



25.03.2015

Kokousaika 25.03.2015 18:00 - 20:16

Kokouspaikka Vanha Raatihuone, Aleksanterinkatu 20

Läsnä

Jäsenet

Puoskari, Mari	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja
Bogomoloff, Harry	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja
Paavolainen, Sara	kaupunginvaltuuston 2. varapuheenjohtaja
Abdulla, Zahra	
Alanko-Kahiluoto, Outi	saapui 18:07, poissa: 80§ - 83§
Andersson, Hennariikka	
Anttila, Maija	
Arajärvi, Pentti	
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Brettschneider, Gunvor	
Ebeling, Mika	
Enroth, Matti	
Hakanen, Yrjö	
Hakola, Juha	saapui 18:12, poissa: 80§ - 83§
Hamid, Jasmin	
Heinäluoma, Eero	
Hetemaj, Fatbardhe	
Holopainen, Mari	
Honkasalo, Veronika	
Hursti, Rene	
Huru, Nina	
Ingervo, Sirkku	
Jalovaara, Ville	
Järvinen, Jukka	
Kanerva, Seppo	
Kantola, Helena	
Kivekäs, Otso	
Koivulaakso, Dan	saapui 18:34, poissa: 80§ - 84§
Kolbe, Laura	
Koskinen, Kauko	
Koulumies, Terhi	
Kousa, Tuuli	
Krohn, Minerva	
Laaninen, Timo	



25.03.2015

Lindell, Harri	
Lipponen, Päivi	
Lovén, Jape	
Majuri, Pekka	
Modig, Silvia	
Mutttilainen, Sami	saapui 19:16, poissa: 80§ - 86§
Månsson, Björn	
Mäki, Terhi	
Mäkimattila, Sari	
Nieminen, Jarmo	
Niiranen, Matti	
Oker-Blom, Jan D	
Oskala, Hannu	
Packalén, Tom	
Pakarinen, Pia	
Pelkonen, Jaana	
Peltokorpi, Terhi	
Perälä, Erkki	
Puhakka, Sirpa	
Raittinen, Timo	
Rantala, Marcus	
Rantanen, Tuomas	
Rauhämäki, Tatu	
Razmyar, Nasima	
Relander, Jukka	
Rissanen, Laura	
Rydman, Wille	
Saarnio, Pekka	
Stranius, Leo	
Sumuvuori, Johanna	
Taipale, Ilkka	
Torsti, Pilvi	
Urho, Ulla-Marja	
Wallgren, Thomas	
Valokainen, Tuomo	
Vapaavuori, Jan	saapui 18:08, poissa: 80§ - 83§
Vuorjoki, Anna	
Abib, Mukhtar	varajäsen
Finne-Elonen, Laura	varajäsen
Hyttinen, Nuutti	varajäsen
Korkkula, Vesa	varajäsen
Laaksonen, Heimo	varajäsen
Luukkainen, Hannele	varajäsen
Malin, Petra	varajäsen
Moisio, Elina	varajäsen



25.03.2015

Nyholm, Henrik	varajäsen poistui 18:34, poissa: 86§ - 90§
Ohisalo, Maria	varajäsen
Roos, J.P	varajäsen poistui 19:16, poissa: 88§ - 90§
Sevander, Tomi	varajäsen
Sydänmaa, Johanna	varajäsen
Vesikansa, Sanna	varajäsen
Villo, Pertti	varajäsen saapui 18:28, poissa: 80§ - 84§
Ylikahri, Ville	varajäsen

Muut

Sauri, Pekka	vs. kaupunginjohtaja
Viljanen, Ritva	apulaiskaupunginjohtaja
Sutinen, Pia	vs. apulaiskaupunginjohtaja
Sinnemäki, Anni	apulaiskaupunginjohtaja
Korhonen, Tapio	kansliapäällikkö
Saxholm, Tuula	rahoitusjohtaja
Summanen, Juha	hallintojohtaja
Erroll, Katri	vs. kaupunginsihteeri
Matikainen, Kristiina	kaupunginsihteeri
Rautanen, Marja-Liisa	kaupunginsihteeri
Thoden, Annikki	vs. kaupunginsihteeri
Vallittu, Anja	kaupunginsihteeri
Mickwitz, Leena	kaupunginsihteeri
Nyfors, Maria	kaupunginsihteeri
Linden, Timo	vs. apulaiskaupunginsihteeri
Villeneuve, Anna	hallintoasiantuntija
Kari, Tapio	viestintäpäällikkö
Kirjonen, Tuuli	tiedottaja
Djupsjö, Stefan	ylikielenkääntäjä
Peltonen, Antti	hallintopäällikkö

Asiantuntijat

Haapanen, Sami	toimistopäällikkö
----------------	-------------------

Puheenjohtajat

Mari Puoskari	kaupunginvaltuuston puheenjohtaja 80-86, osa 87, 88-89 §
Harry Bogomoloff	kaupunginvaltuuston 1. varapuheenjohtaja osa 87 §



25.03.2015

---

Pöytäkirjanpitäjät

Antti Peltonen

hallintopäällikkö

80-86 §

Maria Nyfors

kaupunginsihteeri

osa 87 §

Leena Mickwitz

kaupunginsihteeri

osa 87, 88-90 §

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



25.03.2015

Tid 25.03.2015 18:00 - 20:16

Plats Gamla Rådhuset, Alexandersgatan 20

Närvarande

Ledamöter

Puoskari, Mari	stadsfullmäktiges ordförande
Bogomoloff, Harry	stadsfullmäktiges I vice ordförande
Paavolainen, Sara	stadsfullmäktiges II vice ordförande
Abdulla, Zahra	
Alanko-Kahiluoto, Outi	anlände 18:07, frånvarande: 80§ - 83§
Andersson, Hennariikka	
Anttila, Maija	
Arajärvi, Pentti	
Asko-Seljavaara, Sirpa	
Brettschneider, Gunvor	
Ebeling, Mika	
Enroth, Matti	
Hakanen, Yrjö	
Hakola, Juha	anlände 18:12, frånvarande: 80§ - 83§
Hamid, Jasmin	
Heinäluoma, Eero	
Hetemaj, Fatbardhe	
Holopainen, Mari	
Honkasalo, Veronika	
Hursti, Rene	
Huru, Nina	
Ingervo, Sirkku	
Jalovaara, Ville	
Järvinen, Jukka	
Kanerva, Seppo	
Kantola, Helena	
Kivekäs, Otso	
Koivulaakso, Dan	anlände 18:34, frånvarande: 80§ - 84§
Kolbe, Laura	
Koskinen, Kauko	
Koulumies, Terhi	
Kousa, Tuuli	
Krohn, Minerva	



