



§ 730

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2025

HEL 2024-015033 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin kaupunginosissa 14. (Taka-Töölö), 15. (Meilahti), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermanninmäki), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 38. (Malmi), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä), 46. (Pitäjänmäki), 47. (Mellunkylä) ja 49. (Laajasalo) sijaitsevien, liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä noudattaen jäljempänä mainittuja periaatteita:

1

| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/ k-m ² |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|
| 14. Töölö, Taka-Töölö | Kerrostalotontit | 1080 |
| 15. Meilahti, Meilahti (etelä) | Pientalotontit | 1650* |
| 16. Ruskeasuo, Vanha Ruskeasuo | Kerrostalotontit | 870 |
| 21. Hermanninmäki, Hermanninmäki | Kerrostalotontit | 720 |
| 22. Vallila | Kerrostalotontit | 720 |
| 23. Toukola | Kerrostalotontit | 600 |
| 24. Kumpula | Kerrostalotontit | 600 |
| 26. Koskela | Kerrostalotontit | 468 |
| 28. Oulunkylä, Patola | Kerrostalotontit | 570 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalotontit | 510 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Kerrostalotontit | 510 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Pientalotontit | 630 |
| 29. Haaga, Etelä-Haaga | Kerrostalotontit | 660 |
| 29. Haaga, Kivihaka | Kerrostalotontit | 510 |
| 30. Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi | Kerrostalotontit | 1080 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalotontit | 600 |
| 33. Kaarela, Kannelmäki | Kerrostalotontit | 405 |
| 38. Malmi, Pihlajamäki | Kerrostalotontit | 345 |
| 38. Malmi, Ala-Malmi | Rivitalotontit | 450 |
| 38. Malmi, Ylä-Malmi | Kerrostalotontit | 405 |



| | | |
|--------------------------------|-------------------|-----|
| 39. Tapaninkylä, Tapaninvainio | Omakotitalotontit | 600 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalotontit | 420 |
| 45. Vartiokylä, Myllypuro | Kerrostalotontit | 390 |
| 45. Vartiokylä, Myllypuro | Rivitalotontit | 450 |
| 45. Vartiokylä, Puotinharju | Kerrostalotontit | 360 |
| 45. Vartiokylä, Puotinharju | Rivitalotontit | 360 |
| 45. Vartiokylä, Puotila | Kerrostalotontit | 420 |
| 46. Pitäjänmäki, Reimarla | Kerrostalotontit | 450 |
| 47. Mellunkylä, Kontula | Kerrostalotontit | 345 |
| 47. Mellunkylä, Kontula | Rivitalotontit | 360 |
| 49. Laajasalo, Yliskylä | Kerrostalotontit | 480 |
| 49. Laajasalo, Yliskylä | Rivitalotontit | 690 |
| 49. Laajasalo, Tullisaari | Kerrostalotontit | 480 |

*Lisäksi Etelä-Meilahdessa rannan välittömässä läheisyydessä sijaitseville tonteille määrätään 25 % korotus mainittuun periaatteeseen sekä omarantaisille tonteille 50 % korotus mainittuun periaatteeseen.

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 3 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, ja pientalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo tai omakotitalo.

4

Kerrostaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin, rivitaloilla tarkoitetaan vähintään kolmen asunnon/asuinhuoneiston taloja, jotka on kytketty toisiinsa, paritaloilla tarkoitetaan taloja, joissa kaksi erillistä



asuntoa/asuinhuoneistoa sijaitsevat vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitaloilla tarkoitetaan taloja, joissa on yksi asunto/asuinhuoneisto.

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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

Lautakunta edellytti, että kaupunginhallitukselle laaditaan päätöksenteon tueksi taustamuistio, jossa käydään läpi ja analysoidaan Vähä-Meilahden asukkaiden itse teettämät hinta-arviot alueesta ja myös käydään läpi miten ne poikkeavat kaupungin itse teettämistä arvioista. Tämä analyysi tehdään erityisesti siksi, että alueena Vähä-Meilähti on kaupungin kontekstissa poikkeuksellinen ja astetta vaikeampi arvioida kuin ne alueet kaupungissa, joissa vertailukelpoisia kauppvoja syntyy enemmän.

