden) noterades på en tomt i Fiskehamnen, med havsutsikt på stranden i Sumparn.

En del av de här skillnaderna förklaras med att arrendegrunderna för flera jämförbara Hitas-tomter har fastställts redan för ett antal år sedan. Huvuddelen av skillnaderna förklaras av de nämnda praktiska problemen i den nuvarande prissättningen av ARA-tomter, där ARA-tomternas priser och därmed släpar priserna på hitas-tomter kraftigt efter tomternas verkliga värde i de mest värdefulla områdena. Av denna anledning kommer konsekvenserna av de föreslagna principerna att höja arrendet på dessa tomter, trots att marknadsprissättningen är måttlig. Trots att höjningen i vederlagseffekten som de nya principerna medför för Busholmen och Fiskehamnen är jämförelsevis kraftig, kan effekten dock anses godtagbar när man beaktar att tomterna är belägna i mycket attraktiva nya bostadsområden och eftersom inbesparingen i köpeskillingen som Hitas-regleringen medför är ansevärd i dessa områden.

I fråga om ARA-hyresbostadsproduktion och ASO-bostadsproduktion med statligt stöd kan man konstatera att principerna inte påverkar utgångsnivån för tomternas arrende, eftersom man för tomterna följer maximiprissättningen som ARA har godkänt, och en lättnad i det marknadsbestämda arrendet beviljas i enlighet med anvisningarna om maximipriset. Nivåjusteringar av arrendet är sannolikt inte heller möjliga då ARA-regleringen gäller, eftersom arrendet för dessa tomter enligt anvisningarna om tomtpriissättning för tomter som överläts för ARA-produktion justeras endast utifrån levnadskostnadsindex. Av den här orsaken blir den första nivåjusteringen av arrendet sannolikt aktuell för dessa objekt först ca 40 år efter det att arrendeförhållandet har börjat. Om ARA-objektet i sinom tid till exempel på grund av ett räntestödslån som tas för en ombyggnad även efter detta omfattas av ARA-regleringen, skjuts arrendets nivåjustering upp tills objektets ARA-reglering har upphört.

Slutligen kan det i fråga om arrendets nivåjusteringsmekanism konstateras att även om mekanismen betydligt höjer det totala arrendet som arrendatorn betalar under hela arrendeperioden, är det svårt att bedöma hur mekanismen påverkar arrendenivån och det totala arrendebeloppet som betalas under hela arrendetiden för enskilda tomter. Detta beror på att effekten av nivåjusteringsmekanismen är kopplad till den



tidpunkt då tomten utarrenderas och den långsiktiga prisutvecklingen för bostäder (och därmed bostadstomter) i huvudstadsregionen. Nivåjusteringens mekanismer som begränsar storleken på den aktuella justeringen av arrendet (t.ex. begränsningar av den maximala justeringen) bidrar till att säkerställa att arrendet hålls på en rimlig nivå även efter nivåjusteringen, på en nivå som återspeglar den aktuella marknadssituationen och arrendet kan även sjunka.

I fråga om konsekvensbedömningen för boendekostnaderna ska det ytterligare konstateras att den nivå på arrendet som återspeglar tomtens marknadsvärde bättre än i nuläget vid respektive tidpunkt inom den oreglerade ägarbostadsproduktionen på lång sikt förhindrar att det låga arrendet överförs till bostädernas försäljningspriser. Därmed lär konsekvenserna av en eventuell höjning av arrendet på de totala kostnaderna för ägarboendet förbli måttliga. I fråga om oreglerade hyresbostäder kan det däremot konstateras att arrendet för dessa bostäder bestäms på marknadsvillkor utifrån efterfrågan och utbud och att kostnaderna för ägaren till en bostad som uthyrs (t.ex. bolagsvederlaget) på så sätt i regel inte påverkar nivån på den hyra som hyresgästen betalar.

#### Andra konsekvenser

Principerna kan dessutom anses ha konsekvenser för stadens utarrendering av och arrendeprocesser för bostadstomter:

- Öppenheten i stadens utarrendering av bostadstomter ökar avsevärt och det administrativa arbetet i anslutning till verksamheten minskar betydligt, vilket för sin del förbättrar stadens möjligheter att svara mot de mål som ställts upp för bostadsproduktionen.
- Tomtprissättningens förmåga att reagera på förändringar i marknadsläget förbättras, vilket främjar uppbyggnaden av projekten och därmed också uppnåendet av de kvantitativa mål som ställts upp för bostadsproduktionen. Risken för överprissättning i förstadsområden som är svårast att marknadsföra minskar, vilket bidrar till att främja projekt för kompletteringsbyggnad kan genomföras, vilka ofta också är utmanande.
- Arrendets nivåjusteringsförfarande försämrar åtminstone i någon mån förutsägbarheten i arrendets utveckling, höjer utgångsnivån för arrendet i de mest värdefulla områdena och ökar vederlagseffekten av arrendet under hela arrendeperioden. Dessa faktorer kan ha en negativ inverkan på efterfrågan på bostäder som byggs på arrendetomter och därmed också på efterfrågan på arrendetomter. Det här kan minska den positiva inverkan som arrendets nivåjusteringsförfarande har för utvecklingen av stadens arrendeinkomster, och det



kan bli svårare för staden att nå sina mål för överlåtelse av bostadstomter

- Ändringen av praxis för lättnader i arrendet höjer betydligt utgångsnivån för arrendet för Hitas-bostäder särskilt i de dyraste områdena. De här kan ha negativa konsekvenser för efterfrågan på Hitas-bostäder särskilt på de mest värdefulla tomterna i havsstrands- och innerstadsområden, vilket kan göra det svårare att uppnå överlåtelsemålet för stadens bostadstomter.
- Arrendets nivåjusteringsförfarande försämrar i någon mån förutsägbarheten i utvecklingen av arrendeinkomsterna också ur stadens perspektiv, eftersom arrendet också kan sjunka.
- Intresset för tomter som överläts med äganderätt kan öka ytterligare om de föreslagna principerna har en negativ inverkan på efterfrågan på bostäder som byggs på arrendetomter och därmed på efterfrågan på arrendetomter. Det här kan ha en positiv inverkan på stadens inkomster från markförsäljning.
- På grund av arrendets nivåjusteringsförfarande undviks särskilt stora engångshöjningar av arrendet i samband med att arrendeavtalen för bostadstomter förnyas, då arrendeavtalen som följer de nya principerna i framtiden ska förnyas.
- Ändringarna i sänkingspraxis för arrendet gör att arrendenivån för nya egnahemstomter stiger. När subventionen slopas och arrendet följaktligen ökar kan det ha negativa följder för efterfrågan på stadens egnahemstomter. De negativa konsekvenserna kompenseras dock av att prisregleringsförfarandet slopas.