25.03.2015

Laaninen, Timo  
Lindell, Harri  
Lipponen, Päivi  
Lovén, Jape  
Majuri, Pekka  
Modig, Silvia  
Muttalainen, Sami

anlände 19:16, frånvarande: 80§ -  
86§

Månsson, Björn  
Mäki, Terhi  
Mäkimattila, Sari  
Nieminen, Jarmo  
Niiranen, Matti  
Oker-Blom, Jan D  
Oskala, Hannu  
Packalén, Tom  
Pakarinen, Pia  
Pelkonen, Jaana  
Peltokorpi, Terhi  
Perälä, Erkki  
Puhakka, Sirpa  
Raittinen, Timo  
Rantala, Marcus  
Rantanen, Tuomas  
Rauhamäki, Tatu  
Razmyar, Nasima  
Relander, Jukka  
Rissanen, Laura  
Rydman, Wille  
Saarnio, Pekka  
Stranius, Leo  
Sumuvuori, Johanna  
Taipale, Ilkka  
Torsti, Pilvi  
Urho, Ulla-Marja  
Wallgren, Thomas  
Valokainen, Tuomo  
Vapaavuori, Jan

anlände 18:08, frånvarande: 80§ -  
83§

Vuorjoki, Anna  
Abib, Mukhtar  
Finne-Elonen, Laura  
Hyttinen, Nuutti  
Korkkula, Vesa  
Laaksonen, Heimo

ersättare  
ersättare  
ersättare  
ersättare  
ersättare



25.03.2015

Luukkainen, Hannele	ersättare
Malin, Petra	ersättare
Moisio, Elina	ersättare
Nyholm, Henrik	ersättare
	avlägsnade sig 18:34, frånvarande: 86§ - 90§
Ohisalo, Maria	ersättare
Roos, J.P	ersättare
	avlägsnade sig 19:16, frånvarande: 88§ - 90§
Sevander, Tomi	ersättare
Sydänmaa, Johanna	ersättare
Vesikansa, Sanna	ersättare
Villo, Pertti	ersättare
	anlände 18:28, frånvarande: 80§ - 84§
Ylikahri, Ville	ersättare

Övriga

Sauri, Pekka	stf. stadsdirektör
Viljanen, Ritva	biträdande stadsdirektör
Sutinen, Pia	stf. biträdande stadsdirektör
Sinnemäki, Anni	biträdande stadsdirektör
Korhonen, Tapio	kanslichef
Saxholm, Tuula	finansdirektör
Summanen, Juha	förvaltningsdirektör
Erroll, Katri	stf. stadssekreterare
Matikainen, Kristiina	stadssekreterare
Rautanen, Marja-Liisa	stadssekreterare
Thoden, Annikki	stf. stadssekreterare
Vallittu, Anja	stadssekreterare
Mickwitz, Leena	stadssekreterare
Nyfors, Maria	stadssekreterare
Linden, Timo	stf. biträdande stadssekreterare
Villeneuve, Anna	förvaltningsexpert
Kari, Tapio	kommunikationschef
Kirjonen, Tuuli	informatör
Djupsjö, Stefan	övertranslator
Peltonen, Antti	förvaltningschef

Sakkunniga

Haapanen, Sami	byråchef
----------------	----------

Ordförande



25.03.2015

---

Mari Puoskari

stadsfullmäktiges ordförande  
80-86, delvis 87, 88-89 §

Harry Bogomoloff

stadsfullmäktiges I vice ordförande  
delvis 87 §

Protokollförare

Antti Peltonen

förvaltningschef  
80-86 §

Maria Nyfors

stadssekreterare  
delvis 87 §

Leena Mickwitz

stadssekreterare  
delvis 87, 88-90 §





25.03.2015

---

§	Asia	
80	Pj/1	Nimenhuuto, laillisuus ja päätösvaltaisuus Namnupprop, laglighet och beslutförhet
81	Pj/2	Pöytäkirjan tarkastajien valinta Val av protokolljusterare
82	Kj/3	Liikuntalautakunnan varajäsenen valinta Val av ersättare i idrottsnämnden
83	Kj/4	Varhaiskasvatuslautakunnan jäsenen valinta Val av ledamot i barnomsorgsnämnden
84	Kj/5	Nuorten aloitteiden käsittely Helsingin kaupungissa Behandling av initiativ från ungdomar inom stadens förvaltning
85	Sj/6	Opetustoimen johtajan virkaan ottaminen Anställning av innehavare av tjänsten som utbildningsdirektör
86	Sj/7	Käräjäoikeuden lautamiesten valinta Val av nämndemän vid tingsrätten
87	Kaj/8	Vuokrauserusteet asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päätyvät vuonna 2015 Arrendegrunder för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015
88	Kaj/9	Uudelleen vuokrattavien tai vuokrattujen asuntotonttien myynti vuokralaisille Försäljning av bostadstomter som ska utarrenderas eller som redan utarrenderats till arrendetagarna
89	Kaj/10	Kuusisaaren tontin 30074/8 asemakaavan muuttaminen (nro 12260, Munkkiniemi, kortteli 30074 tontti 8) Detaljplaneändring för tomten 30074/8 på Granö i Munksnäs (nr 12260)
90	-/11	Kaupunginvaltuuston kokouksessa jätettiin seuraavat viisi aloitetta Vid stadsfullmäktiges sammanträde inlämnades följande fem motioner



25.03.2015

Pj/1

## § 80

### Nimenuoto, laillisuus ja päätösvaltaisuus

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

#### Nimenuoto ja estyneet

Puheenjohtaja totesi, että esteilmoituksen tämän kokouksen osalta ovat jättäneet läsnäololistassa mainitut valtuutetut ja heidän tilalleen on kutsuttu listasta ilmenevät varavaltuutetut.