Käsittely

Esteelliset: Olli-Pekka Koljonen, Jussi Luomanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)



17.12.2024

Vastaehdotus:

Silja Borgarsdottir Sandelin: "Lisätään esitysehdotuksen loppuun: "Lautakunta edellyttää, että kaupunginhallitukselle laaditaan päätöksenteon tueksi taustamuistio, jossa käydään läpi ja analysoidaan Vähä-Meilahden asukkaiden itse teettämät hinta-arviot alueesta ja myös käydään läpi miten ne poikkeavat kaupungin itse teettämistä arvioista. Tämä analyysi tehdään erityisesti siksi, että alueena Vähä-Meilahti on kaupungin kontekstissa poikkeuksellinen ja astetta vaikeampi arvioida kuin ne alueet kaupungissa, joissa vertailukelpoisia kauppvoja syntyy enemmän."

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Silja Borgarsdottir Sandelinin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52916
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumustio
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot
- 4 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 5 Tiivistelmä Helsingin maanvuokrasopimusten uusimisten sosioekonomisten vaikutusten selvityksestä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin kaupunginosissa 14. (Taka-Töölö), 15. (Meilahti), 16. (Ruskeasuon), 21. (Hermannin), 22. (Vallilan), 23. (Toukolan), 24. (Kumpulan), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 38. (Malmi), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä), 46. (Pitäjänmäki), 47. (Mellunkylä) ja 49. (Laajasalo) sijaitsevien, liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena kunkin



kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä noudattaen jäljempänä mainittuja periaatteita:

1

| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/ k-m ² |
|------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| 14. Töölö, Taka-Töölö | Kerrostalotontit | 1080 |
| 15. Meilahti, Meilahti (etelä) | Pientalotontit | 1650* |
| 16. Ruskeasuo, Vanha Ruskeasuo | Kerrostalotontit | 870 |
| 21. Hermanninmäki, Hermanninmäki | Kerrostalotontit | 720 |
| 22. Vallila | Kerrostalotontit | 720 |
| 23. Toukola | Kerrostalotontit | 600 |
| 24. Kumpula | Kerrostalotontit | 600 |
| 26. Koskela | Kerrostalotontit | 468 |
| 28. Oulunkylä, Patola | Kerrostalotontit | 570 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalotontit | 510 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Kerrostalotontit | 510 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Pientalotontit | 630 |
| 29. Haaga, Etelä-Haaga | Kerrostalotontit | 660 |
| 29. Haaga, Kivihaka | Kerrostalotontit | 510 |
| 30. Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi | Kerrostalotontit | 1080 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalotontit | 600 |
| 33. Kaarela, Kannelmäki | Kerrostalotontit | 405 |
| 38. Malmi, Pihlajamäki | Kerrostalotontit | 345 |
| 38. Malmi, Ala-Malmi | Rivitalotontit | 450 |
| 38. Malmi, Ylä-Malmi | Kerrostalotontit | 405 |
| 39. Tapaninkylä, Tapaninvainio | Omakotitalotontit | 600 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalotontit | 420 |
| 45. Vartiokylä, Myllypuro | Kerrostalotontit | 390 |
| 45. Vartiokylä, Myllypuro | Rivitalotontit | 450 |
| 45. Vartiokylä, Puotinharju | Kerrostalotontit | 360 |
| 45. Vartiokylä, Puotinharju | Rivitalotontit | 360 |
| 45. Vartiokylä, Puotila | Kerrostalotontit | 420 |
| 46. Pitäjänmäki, Reimarla | Kerrostalotontit | 450 |
| 47. Mellunkylä, Kontula | Kerrostalotontit | 345 |
| 47. Mellunkylä, Kontula | Rivitalotontit | 360 |
| 49. Laajasalo, Yliskylä | Kerrostalotontit | 480 |
| 49. Laajasalo, Yliskylä | Rivitalotontit | 690 |
| 49. Laajasalo, Tullisaari | Kerrostalotontit | 480 |

*Lisäksi Etelä-Meilahdessa rannan välittömässä läheisyydessä sijaitseville tonteille määrätään 25 % korotus mainittuun periaatteeseen sekä omarantaisille tonteille 50 % korotus mainittuun periaatteeseen.

Edellä mainittuja vuokrausperiaatehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2



17.12.2024

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 3 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3

Maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo, rivitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee rivitalo, ja pientalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo tai omakotitalo.