En noggrannare bedömning av dessa konsekvenser är på många sätt besvärlig. I praktiken bör en noggrannare bedömning av dessa konsekvenser, exempelvis om efterfrågan på arrendetomter, grunda sig på långsiktig uppföljning och erfarenheter av det praktiska arbetet. Avsikten är att denna bedömning ska göras minst en gång per fullmäktigeperiod i samband med bedömningen av aktualiteten och ändringsbehoven i fråga om riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt.

Tillämpningsanvisningen, tillämpningen av de nya principerna och bedömningen av aktualiteten

Principerna förverkligar riktlinjerna för tomtöverlåtelse som stadsstyrelsen har godkänt och skapar en grund för stadens utarrendering av bostadstomter. Eftersom principerna delvis är allmänna, är det ändamålsenligt att fastställa tillämpningsanvisningar som preciserar de allmänna



02.02.2022

principerna, före det nya förfarandet börjar gälla. Stadsmiljönämnden har med stöd av 16 kap. 1 § 2 mom. 2 p. befogenheter att godkänna tillämpningsanvisningarna som preciserar de allmänna principerna.

Det är meningen att man i tillämpningsanvisningen utfärdar bland annat noggrannare anvisningar om arrendetiden, såsom när arrendeperioden kan vara kortare än 80 år. I tillämpningsanvisningen preciseras dessutom tillämpningen av avkastningskravet och hur nivån för ett marknadsmässigt arrende fastställs.

Hur de nya principerna och arrendeförfarandet som grundar sig på dem fungerar och deras konsekvenser utvärderas utifrån praktiska erfarenheter och principerna utvecklas vid behov. Dessutom ska arrenderingsprincipernas aktualitet granskas per fullmäktigeperiod i samband med bedömningen av aktualiteten av riktlinjer för överlåtelse av stadens tomter som stadsstyrelsen har fastställt. Stadsfullmäktige beslutar om eventuella ändringar som behövs i principerna.

#### Beslutets verkställighet och övergångsbestämmelser

För att bevara förutsägbarheten i stadens tomtöverlåtelseverksamhet är det meningen att de nya principerna den nya verksamhetsmodellen införs med en övergångsperiod. Stadsstyrelsen fattar senare ett beslut om övergångstiderna i sitt verkställighetsbeslut, efter att stadsmiljönämnden har godkänt tillämpningsanvisningarna. I fråga om övergångstider är det ändamålsenligt att fortsätta överlåta de tomter för vilka man har fastställt arrendegrunder enligt gammal praxis. Den nya praxisen och de nya principerna kommer i regel att gälla endast tomter, vars utarrenderingsprocess ännu inte har avancerat till prissättningsfasen vid tidpunkten då de allmänna principerna börjar tillämpas. De nya principerna kommer heller inte att påverka befintliga arrendeavtal, där de nya principerna i princip ska tillämpas då arrendeavtalen förnyas vid utgången av arrendeperioden.

#### Avslutningsvis

Stadsmiljönämnden föreslog 10.11.2020 § 622 att stadsstyrelsen godkänner de allmänna principerna som följs då man fastställer arrendet eller hyr ut bostadstomter och tomter som betjänar boendet. Föredragandes motivering som gäller sättet på vilket tomtens marknadsvärde bestäms (punkt 4 i principerna) har preciserats efter behandlingen i stadsmiljönämnden.

Staden har som mål att utveckla förvaltningen av sin markegendom och därtill hörande funktioner. Centrala mål är att öka verksamhetens öppenhet och smidighet och främja en ekonomisk och effektiv användning av markegendomen, där prissättning enligt marknadsvillkor har en



02.02.2022

Ärende/5

ökad och avgörande betydelse. De allmänna arrendepinciperna för bostadstomter är en del av denna utveckling och det är motiverat att staden fastställer dem på de grunder som anges ovan.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

**Bilagor**

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

**Bilagematerial**

- 1 Vakiosopimuslomake\_asuntoalueen maanvuokrasopimus

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, fullmäktige

**För kännedom**

Stadsmiljönämnden

**Beslutshistoria**

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 48

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

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





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

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

## 2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

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

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

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

## 3. Tuottotavoite

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

## 4. Tontin markkina-arvon määrittäminen

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



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

Tontin markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

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

Ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomaismääräyksistä muuta johdu:

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

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

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

#### Valtion tukema tuotanto

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

Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita. Huojennus voidaan



myöntää myös muille valtion tukemille hankkeille, mikäli siihen on lainsäädäntöön tai viranomaisohjeisiin perustuva syy.

#### Hitas-tuotanto

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

#### Omakotitalot

Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta.

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

#### 6. Muut huojennukset

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

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

#### 7. Maanvuokran tasotarkistus vuokrakauden aikana

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

- Tarkistus tehdään vuokrakauden aikana kolme kertaa noin 20 vuoden väliajoin.
- Tarkistuksen taso sidotaan pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin (vanhojen osakeasuntojen hintakehitys) kehitykseen.



- Tarkistus sidotaan tarkistushetkeä edeltäneen kolmen vuoden indeksikeskiarvoon.
- Maanvuokran muutos voi kullakin tarkistuskerralla olla enintään +/- 50 prosenttia tarkistusvuotta edeltäneen vuoden vuokraan nähden.