#### Nimenuoto ja estyneet

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

#### Liitteet

1 Läsnäololista

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.03.2015

Pj/2

---

**§ 81**

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Puheenjohtajan ehdotuksesta pöytäkirjantarkastajiksi valittiin valtuutetut Otso Kivekäs ja Sari Mäkimattila sekä varatarkastajiksi valtuutetut Nina Huru ja Matti Niiranen.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi kaksi valtuutettua ja varatarkastajiksi kaksi valtuutettua.

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.03.2015

Kj/3

## § 82

### Liikuntalautakunnan varajäsenen valinta

HEL 2015-001173 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti

1. myöntää Ari Lanamäelle vapautuksen liikuntalautakunnan varajäsenen luottamustoimesta ja
2. valita Roope Kailaheimon Heidi Ruhalan uudeksi varajäseneksi liikuntakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Ari Lanamäen eronpyyntö

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Päätöksessä mainitut

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Ari Lanamäelle vapautuksen liikuntalautakunnan varajäsenen luottamustoimesta ja
2. valita \_\_\_\_\_ Heidi Ruhalan uudeksi varajäseneksi liikuntakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.



25.03.2015

Kj/3

## Esittelijän perustelut

Ari Lanamäki (Kok.) pyytää 14.2.2015 vapautusta liikuntalautakunnan varajäsenen luottamustoimesta.

Kaupunginvaltuusto valitsi 16.1.2013, 5 § Ari Lanamäen varajäseneksi liikuntalautakuntaan toimikaudeksi 2013 - 2016. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi varajäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

## Liitteet

1 Ari Lanamäen eronpyyntö

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Päätöksessä mainitut

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Liikuntalautakunta  
Kaupunginkanslia  
Taloushallintopalvelut -liikelaitos

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2015 § 247

HEL 2015-001173 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Ari Lanamäelle vapautuksen liikuntalautakunnan varajäsenen luottamustoimesta ja

### 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

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



25.03.2015

Kj/3

2. valita \_\_\_\_\_ Heidi Ruhalan uudeksi varajäseneksi liikuntakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi



25.03.2015

Kj/4

## § 83

### Varhaiskasvatuslautakunnan jäsenen valinta

HEL 2013-007466 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. myöntää Veronika Honkasalolle vapautuksen varhaiskasvatuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta ja
2. valita Petra Malinin uudeksi jäseneksi varhaiskasvatuslautakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto totesi, että uuden jäsenen henkilökohtainen varajäsen on Abdallah Mountassir.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Veronika Honkasalon eronpyyntö

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Päätöksessä mainitut

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Veronika Honkasalo (Vas.) pyytää 24.2.2015 vapautusta varhaiskasvatuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta.

#### 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

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566



25.03.2015

Kj/4

Kaupunginvaltuusto valitsi 16.1.2013, 5 § Veronika Honkasalon jäseneksi varhaiskasvatuslautakuntaan toimikaudeksi 2013 - 2016. Kaupunginvaltuuston olisi valittava uusi jäsen toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Veronika Honkasalon eronpyyntö

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Päätöksessä mainitut

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 09.03.2015 § 248

HEL 2013-007466 T 00 00 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Veronika Honkasalolle vapautuksen varhaiskasvatuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta ja
2. valita Petra Malinin uudeksi jäseneksi varhaiskasvatuslautakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto toteaa, että uuden jäsenen henkilökohtainen varajäsen on Abdallah Mountassir.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566





25.03.2015

Kj/4

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi



25.03.2015

Kj/5

## § 84

### Nuorten aloitteiden käsittely Helsingin kaupungissa

HEL 2014-007441 T 00 01 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti lisätä kaupunginvaltuuston työjärjestykseen uuden 25 a §:n, joka kuuluu seuraavasti:

#### Nuorten aloite

Kaupunginhallituksen tulee esittää valtuuston tietoon kerran vuodessa viimeistään sen huhtikuussa pidettävässä kokouksessa kaupungin toimivaltaan kuuluvissa asioissa 13-17 -vuotiaiden nuorten aloitteet ja niiden johdosta suoritettavat toimenpiteet sekä Ruuti nuorten osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmän ydinryhmän lausunto asiassa.

Käsiteltäessä nuorten aloitteita sallitaan keskustelu. Päätöksentekoa yksittäisten nuorten aloitteiden osalta ei toivomusponsia lukuun ottamatta sallita.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046

anja.vallittu(a)hel.fi

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054

leena.mickwitz(a)hel.fi

Johanna Seppälä, vuorovaikutuspäällikkö, puhelin: 310 79780

johanna.m.seppala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Sääntötoimikunnan lausunto 10.2.2015

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus vahvisti 13.6.2011 Ruuti-järjestelmän Helsingin nuorten osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmäksi ja kehotti kaupungin virastoja ja laitoksia hyödyntämään sitä sekä ottamaan huomioon nuorten kuulemisessa esille tulevat seikat. Lisäksi kaupunginhallitus kehotti kaupungin lauta- ja johtokuntia varaamaan nuorille mahdollisuuden tulla kuulluksi heitä koskevissa asioissa.

#### 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

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alvno

FI02012566



Kaupunginhallitukselle esiteltiin Ruudin toimintaa 3.2.2014, jonka jälkeen nuorisoasiainkeskuksessa ryhdyttiin valmistelemaan periaatteita, joiden mukaan nuorten tekemiä aloitteita käsitellään kaupungissa. Nuorisolautakunta teki tätä koskevan esityksen 12.6.2014. Nuorisolautakunnan esitys ja käydyt äänestykset käyvät ilmi päätöshistoriasta.

Yksi Ruuti-järjestelmän keskeisistä tavoitteista on viedä nuorten osallistuminen ja vaikuttaminen osaksi virastojen vakiintunutta toimintaa. Nuorisoasiainkeskuksen ja opetusviraston tuki on Ruuti-järjestelmän kannalta tärkeää, mutta keskeistä on, että nuorten aloitteita käsitellään kaikissa kaupungin toimijoissa huolellisesti ja että nuorten aloitteet saavat riittävän painoarvon.