4

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

5

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

6

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

7

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

8

Näin määräytyvistä maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %,



kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenenneltä 95 %, jonka jälkeen yhdennestätoista vuodesta alkaen peritään täyttä maanvuokraa.

9

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

Esittelijän perustelut

Yleistä päättyvistä maanvuokrasopimuksista

Helsingissä päättyi vuosina 2023–2024 yhteensä noin 60 asuntotontin maanvuokrasopimusta ja vuosina 2020–2021 noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusta.

Vuonna 2025 päättyy yhteensä noin 250 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Taka-Töölön (1 kpl), Meilahden (16 kpl), Ruskeasuon (6 kpl), Hermannin (1 kpl), Vallilan (5 kpl), Toukolan (2 kpl), Kumpulan (1 kpl), Oulunkylän (46 kpl), Haagan (10 kpl), Munkkiniemen (3 kpl), Kaarelan (1 kpl), Malmin (34 kpl), Tapaninkylän (2 kpl), Herttoniemen (3 kpl), Vartiokylän (65 kpl), Pitäjänmäen (5 kpl), Mellunkylän (24 kpl) ja Laajasalon (11 kpl) kaupunginosissa.

Suurin osa uusittavista maanvuokrasopimuksista on kerrostalotonttien sopimuksia. Lisäksi maanvuokrasopimuksia tulee uusittaviksi omakotitalo- ja paritalotonteilla. Luettelo tonteista on liitteenä 1, josta ilmenee lisäksi tonttien perustiedot.

Vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten valmistelusta yleisesti

Valmistelu vuonna 2025 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelussa vuoden 2022 lopussa, jolloin vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista ja sopimusten uusimisen vaikutuksesta tontin vuokran suuruuteen.

Kesällä 2023 vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin arvio rakennusoikeuden yksikköhinnasta alueittain sekä arvio uuden vuokran vaikutuksesta asumiskustannuksiin. Lisäksi kirjeessä kerrottiin maanvuokran määräytymisperusteista, menettelystä sopimuksia uusittaessa ja sopimusehdoista.



17.12.2024

Kesällä/syksyllä 2024 vuokralaisille lähetettiin kolmas kirje, jossa esitettiin arvio uudesta maanvuokrasta sekä selvitys maanvuokran perusteista/perusteena olevasta kerrosalasta. Lisäksi vuokralaisille varattiin tilaisuus esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin yhteensä 18 tontin vuokralaiselta. Suurin osa mielipiteistä tuli Vähä-Meilahden alueelta ja kaikki mielipiteet ovat esityksen oheismateriaalina. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt ja niihin annetut vastaukset on käyty läpi liitteenä 2 olevassa perustelumui-
tiossa.

Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu järjesti 18.9.2024 Teams-verkkotilaisuutena ja 25.9.2024 lähitilaisuutena kaupunkiympäristön talolla saman sisältöiset yleiset asukastilaisuudet, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin olivat vastaamassa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijat. Lisäksi asukastilaisuuksissa kerrottiin vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista tiedotettiin vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun internetsivuilla. Asukastilaisuuksissa nousseita kysymyksiä ja mielipiteitä on käsitelty liitteenä 2 olevassa perustelumui-
tiossa.

Vuokralaisten kirjallisesti tai asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on pyritty huomioimaan asian valmistelussa. Mielipiteissä esitettyihin maanvuokrasopimusten uusimista koskeviin yleispiirteisiin huomioihin on otettu kantaa tässä esityksessä ja sen liitteissä. Mielipiteissä esitettyihin tonttikohtaisiin erityiskysymyksiin tullaan ottamaan kantaa myöhemmin vuokrasopimusten uudistamispäätösten yhteydessä, jolloin asian valmistelija on vielä yhteydessä vuokralaisiin.

Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrausperiaatteet. Tonttikohtaiset seikat sekä niiden vaikutus vuokrahintaan yksittäisen tontin kohdalla tutkitaan ja päätetään viranhaltijan erillisellä päätöksellä. Tavoitteena on, että päätökset tehdään vuoden 2025 aikana hyvissä ajoin ennen vanhan maanvuokrasopimuksen vuokraajan päättymistä.