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

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

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

#### 8. Maanvuokran ennakkomaksu

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

#### 9. Vuokra-aika

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

#### 10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

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

#### 11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen



Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti.

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

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

#### Käsittely

24.01.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunginhallitus päättää periaatteiden

- kohdan 3. Tuottotavoite kuulumaan seuraavasti:

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

- kohdan 5. kappaleen Hitas-tuotanto kuulumaan seuraavasti:

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

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

10.01.2022 Pöydälle

13.12.2021 Pöydälle



02.02.2022

Ärende/5

18.11.2021 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2020 § 662

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

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

Käsittely

10.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

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

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Osmo Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon:



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

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

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon: Asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien vuokranmäärittelyssä ja vuokraamisessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia yleisiä periaatteita, seuraavin muutoksin:

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

Jaa-äännet: 9

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

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 9-4.

27.10.2020 Pöydälle

20.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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

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



02.02.2022

Ärende/6

## § 23

### Arrendeprinciper för vissa tomter (Botby i Kvarnbäcken och Postparken i Böle)

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper för

- tomterna 45142/20, 45142/21 och 45144/3 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) samt tomten 45168/1 i kvartersområdet för flervåningshus för bostäder främst avsedda för studenter eller seniorer (AK-1), vilka ligger i Botby (Kvarnbäcken) och ingår i detaljplaneändringar nr 12327 och 12505 samt
- tomten 17118/1 i kvartersområdet i gemensam användning som betjänares boendet (AH) vilket ligger i Böle (Postparken) och ingår i detaljplaneändringen nr 12475

i enlighet med bilaga 1 fram till 31.12.2080.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Tomterna i Kvarnbäcken 45142/20, 45142/21, 45144/3 och 45168/1

#### Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen har 5.11.2018 § 691 och 9.12.2019 § 847 reserverat tomter 45142/20 och 45142/21 samt tomter 45144/3 och 45168/1 för





Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse sr för planering och byggande av hyresbostäder med statligt stöd (långt räntestöd) åt studenter fram till 31.12.2021.

#### Detaljplane- och tomtuppgifter

Stadsfullmäktige har 9.12.2015 § 342 godkänt detaljplaneändringen nr 12327, som vann laga kraft 22.1.2016. Enligt detaljplanen utgör tomterna 45142/20, 45142/21 och 45144/3 kvartersområde för flervåningshus (AK). Stadsfullmäktige har 23.10.2019 § 314 godkänt detaljplaneändringen nr 12505, som vann laga kraft 30.12.2019. Enligt detaljplanen ingår tomten 45168/1 i ett kvartersområde för flervåningshus för bostäder främst avsedda för studenter eller seniorer (AK-1).

Tomten 45142/20 har en byggrätt på 2 050 m<sup>2</sup> vy och en yta på 1 165 m<sup>2</sup>. Tomtens adress är Ovanstensvägen 9. Tomten fördes in i fastighetsregistret 12.8.2020.

Tomten 45142/21 har en byggrätt på 1 700 m<sup>2</sup> vy och en yta på 986 m<sup>2</sup>. Tomtens adress är Ovanstensvägen 7. Tomten fördes in i fastighetsregistret 12.8.2020.

Tomten 45144/3 har en byggrätt på 3 400 m<sup>2</sup> vy och en yta på 2 365 m<sup>2</sup>. Tomtens adress är Ovanstensvägen 4. Tomten fördes in i fastighetsregistret 26.9.2020.

Tomten 45168/1 har en byggrätt på 2 580 m<sup>2</sup> vy och en yta på 1 484 m<sup>2</sup>. Tomtens adress är Kvarnfärdsvägen 7. Tomten fördes in i fastighetsregistret 24.4.2020.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

#### Arrendeprinciper

När arrendeprinciperna bestämdes har man tagit hänsyn till en mall för priszoner, arrendeprinciper som tidigare fastställts på det samma området eller ett motsvarande område samt tomternas läge och på så sätt strävat efter en enhetlig och konsekvent prissättning. Tomternas besittnings- och finansieringsform har enligt sedvanlig praxis beaktats vid bestämningen av arrendeprinciper, likaså kostnaderna för bilplatserna för tomterna och kostnaderna för grundläggningen av byggnaderna.

Dessutom har priset på tomterna för bostadsproduktion med statligt stöd förhandlats fram med Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA). Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) anser att priserna stämmer överens med dess anvisningar och är godtagbara.



Årsarrendet för tomterna 45142/21 och 45144/3 i kvartersområdet för flervåningshus (AK) samt tomten 45168/1 (AK-1) bestäms så att po-ängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 31 euro (nuvärde ca 632 euro / index 2041) för statsfinansierad bostadsproduktion åt studenter.

Av årsarrendet för bostadstomterna tas 80 % ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas inte då arrendet bestäms.

Ett arrende som motsvarar det för bostäder debiteras för affärs-, kontors- eller arbetslokaler eller motsvarande utrymmen som eventuellt byggs på bostadstomterna.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens huvudsakliga ändamål.

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och eventuella tilläggsvillkor som en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn beslutat om.

Beslut om när arrendetiden börjar fattas separat. Arrendetiden löper ut 31.12.2080.

Tomten i Postparken 17118/1

#### Reserveringsbeslut

Stadsstyrelsen beslutade 25.8.2014 § 836 att reservera cirka 150 000 m<sup>2</sup> vy av den planerade bostadsbyggrätten för Postparkens område för överlåtelse av områden som staden äger för partnerskapsplanläggning och planering och genomförande av bostadsprojekt fram till 31.12.2016 på bland annat följande villkor:

- Av den planerade bostadsbyggrätten som planläggs i området ska sammanlagt ca 20 % uppföras som hyresbostäder med statligt stöd, 40 % som bostäder med hybridfinansiering och 40 % som oreglerade ägar- och/eller hyresbostäder med fri finansiering. Hyresbostäder kan utgöra högst ca 30 % av den oreglerade bostadsproduktionen.
- Byggarna för den oreglerade bostadsproduktionen väljs genom en idé-/koncepttävling.