Ehdotetun johtosääntömuutoksen kautta nuorten aloitteet ja Ruuti ydinryhmän lausunto asiassa tuotaisiin vuosittain kaupunginvaltuustolle tiedoksi. Tällä tavoin halutaan tukea nuorten vaikuttamismahdollisuuksia. Taustalla on pyrkimys saada nuoret mukaan yhteiskunnalliseen päätöksentekoon. Nuorten laskeva äänestysaktiivisuus ja vähäinen kiinnostus perinteiseksi miellettyihin vaikuttamisen tapoihin voivat jatkuessaan muodostaa uhkan kunnalliselle demokratian toimivuudelle. Uudistus vastaa osaltaan nuorisolain 8 §:n säännökseen, jonka mukaan nuorille tulee järjestää mahdollisuus osallistua paikallista ja alueellista nuorisotyötä ja -politiikkaa koskevien asioiden käsittelyyn ja että nuoria kuullaan heitä koskevissa asioissa.

Hallituksen esitys uudeksi kuntalaiksi on annettu eduskunnalle marraskuussa 2014. Lakiesityksen mukaan kunnille säädetään velvoite asettaa nuorisovaltuustot tai niitä vastaavat nuorten vaikuttajaryhmät. Ne eivät lakiesityksen mukaan riitä ainoaksi nuorten vaikuttamiskeinoksi, vaan nuorten osallisuutta ja vaikuttamismahdollisuuksia tulee edelleen kehittää myös muutoin. Tarkoituksena on myös, että jatkossa kuntalain ja nuorisolain sääntelyt täydentävät toisiaan. Kunnan asukkaan aloiteoikeutta koskeva sääntely kuntalaissa pysyy pääsääntöisesti nykyisenlaisena. Aloiteoikeus säilyy kaikenikäisten kunnan asukkaiden oikeutena.

Nuorten aloitteella päätösehdotuksessa tarkoitetaan Ruuti-järjestelmän piirissä olevien 13-17 -vuotiaiden nuorten tekemiä aloitteita. Nuorten aloitteet voivat koskea esimerkiksi paikallisia, oman lähialueen julkisia palveluita, ajankohtaisia nuorten elämään liittyviä aiheita tai koko kaupunkia koskevia asioita. Lähtökohtaisesti em. nuorten aloitteet tehdään Ruuti.net-sivuston kautta. Tätä kautta tehdyt aloitteet käsitellään työjärjestyksen 25 a §:n mukaisessa menettelyssä. Tämä ei



25.03.2015

Kj/5

sulje pois nuorten mahdollisuuksia käyttää muita lainsäädäntöön perustuvia tapoja panna asia vireille.

Tarkoituksena on, että nuorten aloitteet valmistellaan ja käsitellään pitkälti samalla tavoin kuin kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 25 §:ssä tarkoitetut kunnan asukkaiden aloitteet. Nuorille tarvittaessa varaudutaan tarjoamaan erityistä tukea ja opastusta aloitteen tekemisessä.

Kaupunginhallitus ilmoittaa, että jos kaupunginvaltuusto hyväksyy nyt ehdotetun johtosääntömuutoksen, niin kaupunginhallitus tulee antamaan ohjeet Ruuti osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmää täydentävistä periaatteista nuorten aloitteiden käsittelemiseksi.

Edelleen kaupunginhallitus ilmoittaa, että se tulee kehottamaan kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisosiainkeskuksen kanssa seuraamaan ja tuomaan selvityksen Ruuti-aloitejärjestelmän toimivuudesta ja hankkimaan siitä Ruuti ydinryhmän lausunnon 31.12.2016 mennessä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046  
anja.vallittu(a)hel.fi  
Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054  
leena.mickwitz(a)hel.fi  
Johanna Seppälä, vuorovaikutuspäällikkö, puhelin: 310 79780  
johanna.m.seppala(a)hel.fi

Liitteet

1 Sääntötoimikunnan lausunto 10.2.2015

**Tiedoksi; Muutoksenhaku: kunnallisvalitus, kaupunginvaltuusto**

Kaupunginkanslia

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 220

HEL 2014-007441 T 00 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



25.03.2015

Kj/5

Kaupunginvaltuusto päättää lisätä kaupunginvaltuuston työjärjestykseen uuden 25 a §:n, joka kuuluu seuraavasti:

#### Nuorten aloite

Kaupunginhallituksen tulee esittää valtuuston tietoon kerran vuodessa viimeistään sen huhtikuussa pidettävässä kokouksessa kaupungin toimivaltaan kuuluvissa asioissa 13-17 -vuotiaiden nuorten aloitteet ja niiden johdosta suoritettavat toimenpiteet sekä Ruuti nuorten osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmän ydinryhmän lausunto asiassa.

Käsiteltäessä nuorten aloitteita sallitaan keskustelu. Päätöksentekoa yksittäisten nuorten aloitteiden osalta ei toivomusponsia lukuun ottamatta sallita.

#### Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

#### Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046  
anja.vallittu(a)hel.fi

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054  
leena.mickwitz(a)hel.fi

Johanna Seppälä, vuorovaikutuspäällikkö, puhelin: 310 79780  
johanna.m.seppala(a)hel.fi

#### Nuorisolautakunta 12.06.2014 § 62

HEL 2014-007441 T 00 01 00

#### Esitys

Nuorisolautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyisi seuraavat yhdenmukaiset, kaupunkitasoiset periaatteet nuorten aloitteiden käsittelystä 1.5.2015 alkaen:

1. Ruuti.net – verkkosivun aloitetyökalu vakiinnutetaan nuorten aloitejärjestelmäksi Helsingin kaupungissa.
2. Jokaisessa kuntalaisille palveluita tuottavassa hallintokunnassa nimetään Ruuti-vastuuhenkilö, joka vastaa nuorten aloitteiden seuranta- ja raportointitietojen tuottamisesta Ruuti.net – verkkosivuille.
3. Nuori aloitteen tekijä saa kymmenen päivän sisällä tiedon siitä, missä virastossa aloite käsitellään, kuka vastaa aloitteen käsittelystä ja miten aloitetta esitetään käsiteltävän.