Kaupunginvaltuusto on edellyttänyt 10.10.2018 (§ 285) hyväksymässään ponnessa, vahvistaessaan vuonna 2020–2021 päättyneiden maanvuokrasopimusten vuokrauserusteita, että selvitetään mahdollisuutta tehdä sosiaalisten vaikutusten arviointi tontinvuokrien määrätymisperusteista. Vaikutustenarvioinnin tuli kattaa tontinvuokrien vaikutukset sekä asuntojen vuokriin, asumisen hintaan että alueiden väliseen ja sisäiseen eriytymiseen. Kaupunginhallitus on 27.6.2022 (§ 525) merkinnyt tiedoksi selvityksen kyseisen toivomusponnen takia tehdyistä toimenpiteistä. Kyseinen selvitys on valmistunut syksyllä 2024 ja sen pohjalta voidaan muun muassa todeta, etteivät vuokrantonteilla asuvat omistusasujat eroa sosioekonomiselta asemaltaan omistustonteilla asuvista omistusasujista. Tonttinvuokrien korotukset eivät ole vaikuttaneet systemaattisesti kohderyhmän muuttajien siirtymiseen vuokrasujiksi tai aiheuttaneet muuttoa matalamman tulotason naapurustoihin.

Vuonna 2020 päättyneet uusittava maanvuokrasopimus

Asunto Oy Avatronialle on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungin omistama tontti ajalla 1.6.1985-1.1.2020. Tontin maanvuokrasopimus nro 13250 on päättyneet 1.1.2020 ja tällä hetkellä tontilla ei ole voimassa olevaa maanvuokrasopimusta. Tontille ei myöskään ole vahvistettu vuokrauseriaatteita. Maanvuokrasopimus olisi tullut uusiksi 2.1.2020 lukien. Tarkoitus on, että tontille tehdään uusi maanvuokrasopimus taikautuvasti.

Kaupunginvaltuusto päätti 10.10.2018 (285 §) vahvistaa 2020–2021 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimuksia koskevat vuokrauseriaatteet. Tontin 26980/1 vuokrauseriaatteet olisi tullut vahvistaa tässä yhteydessä.

Nyt esitetään, että ko. tontille vahvistetaan vuokrauseriaatteet vastaavan suuruisena, kuin ne vahvistettiin muille vastaaville tonteille tuona ajankohtana. Koskelassa (26. kaupunginosa) sijaitsevien kerrostalotonttien vuokrauseriaatehinnaksi vahvistettiin tuolloin virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa. Kun vuosina 2020 ja 2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittiin, käytettiin vuokrauksessa elinkustannusindeksin pistelukua 8/2018, joka oli 1951. Tontille esitetään vahvistettavaksi vuokraushinnaksi siten 468 euroa/kerrosneliömetri (24 euroa (ind. 100) x 1951 / 100). Asuin- ja liiketilan osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat yleiset periaatteet

Asuntotontin maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimus uusitaan, ellei vuokrasopimuksen uusimiselle ole merkittäviä



maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra määritetään vastaamaan maanvuokrien tasoa sopimuksen uusimishetkellä. Sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kaupunkiympäristölautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdollisia tonttikohtaisia erityisehtoja (esimerkiksi vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50–60 vuodeksi ja maanvuokran kehitys sidotaan elinkustannusindeksiin.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa uuden sopimuksen mukainen maanvuokra on yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä arvonkehityksestä ja nykyhetken kohtuullisesta maanvuokratasosta. Vanhojen sopimusten maanvuokrat ovat jääneet monilta osin hyvin alhaisiksi. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra määritetään tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Jotta uuden maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra ei muodostuisi nykyisten vuokralaisten kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan noudattanut niin sanottua siirtymäaika-menettelyä, jossa uusi maanvuokra nousee täysimääräiseksi vaiheittain vasta useamman vuoden kuluessa.

Maanvuokran laskeminen

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

Vuonna 2025 päättyvien maanvuokrasopimusten uudet vuokrauserusteet

Yleistä

Vuonna 2025 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden perusteella jonkin liitteen 1 mukaisen tontin maanvuokrasopimusta ei tulisi uusida. Näin ollen kaikille näille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrauserusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.



Nyt esitettävät vuokrausperiaatteet ovat kaupunginhallituksen maapo-
liittisia linjauksia koskevan 1.4.2019 (§ 220) päätöksen mukaiset.