- Den oreglerade bostadsbyggrätten reserveras för vinnarna i tävlingen. Enligt fastighetsnämndens omdöme är det också möjligt att för vinnarna reservera högst ca 50 % av bostadsbyggrätten för bostadsproduktion av mellanformstyp.
- Tomterna för oreglerad bostadsproduktion överläts genom försäljning till verkligt värde, förutsatt att stadsfullmäktige fastställer försäljningsgrunderna för tomterna.

#### Anmälnings- och förhandlingsförfarande och dess centrala målsättningar

Fastighetsnämnden beslutade 11.2.2016 58 § godkänna ansökningsanvisningen som gäller kvarteren 17114–17118 och 17120–17122 i 17 stadsdelen (Böle) i Helsingfors: "Anmälnings- och förhandlingsförfarande för bostadskvarteren o. dyl. i norra delen av Postparken i Böle 11.2.2016" och ordna anmälnings- och förhandlingsförfarande (nedan även ansökningsförfarande) i enlighet med ansökningsanvisningarna i fråga.

Staden ordnade under tiden 11.2–16.5.2016 ett anmälnings- och förhandlingsförfarande om bostadskvarteren (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 och 17122, kvartersområdet för bilplatser (LPA) 17121 samt kvartersområdet för närservicebyggnader (PL) 17118.

Kvarteren delades in i tre ansökningsområden på så sätt att kvarteren nr 17114 och 17115 ingår i det första ansökningsområdet (ansökningsområde 1), kvarteren nr 17116, 17120 och 17121 i det andra ansökningsområdet (ansökningsområde 2) och kvarteren nr 17117, 17118 och 17122 samt gatuplatsen/torget bredvid kvarteret nr 17118 i det tredje ansökningsområdet (ansökningsområde 3). Den anmälda uppmanades lämna in preliminära referens- och conceptplaner antingen för ansökningsområde 1 och/eller 2 och/eller 3.

#### Avgörande av ansökningsförfarandet

Fastighetsnämnden beslutade 18.5.2017 276 § utgående från anmälnings- och förhandlingsförfarandet om bostadskvarteren o. dyl. i norra delen av Postparken i Böle att utse Fira Oy, som gjorde den bästa slutliga projektplanen för ansökningsområde 3, till reserveringstagare och genomförare för den planerade tomten 17118/1, eller de tomter som bildas av den, på det villkor att stadens behöriga organ godkänner genomförandeavtalen för denna tomt och att Fira Oy förbinder sig att som reserveringsvillkor för respektive tomt följa villkoren i avtalen i fråga. Enligt beslutet ska Fira Oy bygga klubblokaler som är gemensamma för kvarteren 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 och 17131 samt eventuellt även affärslokaler för uthyrning på tomten 17118/1. Det är meningen att tomten 17118/1 överläts genom långvarig utarrendering.



Stadsfullmäktige har 30.8.2017 § 301 bemyndigat stadsmiljönämnden att ingå genomförandeavtalet för den planerade tomten 17118/1, och vid behov göra ändringar och justeringar i det.

#### Genomförandeavtal

Staden och Fira Oy undertecknade 28.2.2018 ett genomförandeavtal som gäller tomten 17118. I genomförandeavtalet avtalas om de centrala villkoren och principer som följs i genomförandet, tomternas försäljning och utarrendering, byggskyldigheten och de utsatta tiderna för byggandet som gäller för köparen/den som arrenderar tomten samt villkor som gäller garantier, avtalsböter och skadeståndsersättningar.

#### Detaljplan

Stadsfullmäktige har 25.4.2018 § 90 godkänt detaljplaneändringen nr 12475, som vann laga kraft 7.6.2018. Enligt detaljplaneändringen ingår tomten 17118/1 i ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH).

Byggrätten för AH-kvartersområdet (1 185 m<sup>2</sup> vy) är extra våningsyta som består av fritidslokaler för AK-kvarteren. Småskalig affärsverksamhet på högst 150 m<sup>2</sup>, såsom ett kafé, får placeras till området. Området får inte omgärdas. Tomtens yta är ca 1 883 m<sup>2</sup> och adressen är Rullpallsgatan 2, Rullpallstorget 2, Postiljonsgatan 7. Tomten fördes in i fastighetsregistret 24.10.2020.

Ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

#### Planer

Projektets byggherre är Kiinteistö Oy Helsingin Postivarikko och genomförare är Fira Oy. Planering av tomten 17118/1 pågår. Byggstarten är planerad till mars 2022.

Enligt detaljplaneändringen nr 12475 ska fritidslokalerna (nedan gemensamma klubblokaler) på respektive tomt i kvarteret förläggas till den gemensamma byggnaden i AH-kvartersområdet 17118 till en del som motsvarar minst 0,5 procent av tomtens totala våningsyta i detaljplanen.

För klarhetens skull konstateras det att oberoende av hur stor våningsytan för klubblokaler blir när våningsytan räknas enligt skyldigheten att bygga gemensamma klubblokaler, som står i detaljplanen, d.v.s. 0,5 % av varje tomts totala våningsyta, ska det på tomten i AH-kvartersområdet ändå byggas gemensamma klubblokaler vars våningsyta motsvarar det som står i detaljplaneändringen (1 185 m<sup>2</sup> vy).



Till byggnaden i fråga placeras klubblokaler gemensamma för kvarteren 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 och 17131 samt eventuellt även affärslokaler för uthyrning.

### Arrendeprinciper

Enligt stadens allmänna praxis ska årsarrendet för AH-tomten fastställas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951=100" motsvaras minst av priset en (1) euro per kvadratmeter.