25.03.2015

Kj/5

4. Nuorisolautakunta käsittelee nuorten aloitteet kaksi kertaa vuodessa. Käsittelyssä nuorisolautakunta tekee esityksen kaupunginhallitukselle siitä, mitkä nuorten aloitteet merkitään tiedoksi ja mitkä viedään kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn.
5. Kaupunginvaltuusto käsittelee aloitteet kerran vuodessa.
6. Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa.

### Käsittely

12.06.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Tommi Laitio: lisäys kohtaan 4: Käsittelyssä nuorisolautakunta tekee esityksen kaupunginhallitukselle siitä, mitkä nuorten aloitteet merkitään tiedoksi ja mitkä viedään kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn.

Vastaehdotus:

Aleksej Fedotov: kohta 6. Järjestelmästä vastaa kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen kanssa.

Kannattajat: Benjamin Ellenberg

Vastaehdotus:

Timo Kontio: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Kannattajat: Vesa Korkkula

1 äänestys

JAA-ehdotus: kohta 6. Järjestelmästä vastaa kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen kanssa.

EI-ehdotus: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Jaa-äännet: 1

Aleksej Fedotov



25.03.2015

Kj/5

Ei-äännet: 4

Helena Kantola, Timo Kontio, Vesa Korkkula, Marlon Moilanen

Tyhjä: 4

Benjamin Ellenberg, Fatbardhe Hetemaj, Olli Isoaho, Sanna Lehtinen

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetyksi hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Jaa-äännet: 2

Fatbardhe Hetemaj, Olli Isoaho

Ei-äännet: 7

Benjamin Ellenberg, Aleksej Fedotov, Helena Kantola, Timo Kontio, Vesa Korkkula, Sanna Lehtinen, Marlon Moilanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja  
Tommi Laitio

Lisätiedot

Inari Penttilä, suunnittelija, puhelin: 89091  
inari.penttila(a)hel.fi  
Markku Toivonen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 89053  
markku.toivonen(a)hel.fi



25.03.2015

Sj/6

## § 85

### Opetustoimen johtajan virkaan ottaminen

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti ottaa filosofian maisteri Liisa Pohjolaisen opetustoimen johtajan virkaan 1.4.2015 lukien 9 874,60 euron suuruisen kokonaispalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

Mikäli virkaan valitaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä hänen terveydellisiä tietojaan ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen kunnes virkaan ottaminen on vahvistettu terveydentilasta saadun selvityksen perusteella. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Yhteenveto viran hakijoista
- 2 Hakuilmoitus
- 3 Valitun hakemus

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Virkaan otettu  
Muut viran hakijat

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Viran haettavaksi julistaminen ja kelpoisuusvaatimukset

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566





Kaupunginvaltuusto myönsi 26.11.2014 Rauno Jarnilalle eron opetustoimen johtajan virasta 1.4.2015 alkaen. Kaupunginhallitus päätti 1.12.2014 kehottaa opetusvirastoa julistamaan opetustoimen johtajan viran julkisesti haettavaksi opetustoimen johtosäännössä mainituin kelpoisuusvaatimuksin, kaupungin kielitaitosäännön mukaisin edellytyksin sekä HAY-palkkausjärjestelmän vaativuusluokan 25 mukaan määräytyvin palkkaeduin. Vaativuusluokassa maksettava kokonaiskuukausipalkka on 7 850,68 - 11 331,78 euroa.

Virka on ollut julkisesti haettavana 7.12.2014 - 5.1.2015. Hakuilmoitus julkaistiin Helsingin Sanomissa 7.12.2014 sekä Hufvudstadsbladetissa 8.12.2014. Hakuilmoitus on lisäksi ollut Helsingin kaupungin sähköisessä rekrytointipalvelussa.

Opetustoimen johtaja toimii opetusviraston virastopäällikkönä. Hän kehittää ja johtaa opetusviraston toimintaa, huolehtii kaupungin strategisten linjausten toteuttamisesta ja vastaa siitä, että hyväksytyt tavoitteet saavutetaan. Opetustoimen johtosäännön 20 §:n 1 momentin mukaan viraston päällikön ottaa kaupunginvaltuusto lautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.

Opetustoimen johtosäännön 19 §:n mukaan viraston päällikön kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä. Kaupungin kielitaitosäännön 2 §:n mukaan viraston ja laitoksen päälliköltä vaaditaan suomen kielen erinomaista ja ruotsin kielen tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa. Perustuslain 125 §:n mukaan viran yleiset nimitysperusteet ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.

Kelpoisuusvaatimusten lisäksi hakuilmoituksessa luettiin eduksi kehittämiskyky ja muutosjohtamisen taidot. Lisäksi arvostettiin kokemusta kunnallis- ja opetushallinnosta, opetustoimen toimialan ja koulumaailman tuntemusta sekä erinomaisia vuorovaikutustaitoja. Myös englannin kielen taito katsottiin eduksi.

#### Haastattelut ja hakijoiden ansiot

Hakemuksen jätti määrääjassa 54 hakijaa, joista 51 täytti asetetut kelpoisuusvaatimukset. Kolme hakijaa peruutti hakemuksensa. Yksi hakijoista on pyytänyt, että hänen nimeään ei saateta julkisuuteen. Yhteenveto hakijoiden ansioista on esityksen liitteenä. Hakemusasiakirjat ovat kokonaisuudessaan nähtävänä kaupunginhallituksen ja valtuuston kokouksissa ja sitä ennen asian valmistelijalla.