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 (§ 22) päättänyt asuntotonttien sekä
asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista.
Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden
säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus
ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 (§ 339) päättänyt kaupunginvaltuuston
2.2.2022 (§ 22) vahvistamien asuntotonttien sekä asumista palvelevien
tonttien maanvuokrauksen yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä
periaatteita koskevista siirtymäajoista. Kaupunginhallituksen päätöksen
mukaan vuokra-ajan päättymisen perusteella uudistettavien asuntotont-
tien vuokrausten ja maanvuokrasopimusten vuokra-aikojen jatkamisen
yleisistä maanvuokrausperiaatteista ja niiden käyttöönotosta päätetään
erikseen. Asiaa koskeva valmistelu on käynnissä kaupunkiympäristön
toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa ja asia
tuodaan päätöksentekoon myöhemmin erikseen. Tästä syystä kaupun-
ginvaltuuston päätöstä asuntotonttien sekä asumista palvelevien tont-
tien maanvuokrausten yleisistä periaatteista ei sovelleta nyt esitettäviin
vuokrausperiaatteisiin asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset
päätyvät vuonna 2025.

Ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot rakennusoikeuden arvosta

Valmistelun tueksi on kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla teetetty ar-
violausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvistä
arvoista. Arviolausunnot ovat laatineet GEM Valuation Oy (15.4.2024)
ja Catella Property Oy (16.4.2024). Arviolausuntojen arviot rakennusoi-
keuksien käyvistä arvoista ovat samansuuntaiset, ja mikäli eroja olisi,
huomioidaan arvoltaan alhaisemman arviolausunnon mukainen käypä
arvo.

Nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat kaikilla alueilla arvioita-
vissa olevan käyvän arvon, ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat si-
ten kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvoihin.

Maanvuokraa määritettäessä tonttien laskennallisena arvona käytetään
aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 %
käyvistä arvosta. Sopimusten nyt ehdotettavien vuokrausperusteiden
mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40
% kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja
alhaisemmat. Jotta uusi vuokra olisi varmasti kohtuullinen, maanvuokra
määritetään käyttäen sitä asiantuntija-arviota, jonka mukainen raken-
nusoikeuden markkina-arvon keskiarvo on kullakin alueella näistä kah-



desta arviosta alhaisempi. Tästä alhaisemmasta arvosta tehdään noin 40 % suuruinen vähennys.

Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto on 1.10.1980 (asia nro 18) päättänyt asuntonttien vuosivuokraksi 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Tuottotavoite 4 % on Suomen kaupungeissa käytetyistä alhaisimpia. Moni kaupunki käyttää 5–6 % tuottotavoitetta. Tiedossa ei ole, että 4 % alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. Edellä mainitut tuottovaatimukset on hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä.

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

Siirtymäaikamenettely

Vuokraa esitetään perittäväksi porrastetusti siten, että maanvuokrasta peritään sopimuksen mukaiselta ensimmäiseltä vuodelta 50 %, toiselta 55 %, kolmannelta 60 %, neljänneltä 65 %, viidenneltä 70 %, kuudennelta 75 %, seitsemänneltä 80 %, kahdeksannelta 85 %, yhdeksänneltä 90 % ja kymmenennestä vuodesta alkaen 95 %, jonka jälkeen vasta yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa. Vastaavaa menettelyä noudatettiin sopimuksia uusittaessa vuosina 2010, 2015, 2020–2021 ja 2023–2024.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala

Asuntonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetään tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaa. Käytän-



tönä on, että maanvuokraa peritään vain rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asuntotonteilla tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi varasto-, autotalli- ja teknisistä tiloista ei peritä maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen).

Asemakaavasta ilmenevä käyttämätön rakennusoikeus ei vaikuta vuokraan muun muassa, koska rakennetuissa kohteissa sopimuksia uusittaessa tämä voisi johtaa siihen, että vuokralainen maksaisi vuokraa myös tontin käyttämättömästä rakennusoikeudesta. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn käytäntö on kuvattu liitteessä 4.

Ehdotettavat vuokrausperiaatteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Arviolausunnot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuonna 2025 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden yksikköhintoja.