Arrendeprinciperna fastställs i enlighet med genomförandeavtalet som undertecknats 28.2.2018 av staden och Fira Oy och som baserar sig på stadsfullmäktiges beslut 30.8.2017 § 301 enligt följande:

- Årsarrendet för tomten i sambruk (AH) 17118/1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset en (1) euro per kvadratmeter (nuvärde 20,41 euro/m<sup>2</sup>, 10/2021, index 2041).
- Årsarrendet för de affärs-, restaurang- eller motsvarande lokaler som byggs på AH-tomten 17118/1 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras minst av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde ca 346 euro, 10/2021, index 2041).
- Enligt förslaget ska arrende inte tas ut för fritids-, klubb-, samlings-, motionslokaler eller motsvarande lokaler eftersom lokalerna i fråga är extra våningsyta.
- I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor och av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Beslut om när arrendetiden börjar fattas separat. Arrendetiden löper ut 31.12.2080

### Befogenheter

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

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

### Bilagor

1 Vuokrauseriaatteet



02.02.2022

Ärende/6

- 2 Asemakaava Vartiokylä  
3 Asemakaava Pasila

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Stadsmiljösektorn  
Stadsmiljönämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 47

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa liitteen 1 mukaisesti :

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

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 07.12.2021 § 693

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Yläkiventie 4, 7 ja 9, Myllymatkantie ja Postiljooninkatu

Esitys



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



## § 24

### Detaljplaneändring för Lekgränden 5 i Gårdsbacka i Mellungsby (nr 12552)

HEL 2018-002512 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändringen för tomten 3 och gatuumrådet i kvarteret 47031 i 47 stadsdelen (Mellungsby, Gårdsbacka) enligt ritning nr 12552, daterad 12.03.2019, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12552 kartta, päivätty 12.3.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12552 selostus, päivätty 12.3.2019, päivitetty Kylk:n 12.3.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 12.3.2019 ja asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3





02.02.2022

Ärende/7

Den som sökt detaljplaneändring	Bilaga 4 Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller tomten 3 i kvarteret 47031 på adressen Lekgränden 5 samt gatuområdet framför tomten. Avsikten är att möjliggöra kompletteringsbyggande av två flervåningshus i åtta våningar på det nuvarande parkeringsområdet vid Lekgränden.

Den nya bostadsytan uppgår till 5 000 m<sup>2</sup> vy och området beräknas få ca 100–125 nya invånare. Det genomsnittliga tomtexploateringsstalet (e) är 0,91.

### Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att möjliggöra kompletteringsbyggande i Gårdsbacka området vid goda kollektivtrafikförbindelser. I Generalplan 2016 för Helsingfors är området bostadsdominerat område med beteckningen A3. I planbeskrivningen hänvisas till Helsingfors underjordiska generalplan från år 2011. Den nya underjordiska generalplanen för Helsingfors 2021 (nr 12704) godkändes i maj 2021 och vann lagakraft då. Detaljpanelösningen följer generalplanerna ovan.

### Områdets utgångspunkter och nuläge

Tomten är en del av ett grönt och öppet flervåningshusområde som byggdes på 1960–1970-talen i Gårdsbacka norr om Gårdsbacka centrum. Under de senaste tio åren har området kompletterats med enskilda byggprojekt.

För närvarande består tomten av ett funktionellt grönt gårdsområde där det finns tre flervåningshus i åtta våningar samt ett öppet planliknande parkeringsområde. Hilding Ekelund har planerat tomtens flervåningshus som stod klara 1968 och de har välbevarade särdrag karakteristiska för punkthus.



För området gäller en detaljplan från 1966. Enligt detaljplanen är planområdet kvartersområde för flervåningshus. På planeringsområdet finns i detaljplanen en beteckning om byggnadsytor för tre flervåningshus i VIII-våningar och ett normativt område för parkeringsplats som ligger på tomten.

Kvartersområdena är privatägda. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

#### Detaljpanelösningens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen.

Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden får inkomster i form av markanvändningsersättning från den privatägda tomten. Staden avtalar om markanvändningsersättningarna i markpolitiska förhandlingar med markägaren. Staden godkände markanvändningsavtalet som gäller ändring av detaljplanen genom tomtchefens beslut 19.10.2021 § 85 och avtalet undertecknades 7.12.2021.

#### Växelvekan under beredningen av detaljplanen

I den bifogade rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av myndigheternas ställningstaganden och intressenternas åsikter vilka inkommit under beredningen av detaljplanen, liksom också bemötandena till påpekandena i dessa.

Myndigheternas ställningstaganden gällde de flervåningshus i åtta våningar som ligger på tomten samt kompletteringsbyggandets förhållande till dem. På basis av ställningstaganden skyddades de befintliga flervåningshusen med en beteckning sr-2 i detaljplanen.

Det kom in två skrivelser med åsikter varav den ena hade 11 underteckningar. Påpekandena om programmet för deltagande och bedömning samt beredningsmaterialet gäller de nya flervåningshusens inverkan på utsikter från bostäderna intill, den ökande trafiken vid Lekgränden och dess konsekvenser för tryggheten, luftkvaliteten och trafikbullret. Påpekandena har tagits i beaktande i detaljplanearbetet på så sätt att de nya flervåningshusen placeras vid Lekgränden i riktningen norrsöder så långt som möjligt från de flervåningshusen i tomtens norra del, och trafikfrågorna har utretts under detaljplanearbetet.

#### Detaljplaneförslaget offentligt framlagt

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 4.12.2018-2.1.2019, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det gjordes inga anmärkningar mot förslaget.



Följande myndigheter gav utlåtande om förslaget: Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet. Påpekandet i stadsmuseets utlåtande gällde skyddsbestämmelsen för de befintliga byggnaderna på tomten. Helen Ab meddelade att det inte har någonting att yttra.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag, samt bemötanden till påpekandena i dessa. Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset). Ändringarna har diskuterats med de vederbörande parterna, och de vars fördel ändringarna gäller har blivit särskilt hörda.