Hakemusten perusteella haastatteluun kutsuttiin yhdeksän hakijaa. Haastattelijoina olivat opetuslautakunnan puheenjohtaja Minerva



Krohn, varapuheenjohtaja Wille Rydman ja jäsenet Johan Ekman, Juha Leoni, Marja Nyman ja Nasima Razmyar sekä sivistystoimintaa johtava apulaiskaupunginjohtaja Ritva Viljanen, henkilöstöjohtaja Marju Pohjaniemi, kaupunginsihteeri Maria Nyfors, opetusviraston henkilöstöpäällikkö Tarja Malmivirta ja Psycon Oy:n rekrytointikonsultti Milla Kansonen. Haastattelut pidettiin 16.1. - 21.1.2015.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella Psycon Oy:n tekemään henkilöarviointiin kutsuttiin viisi hakijaa: Liisa Pohjolainen, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine kasvatustiede) ja lastentarhanopettaja. Hän on toiminut nykyisessä virassaan Helsingin kaupungin varhaiskasvatusjohtajana 2 vuotta. Aiemmin hän on toiminut päivähoiton johtajana sosiaalivirastossa 8 vuotta 6 kuukautta, päivähoiton vastuualueen projektikonsulttina ja aluepäälliköiden kehittämiskonsulttina (kehittämisen- ja esimiestehtävät) 4 vuotta, päivähoiton tarkastajana 2 vuotta 5 kuukautta ja päiväkodin johtajana 7 vuotta. Hän on suorittanut Tampereen yliopiston järjestämän Executive Master of Business Administration (sosiaali- ja terveysjohtaminen) -ohjelman, opetushallinnon tutkinnon, Helsingin kaupungin järjestämän Tulevaisuuden johtaja Helsingissä -ohjelman sekä Leadership Academyn järjestämän julkishallinnon johtamisen kehitysohjelman.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine kasvatustiede). Hän on toiminut nykyisessä virassaan Vantaan kaupungin perusopetuksen johtajana 6 vuotta 5 kuukautta. Aiemmin hän on toiminut Vantaan kaupungin alue-/yhdysrehtorina (Korson alueen rehtorien esimies/viraston ja alueen yhdyshenkilö) 5 vuotta, Vantaan kaupungin koulun rehtorina 9 vuotta sekä erityisluokanopettajana, luokanopettajana ja vararehtorina 8 vuotta. Hän on suorittanut opetushallinnon tutkinnon, johtamisen erikoisammattitutkinnon (JET) sekä Juuriharja Oy:n järjestämän eettisen johtamisen valmennuksen.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan filosofian kandidaatti (ylempi korkeakoulututkinto, historian koulutusohjelma, pääaine yleinen historia). Hän on toiminut nykyisessä virassaan Opetushallituksessa yleissivistävän koulutuksen johtajana 5 vuotta 9 kuukautta. Aiemmin hän on toiminut Opetushallituksessa lukioyksikön päällikkönä toimivana opetusneuvoksena 7 vuotta 3 kuukautta, Espoon kaupungin lukion rehtorina 2 vuotta 8 kuukautta, Kajaanin kaupungin lukion rehtorina 3 vuotta 7 kuukautta, Kajaanin kaupungin lukion iltalinjan rehtorina 3 vuotta 2 kuukautta sekä opettajana peruskoulun yläasteella, lukiossa ja lukion iltalinjalla 3 vuotta. Lisäksi hän on toiminut Opetushallituksessa 5



kuukautta kehittämisjohtajana, jonka tehtäviin kuului sekä yleissivistävä että ammatillinen koulutus. Hän on suorittanut Opetushallituksen johdon koulutusohjelman, oppilaitosjohdon johtamisohjelman sekä nuorisosaasteen koulutuskokeilijoiden pedagogisen täydennyskoulutuksen.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen tohtori (suuntautumislinja/pääaine ammattikasvatus). Hän on myös kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine luokanopettaja) ja lastentarhanopettaja. Hän on toiminut nykyisessä virassaan opetusviraston opetuspäällikkönä perusopetuslinjalla sekä perusopetuksen ja lukiokoulutuksen sisältäneen yleissivistävän koulutuksen linjalla 13 vuotta 6 kuukautta (kehittämisen- ja esimiestehtävät). Aiemmin hän on toiminut opetusviraston perusopetuksen vs. linjanjohtajana yhteensä 1 vuotta 6 kuukautta, opetusviraston silloisen yleissivistävän linjan opetuskonsulttina 1 vuoden ja projektisuunnittelijana 2 vuotta sekä luokanopettajana 6 vuotta ja lastentarhanopettajana 5 vuotta. Hän on suorittanut opetushallinnon tutkinnon, Helsingin kaupungin järjestämän Tulevaisuuden tekijät -ohjelman sekä Johtaminen Helsingissä -ohjelman.

Liisa Pohjolainen on koulutukseltaan filosofian maisteri (suuntautumislinja/pääaine venäjän kieli) ja laaja-alainen erityisopettaja. Hän on toiminut nykyisessä virassaan opetusviraston nuorisosaaste- ja aikuiskoulutuslinjan linjanjohtajana 5 vuotta 5 kuukautta. Aiemmin hän on toiminut Helsingin palvelualojen oppilaitoksen vs. rehtorina, apulaisrehtorina, aikuiskoulutuspäällikkönä ja opettajana yhteensä 9 vuotta 4 kuukautta, valtion Suomalais-venäläisessä koulussa rehtorina 5 vuotta 4 kuukautta, Lahden kaupungin Tiirismaan lukion rehtorina 2 vuotta ja Opetushallituksessa Euroopan sosiaalirahaston rahoittamassa hankkeessa projektipäällikkönä 1 vuotta 6 kuukautta. Hänellä on myös työnohjaajan kelpoisuus. Hän on lisäksi käynyt Opetusalan koulutuskeskuksen järjestämän valtion oppilaitosten rehtoreiden ja johtajien kehittämisohjelman sekä Helsingin kaupungin järjestämän johtamisvalmennusohjelman (JOVA VI). Hänellä on suoritettuna Aalto-yliopiston järjestämästä Executive Master of Business Administration (johtaminen ja liiketalous) -ohjelmasta 60 opintopistettä.

Kaikki henkilöarviointiin kutsutut hakijat täyttävät viran kelpoisuus- ja kielitaitovaatimukset. Kaikilla on kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä. Heillä on myös eduksi katsottavaa kehittämiskykyä ja muutosjohtamisen taitoja, kokemusta kunnallis- ja opetushallinnosta, opetustoimen toimialan ja koulumaailman tuntemusta sekä hyvät vuorovaikutustaidot.