Taulukosta ilmenee lisäksi alueille esitettävien vuokrausperusteiden arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa ja 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta.



| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/ k-m ² | Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin uuden sopimuksen vuokra-ajan alkaessa (euroa/m ² /kk) | Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin 10 vuoden kuluttua vuokra-ajan alkamisesta (euroa/ m ² /kk) |
|------------------------------------|------------------|-------------------------|---|---|
| 14. Töölö, Taka-Töölö | Kerrostalotontit | 1080 | 2,16 | 4,32 |
| 15. Meilahti, Meilahti (etelä) | Pientalotontit | 1650 | 3,3 | 6,6 |
| 16. Ruskeasu, Vanha Ruskeasu | Kerrostalotontit | 870 | 1,74 | 3,48 |
| 21. Hermanninmäki, Hermanninmäki | Kerrostalotontit | 720 | 1,44 | 2,88 |
| 22. Vallila | Kerrostalotontit | 720 | 1,44 | 2,88 |
| 23. Toukola | Kerrostalotontit | 600 | 1,2 | 2,4 |
| 24. Kumpula | Kerrostalotontit | 600 | 1,2 | 2,4 |
| 28. Oulunkylä, Patola | Kerrostalotontit | 570 | 1,14 | 2,28 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalotontit | 510 | 0,84 | 1,68 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Kerrostalotontit | 510 | 1,02 | 2,04 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Pientalotontit | 630 | 1,26 | 2,52 |
| 29. Haaga, Etelä-Haaga | Kerrostalotontit | 660 | 1,32 | 2,64 |
| 29. Haaga, Kivihaka | Kerrostalotontit | 510 | 1,02 | 2,04 |
| 30. Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi | Kerrostalotontit | 1080 | 2,16 | 4,32 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalotontit | 600 | 1,2 | 2,4 |
| 33. Kaarela, Kannelmäki | Kerrostalotontit | 405 | 0,81 | 1,62 |
| 38. Malmi, Pihlajämäki | Kerrostalotontit | 345 | 0,69 | 1,38 |
| 38. Malmi, Ala-Malmi | Rivitalotontit | 450 | 0,9 | 1,8 |
| 38. Malmi, Ylä-Malmi | Kerrostalotontit | 405 | 0,81 | 1,62 |
| 39. Tapaninkylä, Tapaninvainio | Pientalotontit | 600 | 1,2 | 2,4 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalotontit | 420 | 0,84 | 1,68 |
| 45. Vartiokylä, Myllypuro | Kerrostalotontit | 390 | 0,78 | 1,56 |
| 45. Vartiokylä, Myllypuro | Rivitalotontit | 450 | 0,9 | 1,8 |
| 45. Vartiokylä, Puotinharju | Kerrostalotontit | 360 | 0,72 | 1,44 |
| 45. Vartiokylä, Puotinharju | Rivitalotontit | 360 | 0,72 | 1,44 |
| 45. Vartiokylä, Puotila | Kerrostalotontit | 420 | 0,84 | 1,68 |
| 46. Pitäjänmäki, Reimarla | Kerrostalotontit | 450 | 0,9 | 1,8 |
| 47. Mellunkylä, Kontula | Kerrostalotontit | 345 | 0,69 | 1,38 |
| 47. Mellunkylä, Kontula | Rivitalotontit | 360 | 0,72 | 1,44 |
| 49. Laajasalo, Yliskylä | Kerrostalotontit | 480 | 0,96 | 1,92 |
| 49. Laajasalo, Yliskylä | Rivitalotontit | 690 | 1,38 | 2,76 |
| 49. Laajasalo, Tullisaari | Kerrostalotontit | 480 | 0,96 | 1,92 |

Laskennallinen asumiskustannusvaikutus (euroa/m²/kk) on laskettu kaavalla: (rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/k-m²) x 1,2 x 4 %): 12.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa vuosina 2010, 2015, 2020–2021 ja 2023–2024 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia

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



- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- sosiaaliset syyt maanvuokran kohtuullistamisen perusteena
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- hinnoittelun läpinäkyvyys
- rasitteiden vaikutus tontin maanvuokraa määritettäessä.

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

Lopuksi

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 52916
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuihistio
- 3 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot
- 4 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 5 Tiivistelmä Helsingin maanvuokrasopimusten uusimisten sosioekonomisten vaikutusten selvityksestä

Oheismateriaali



17.12.2024

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 4 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 5 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)
- 6 Asukkaiden kirjalliset mielipiteet
- 7 Selvitys Helsingin maanvuokrasopimusten uusimisten sosioekonomisista vaikutuksista
- 8 Vastine perustelumuistioon 9.12.2024
- 9 vastine_vaha_meilahti_12122024_
- 10 Kommentit perustelumuistiovastineeseen 16122024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 710