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och den närmare motiveringen framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12552 kartta, päivätty 12.3.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12552 selostus, päivätty 12.3.2019, päivitetty Kylk:n 12.3.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 28.11.2018, täydennetty 12.3.2019 ja asukastilaisuuden 18.4.2018 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Fastighets Ab Styrbord, asemakaavan muutoshakemus, Leikkikuja 5
- 5 Maankäyttösopimus Leikkikuja 5 (nro 12552)

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnads-



02.02.2022

Ärende/7

ordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Förslagstext

Den som sökt detaljplaneändring

Kymp/Ekonomistöd

## För kännedom

Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmuseet  
Detaljpaneläggning

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 32

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47031 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 12.3.2019 päivätyn piirustuksen nro 12552 mukaisena ja asemakaava-selostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä



02.02.2022

Ärende/7

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.03.2019 § 128

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Hankenumero 1501\_15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12552 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47031 tonttia 3 ja katualuetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Fastighets Ab Styrbord: 7 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Jussi Ukkonen, arkkitehti, puhelin: 310 20516

jussi.ukkonen(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

mari.soini(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennettu kulttuuriympäristö, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi



02.02.2022

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388  
pekka.leivo(a)hel.fi

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, puhelin: 09  
310 31864

peter.haaparinne(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 20.12.2018

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Leikkikuja 5:n asemakaavan muutosehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos koskee Mellunkylässä korttelin 47031 tonttia 3 osoitteessa Leikkikuja 5 sekä sen edessä olevaa katualuetta. Kaava-hanke mahdollistaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon täydennysrakentamisen Leikkikujan varteen. Uudet rakennukset pihajärjestelyineen korvaavat tontilla nykyisin olevan väljän pysäköintikentän. Uutta asuntokerrosalaa on 5 000 k-m<sup>2</sup>, ja alueelle arvioidaan tulevan noin 100–125 uutta asukasta.

Tontilla sijaitsee kolme Hilding Ekelundin suunnittelemaa, vuonna 1968 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennukset edustavat Ekelundin myöhäistuotantoa, jossa on tunnistettavissa muistumia 1950-luvun suunnitteluperiaatteista. Rakennukset ovat säilyttäneet erittäin hyvin alkuperäiset ominaispiirteensä. Museo on lausunut hankkeesta jo osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä (25.6.2018) ja todennut, että kaavaehdotuksen mukainen täydennysrakentaminen tontin itäpuolella ei heikennä Ekelundin rakennuskokonaisuuden keskeisiä arvoja.

Kaavaehdotuksessa rakennukset on määrätty suojeltaviksi merkinnällä sr-2: ”Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Korjaus-, ja muutostyöt tulee toteuttaa siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.”

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suojelumerkinnän muotoilu on hieman liian yleispiirteinen ja ehdottaa sitä täsmennettäväksi seuraavasti: ” Kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.



02.02.2022

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.”

Kaupunginmuseolla ei ole Leikkikuja 5:n asemakaavan muutosehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.6.2018

Lisätiedot

Petteri Kummala, tutkija, puhelin: 310 36940  
petteri.kummala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 16.11.2018 § 44

HEL 2018-002512 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12552 pohjakartan kaupunginosassa 47 Mellunkylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12552  
Kaupunginosa: 47 Mellunkylä  
Kartoituksen työnumero: 35/2018  
Pohjakartta valmistunut: 7.9.2018  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967



02.02.2022

Ärende/7

---

merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi





## § 25

### Gruppmotion av Socialdemokratiska fullmäktigegruppen om ett återhämtningsprogram efter covid-pandemin

HEL 2021-004219 T 00 00 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige betraktade motionen som slutbehandlad.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att staden utreder möjligheten att finna sätt att mångsidigt höra stadsdelsföreningar, kulturaktörer och företagarnätverk med verksamhet i Helsingfors i återhämtningsprogram efter covid-pandemin. (Laura Kolbe)

#### Behandling

Ledamoten Laura Kolbe understödd av ledamoten Jenni Pajunen föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att staden utreder möjligheten att finna sätt att mångsidigt höra organisationer, stadsdelsföreningar, kulturaktörer och företagarnätverk med verksamhet i Helsingfors i återhämtningsprogram efter covid-pandemin. (Laura Kolbe)

Ledamoten Pilvi Torsti understödd av ledamoten Elisa Gebhard föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att staden utreder om kriterierna för positiv särbehandling kan tillämpas omfattande i allokeringen av coronaåterhämtningspaketet och användningen av kriterierna redovisas för stadsfullmäktige på ett lämpligt sätt. (Pilvi Torsti)

Stadsfullmäktige godkände stadsstyrelsens förslag.



02.02.2022

Ärende/8

---

## Omröstningsordning

Hemställningsklämmarna togs separat upp till omröstning.

## Omröstningar

### 2 omröstningen

Ledamoten Laura Kolbes hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Laura Kolbes hemställningskläm

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 75

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Juha Hakola, Timo Harakka, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanius, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minja Koskela, Minna Lindgren, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Mutttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Dani Niskanen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Tuomas Tuomi-Nikula, Erkki Tuomioja, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 2

Laura Korpinen, Tom Packalén

Blanka: 8

Mika Ebeling, Jussi Halla-aho, Nuutti Hyttinen, Pia Kopra, Teija Makkonen, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Pirkko Ruohonen-Lerner

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Laura Kolbes förslag till hemställningskläm.

### 3 omröstningen

Ledamoten Pilvi Torstis hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/stadsfullmaktige>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax****FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

F10680001200062637

**Moms nr**

F102012566



02.02.2022

JA-förslag: Ledamoten Pilvi Torstis hemställningskläm  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 32

Hilkka Ahde, Mahad Ahmed, Alviina Alametsä, Pentti Arajärvi, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Tuula Haatainen, Timo Harakka, Eveliina Heinäluoma, Titta Hiltunen, Ville Jalovaara, Emma Kari, Elina Kauppila, Mai Kivelä, Minja Koskela, Petra Malin, Sami Mutttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Erkki Tuomioja, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Ozan Yanar

Nej-röster: 16

Jussi Halla-aho, Harry Harkimo, Joel Harkimo, Nuutti Hyttinen, Atte Kalleva, Arja Karhuvaara, Pia Kopra, Laura Korpinen, Teija Makkonen, Dani Niskanen, Tom Packalén, Mikko Paunio, Mika Raatikainen, Pirkko Ruohonen-Lerner, Wille Rydman, Juhana Vartiainen