25.03.2015

Sj/6

Hakemusasiakirjoihin, haastatteluihin ja henkilöarviointiin perustuvan kokonaisuuden perusteella esittelijä katsoo, että Liisa Pohjolaisella on parhaat edellytykset opetustoimen johtajan viran menestyksekkääseen hoitamiseen. Hänellä on monipuolisen työkokemuksensa ansiosta laaja-alainen opetuskentän tuntemus. Linjanjohtajan työnsä kautta Pohjolainen tuntee sekä opetusviraston toimialan että viraston toiminnan erinomaisesti. Muutosjohtamisen näyttöinä hänellä on mm. kaupungin ammatillisen koulutuksen kokoaminen yhtenäiseksi Stadin ammattiopistoksi ja eKampuksen kehittäminen. Liisa Pohjolaisella on selkeä näkemys opetustoimen tulevaisuuden suunnasta ja erinomainen kyky tuoda näkemyksensä johdonmukaisesti ja ymmärrettävästi esiin.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteenveto viran hakijoista
- 2 Hakuilmoitus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

**Ote**

Virkaan otettu  
Muut viran hakijat

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2015 § 249

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää ottaa filosofian maisteri Liisa Pohjolaisen opetustoimen johtajan virkaan 1.4.2015 lukien 9 874,60 euron suuruisen kokonaispalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.



25.03.2015

Sj/6

Mikäli virkaan valitaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä hänen terveydellisiä tietojaan ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen kunnes virkaan ottaminen on vahvistettu terveydentilasta saadun selvityksen perusteella. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

17.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

Opetuslautakunta 24.02.2015 § 24

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle seuraavan lausunnon:

Opetuslautakunta esittää, että opetusviraston opetustoimen johtajan virkaan valitaan filosofian maisteri Liisa Pohjolainen.

Kaupunginvaltuusto myönsi 26.11.2014 (§ 372) eron opetustoimen johtajan virasta 1.4.2015 alkaen. Kaupunginhallitus päätti 1.12.2014 (§ 1270) kehottaa opetusvirastoa julistamaan opetustoimen johtajan viran julkisesti haettavaksi opetustoimen johtosäännössä mainituin kelpoisuusvaatimuksin, kaupungin kielitaitosäännön mukaisin edellytyksin sekä HAY-palkkausjärjestelmän vaativuusluokan 25 mukaan määräytyvin palkkaedin. Vaativuusluokassa maksettava kokonaiskuukausipalkka on 7 850,68 - 11 331,78 euroa.

Virka on ollut julkisesti haettavana 7.12.2014 - 5.1.2015. Hakuilmoitus julkaistiin Helsingin Sanomissa 7.12.2014 sekä Hufvudstadsbladetissa 8.12.2014. Hakuilmoitus on lisäksi ollut Helsingin kaupungin sähköisessä rekrytointipalvelussa.

Helsingin kaupungin opetustoimen johtosäännön 20 §:n 1 momentin mukaan viraston päällikön ottaa kaupunginvaltuusto lautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.



Opetustoimen johtaja toimii virastopäällikkönä. Hän kehittää ja johtaa opetusviraston toimintaa, huolehtii kaupungin strategisten linjausten toteuttamisesta ja vastaa siitä, että hyväksytyt tavoitteet saavutetaan.

Helsingin kaupungin opetustoimen johtosäännön 19 §:n mukaan viraston päällikön kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä.

Helsingin kaupungin kielitaitosäännön 2 §:n mukaan viraston ja laitoksen päälliköltä vaaditaan suomen kielen erinomaista ja ruotsin kielen tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa.

Hakuilmoituksessa luettiin eduksi kehittämiskyky ja muutosjohtamisen taidot. Lisäksi arvostettiin kokemusta kunnallis- ja opetushallinnosta, opetustoimen toimialan ja koulumaailman tuntemusta sekä erinomaisia vuorovaikutustaitoja. Myös englannin kielen taito katsottiin eduksi.

Perustuslain 125 §:n mukaan viran yleiset nimitysperusteet ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.

Hakemuksen opetustoimen johtajan virkaan jätti määräajassa 54 hakijaa. Hakijoista 51 täytti viran kelpoisuusvaatimukset. Kolme peruutti hakemuksensa. Hakija \*\*\*\*\* on pyytänyt, että hänen nimeään ei saateta julkisuuteen. Yhteenveto hakijoista on liitteenä.

Hakemusten perusteella haastatteluun kutsuttiin yhdeksän hakijaa. Kaikki haastatteluun kutsutut täyttivät viran kelpoisuusvaatimukset.

Haastattelijoina olivat opetuslautakunnan puheenjohtaja Minerva Krohn, opetuslautakunnan varapuheenjohtaja Wille Rydman, opetuslautakunnan jäsenet Johan Ekman, Juha Leoni, Marja Nyman ja Nasima Razmyar, sivistystoimen apulaiskaupunginjohtaja Ritva Viljanen, henkilöstöjohtaja Marju Pohjaniemi, kaupunginsihteeri Maria Nyfors, Psycon Oy:n rekrytointikonsultti Milla Kansonen sekä henkilöstöpäällikkö Tarja Malmivirta. Haastattelut pidettiin 16.1. - 21.1.2015.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella Psycon Oy:n tekemään henkilöarviointiin kutsuttiin viisi henkilöä: Liisa Pohjolainen, \*\*\*\*\* Arvioinnin suorittivat Psycon Oy:n seniorikonsultit Anu Säilä-Kiukas ja Pauliina Antikainen.