Blanka: 37

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Maaret Castrén, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Mia Haglund, Juha Hakola, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Anniina Iskanius, Mikael Jungner, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Sini Korpinen, Minna Lindgren, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Seija Muurinen, Johanna Nuorteva, Mia Nygård-Peltola, Maria Ohisalo, Matias Pajula, Pia Pakarinen, Amanda Pasanen, Terhi Peltokorpi, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Sari Sarkomaa, Pekka Sauri, Daniel Sazonov, Osmo Soininvaara, Nina Suomalainen, Tuomas Tuomi-Nikula, Elina Valtonen, Reetta Vanhanen, Sanna Vesikansa

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Pilvi Torstis förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Päivi Majuri, projektchef, telefon: 310 23608  
paivi.majuri(a)hel.fi

**Bilagor**

1 Ryhmäaloite (SDP) 31.03.2021

**Sökande av ändring**

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



## Förslag till framställning

Framställningen stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Socialdemokratiska fullmäktigegruppen föreslår att staden utarbetar ett omfattande program för återhämtning efter covid-pandemin, för vilket specialfinansiering ska anvisas. I motionen framgår oro över sociala och ekonomiska konsekvenser, särskilt bland ungdomar och den äldre befolkningen.

Från första början av coronakrisen har staden samordnat planering av mål och åtgärder som överskrider organisationsgränser, och på det sättet strävat efter att minimera krisens sociala och ekonomiska konsekvenser, utan kompromisser för hälsan. Dessa motsvarar de tyngdpunkter som lyfts fram i motionen. I återhämtningen har staden satsat på dessa frågor till exempel genom följande åtgärder: säkerställa kontinuiteten i arbete och studier, öka välfärd och delaktighet, återställa företagsverksamhet och företagsamhet samt återställa stadens attraktivitet.

Stadskansliet har stött sektorernas, affärsverkens och dottersammanslutningarnas verksamhetsplanering i fråga om återhämtning efter pandemin samt som en del av den ekonomiska rapporteringen följt upp hur målen för återhämtningen uppnås. Ett exempel på detta är att effektivitetssamarbetet inom välfärd och hälsa har förtätats. Under den föregående fullmäktigeperioden koordinerade stadens strategiavdelning åtgärder genom ett separat återhämtningsprogram och under den kommande strategiperioden bedöms och riktas åtgärderna som en del av strategiförberedning och planering av verkställande.

I budgeten som stadsfullmäktige godkände 8.12.2021 har staden reserverat covid-återhämtningsanslag på 70 miljoner euro. Anslaget kommer att användas för stadsinvånarnas välfärd och återhämtning efter pandemin i enlighet med tyngdpunkter som bestäms i strategin, till exempel

- att sysselsätta de grupper som nämns i motionen med hjälp av tjänster i kommunförsöket med sysselsättning.
- Inom social- och hälsovårdssektorn är det centrala för återhämtningen efter covid-pandemin att tjänsterna görs mer tillgängliga och nåbara. En åtgärdsplan för att återhämta sig från vård- och serviceskulden orsakad av covid-pandemin utarbetas inom social- och hälsovårdssektorn.
- Inom kultur- och fritidssektorn kommer ett direkt stöd till konst- och kulturaktörer samt plattformliknande åtgärder som stöder sektorns



02.02.2022

Ärende/8

återhämtning ingå i dispositionsplanen för covid-  
återhämtningsanslagen.

Nämnderna gör sina förslag till sektorernas dispositionsplaner som en del av beslutet om sektorns resultatbudget och verksamhetsplan och stadsstyrelsen fattar beslutet om dessa dispositionsplaner i början av år 2022.

#### Rättsliga grunder

En i 30 kap. 12 § i förvaltningsstadgan avsedd fullmäktigegrupp kan väcka en gruppmotion. En gruppmotion är en motion som undertecknats av mer än hälften av fullmäktigegruppens medlemmar och som har rubriken gruppmotion. En gruppmotion inlämnas till ordföranden av fullmäktigegruppens ordförande eller vice ordförande. En fullmäktigegrupp får väcka fyra gruppmotioner under en fullmäktigeperiod.

Stadsstyrelsen ska förelägga fullmäktige en gruppmotion på det sätt som i 11 § i det här kapitlet är föreskrivet om behandlingen av en motion som undertecknats av minst 15 ledamöter. I övrigt tillämpas på gruppmotioner det som i 11 § är föreskrivet om fullmäktigemotioner.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Päivi Majuri, projektchef, telefon: 310 23608  
paivi.majuri(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Ryhmäaloite (SDP) 31.03.2021

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 17.01.2022 § 33

HEL 2021-004219 T 00 00 03

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto katsoo aloitteen loppuun käsitellyksi



02.02.2022

Ärende/8

---

10.01.2022 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Päivi Majuri, projektipäällikkö, puhelin: 310 23608  
paivi.majuri(a)hel.fi



02.02.2022

Asia/9

## § 26

### Motioner inlämnade vid sammanträdet

#### Beslut

##### Budgetmotioner

- Motion av ledamoten Seija Muurinen m.fl. om en allmän toalett i närheten av Skatuddens fotbollsplan

##### Motioner som hör till stadsfullmäktiges befogenheter

- Motion av ledamoten Alviina Alametsä m.fl. om flerspråkiga Helsingfors
- Motion av ledamoten Pia Pakarinen m.fl. om upphandlingar av daghems- och skolgårdar

##### Motioner som hör till stadsstyrelsens befogenheter

- Motion av ledamoten Ville Jalovaara m.fl. om trafikljus i korsningen av Gustav Pauligs gata och Norvägen

Stadsfullmäktige remitterade motionerna till stadsstyrelsen för beredning.

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



02.02.2022

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 18, 19, 25 ja 26 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

##### **Pöytäkirjan 20, 21, 22 ja 23 §:t.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

##### **Valitusoikeus**

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

##### **Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

##### **Valitusperusteet**

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

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

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

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





02.02.2022

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:



02.02.2022

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksun mukaan kuin tuomioistuimmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.



02.02.2022

## Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 3 VALITUSOSOITUS

### Pöytäkirjan 24 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

### Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannu-



02.02.2022

saatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusperusteet

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 24.12.2021 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 27.12.2021 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta



02.02.2022

- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai ehyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

### Pöytäkirja

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

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



02.02.2022

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

### 1 FÖRBUD MOT SÖKANDE AV ÄNDRING

**18, 19, 25 och 26 § i protokollet.**

Ändring i beslutet får inte sökas eftersom beslutet gäller beredning eller verkställighet.

Tillämpat lagrum: 136 § i kommunallagen

### 2 BESVÄRSANVISNING

**20, 21, 22 och 23 § i protokollet.**

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

#### Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas

- av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av kommunmedlemmarna

#### Besvärstid

Kommunalbesvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärsmyndighetens öppettid.

Om beslutet har delgetts per post anses en part ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Om beslutet har delgetts som elektroniskt meddelande anses en part ha fått del av beslutet tre dagar efter att meddelandet avsändes, om inte något annat påvisas.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller



02.02.2022

midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

### Besvärsgrunder

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag

Ändringssökanden ska framföra besvärsgrunderna innan besvärstiden går ut.

### Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anføres hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens besöksadress fram till 24.12.2021 är den följande

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggarvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

Förvaltningsdomstolens besöksadress från och med 27.12.2021 är den följande

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Sörnäsgatan 1  
00580 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

### Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligen. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften ska uppges:



02.02.2022

1. det beslut i vilket ändring söks, (det överklagade beslutet);
2. till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena);
3. grunderna för yrkandena;
4. vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

I besvären ska dessutom ändringssökandens namn och kontaktuppgifter uppges. Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges. Medan besvären är anhängiga ska förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Besvären ska också innehålla uppgift om postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress). Om ändringssökanden har uppgett flera processadresser, kan förvaltningsdomstolen välja till vilken av dem den skickar de handlingar som hänför sig till rättegången.

När den som har begärt omprövning anför besvär över det beslut som fattats med anledning av begäran om omprövning, får denne lägga fram nya grunder för sina yrkanden. Ändringssökanden i fråga får framställa nya yrkanden endast om de grundar sig på förändrade förhållanden eller på omständigheter som ändringssökanden fått kännedom om efter det att tidsfristen för begäran om omprövning gått ut.

Till besvärsskriften ska följande fogas:

1. det överklagade beslutet med besvärсанvisning;
2. utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa;
3. de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

### Rättegångsavgift

Hos den som har inlett ett ärende som gäller sökande av ändring tas det ut en rättegångsavgift i enlighet med lagen om domstolsavgifter





02.02.2022

(1455/2015).

Om förvaltningsdomstolen ändrar det överklagade beslutet till förmån för ändringssökanden tas ingen rättegångsavgift ut.

### Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.

E-postadress: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postadress: PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor  
Norra esplanaden 11-13  
Telefonnummer: 09 310 13700

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00

### 3

## BESVÄRSANVISNING

### 24 § i protokollet.

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

### Besvärsrätt

Ändring i beslutet får sökas

- av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av en kommunmedlem
- av en myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde
- av förbund på landskapsnivå och kommuner för vars område den markanvändning som anges i planen har konsekvenser
- av en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

### Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärsmyndigheten senast den sista dagen av besvärstiden under besvärsmyndighetens öppettid.



02.02.2022

En kommunmedlem, en part eller en annan aktör som har besvärsmätt anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att protokollet fanns tillgängligt i det allmänna datanätet.

Dagen för delfåendet räknas inte in i besvärstiden. Om sista dagen av besvärstiden är en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommarafton eller en helgfri lördag får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

### Besvärsgrunder

Besvär får anföras på den grunden att

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag.

### Besvärsmyndighet

Besvär anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens besöksadress fram till 24.12.2021 är den följande

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggargvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

Förvaltningsdomstolens besöksadress från och med 27.12.2021 är den följande

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Sörnäsgatan 1  
00580 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan anföras även via förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/sv>

### Formen för och innehållet i besvärsskriften



02.02.2022

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut i vilket ändring söks
- på vilka punkter ändring söks och vilka ändringar som yrkas
- på vilka grunder ändring söks.

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans eller hennes lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, ska i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

I besvärsskriften ska vidare uppges den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Ett elektroniskt dokument behöver emellertid inte kompletteras med en underskrift om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut i vilket ändring söks genom besvär, i original eller kopia
- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sin begäran, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

### Rättegångsavgift

Förvaltningsdomstolen tar ut en rättegångsavgift på 260 euro för behandling av ett ärende som gäller ändringssökande. Om förvaltningsdomstolen ändrar det överklagade beslutet till förmån för ändringssökanden tas ingen rättegångsavgift ut. Avgifter tas inte ut i vissa ärendegrupper eller hos dem som enligt bestämmelser någon annanstans i lag är befriade från avgifter. Den som inlett ärendet är betalningsskyldig och avgiften gäller per besvärsskrift.

### Protokoll



02.02.2022

---

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.

E-postadress: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postadress: PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor  
Norra esplanaden 11-13  
Telefonnummer: 09 310 13700

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00.



02.02.2022

---

**HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTO**  
**HELSINGFORS STADSFULLMÄKTIGE**

Fatim Diarra  
puheenjohtaja  
ordförande

Lauri Menna  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförare

Pöytäkirja tarkastettu  
Protokollet justerat

Mia Haglund

Suldaan Said Ahmed

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.  
Dokumentet är elektroniskt undertecknat.



02.02.2022

---

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.hel.fi](http://www.hel.fi) 08.02.2022.

Protokollet har hållits tillgängligt i det allmänna datanätet på adressen [www.hel.fi](http://www.hel.fi) 08.02.2022.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566