Seuraavassa kuvataan kärkihakijoiden koulutusta ja työkokemusta.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine kasvatustiede) sekä lastentarhanopettaja. Hän on toiminut Helsingin kaupungin varhaiskasvatusviraston virastopäällikkönä toimivana varhaiskasvatusjohtajana 2 vuotta. Hän on



toiminut Helsingin kaupungin päivähoiton (vastuualue sosiaalivirastossa) johtajana 8 vuotta 6 kuukautta, Helsingin kaupungin päivähoiton vastuualueen projektikonsulttina, aluepäälliköiden kehittämiskonsulttina (kehittämisen- ja esimiestehtävät) 4 vuotta ja Helsingin kaupungin päivähoiton tarkastajana 2 vuotta 5 kuukautta sekä päiväkodin johtajana (myös lapsiryhmässä) 7 vuotta. Hän on lisäksi suorittanut Tampereen yliopiston järjestämän Executive Master of Business Administration (sosiaali- ja terveysjohtaminen) -ohjelman. Hän on myös suorittanut opetushallinnon tutkinnon. Hän on lisäksi suorittanut Helsingin kaupungin järjestämän Tulevaisuuden johtaja Helsingissä -ohjelman sekä Leadership Academyn järjestämän julkishallinnon johtamisen kehitysohjelman.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine kasvatustiede). Hän on toiminut Vantaan kaupungin perusopetuksen johtajana 6 vuotta 5 kuukautta. Hän on toiminut Vantaan kaupungin alue-/yhdysrehtorina (Korson alueen rehtorien esimies/viraston ja alueen yhdyshenkilö) 5 vuotta, Vantaan kaupungin koulun (1-9) rehtorina 9 vuotta, erityisluokanopettajana ja luokanopettajana sekä vararehtorina 8 vuotta sekä myyntipäällikkönä 1 vuoden. Hän on lisäksi suorittanut opetushallinnon tutkinnon. Hän on myös suorittanut johtamisen erikoisammattitutkinnon (JET) sekä Juuriharja Oy:n järjestämän eettisen johtamisen valmennuksen.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan filosofian kandidaatti (ylempi korkeakoulututkinto) (suuntautumislinja/pääaine historian koulutusohjelma, pääaine yleinen historia). Hän on toiminut Opetushallituksessa yleissivistävän koulutuksen johtajana 5 vuotta 9 kuukautta. Hän on toiminut Opetushallituksessa lukioyksikön päällikkönä toimivana opetusneuvoksena 7 vuotta 3 kuukautta, Espoon kaupungin lukion rehtorina 2 vuotta 8 kuukautta, Kajaanin kaupungin lukion rehtorina 3 vuotta 7 kuukautta, Kajaanin kaupungin lukion iltalinjan rehtorina 3 vuotta 2 kuukautta sekä opettajana peruskoulun yläasteella, lukiossa ja lukion iltalinjalla 3 vuotta. Hän on toiminut Opetushallituksessa 5 kuukautta kehittämisjohtajana, jonka tehtäviin kuului sekä yleissivistävä koulutus että ammatillinen koulutus. Hän on lisäksi suorittanut Opetushallituksen johdon koulutusohjelman ja oppilaitosjohdon johtamisohjelman sekä nuorisosteiden koulutuskokeilijoiden pedagogisen täydennyskoulutuksen.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen tohtori (suuntautumislinja/pääaine ammattikasvatus). Hän on myös kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine luokanopettaja) sekä lastentarhanopettaja. Hän on toiminut Helsingin kaupungin opetusviraston opetuspäällikkönä perusopetuslinjalla sekä perusopetuksen ja lukiokoulutuksen sisältäneen yleissivistävän



koulutuksen linjalla 13 vuotta 6 kuukautta (kehittämis- ja esimiestehtävät). Hän on toiminut Helsingin kaupungin opetusviraston perusopetuksen vs. linjanjohtajana yhteensä 1 vuotta 6 kuukautta, Helsingin kaupungin opetusviraston yleissivistävän linjan opetuskonsulttina 1 vuoden ja projektisuunnittelijana 2 vuotta sekä luokanopettajana 6 vuotta ja lastentarhanopettajana 5 vuotta. Hän on lisäksi suorittanut opetushallinnon tutkinnon, Helsingin kaupungin järjestämän Tulevaisuuden tekijät -ohjelman sekä Johtaminen Helsingissä -ohjelman.

Liisa Pohjolainen on koulutukseltaan filosofian maisteri (suuntautumislinja/pääaine venäjän kieli) ja laaja-alainen erityisopettaja. Hän on toiminut Helsingin kaupungin opetusviraston nuoriso- ja aikuiskoulutuslinjan linjanjohtajana 5 vuotta 5 kuukautta. Hän on toiminut Helsingin palvelualojen oppilaitoksen vs. rehtorina, apulaisrehtorina, aikuiskoulutuspäällikkönä sekä opettajana yhteensä 9 vuotta 4 kuukautta, valtion Suomalais-venäläisessä koulussa rehtorina 5 vuotta 4 kuukautta, Lahden kaupungin Tiirismaan lukion rehtorina 2 vuotta ja Opetushallituksessa Euroopan sosiaalirahaston rahoittamassa hankkeessa projektipäällikkönä 1 vuotta 6 kuukautta. Hänellä on myös työnohjaajan kelpoisuus. Hän on lisäksi käynyt Opetusalan koulutuskeskuksen järjestämän valtion oppilaitosten rehtoreiden ja johtajien kehittämisohjelman sekä Helsingin kaupungin järjestämän johtamisvalmennusohjelman (JOVA VI). Hänellä on suoritettuna Aalto yliopiston järjestämästä Executive Master of Business Administration (johtaminen ja liiketalous) -ohjelmasta 60 opintopistettä.

Kärkihakijat täyttävät muodolliset kelpoisuusvaatimukset ja kielitaitovaatimuksen. Kaikilla kärkihakijoilla on kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä. Heillä on myös eduksi katsottavaa kehittämiskykyä ja muutosjohtamisen taitoja, kokemusta kunnallis- ja opetushallinnosta, opetustoimen toimialan ja koulumaailman tuntemusta sekä erinomaiset vuorovaikutustaidot. Heillä on lisäksi eduksi katsottava englannin kielen taito.

Hakemusasiakirjoihin, haastatteluihin ja henkilöarviointiin perustuvan haastattelijoiden tekemän kokonaisarvioinnin perusteella Pohjolaisella on parhaat edellytykset hoitaa opetustoimen johtajan virkaa.

Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä ennen opetuslautakunnan kokousta opetusvirastossa (Hämeentie 11) huoneessa 313 sekä opetuslautakunnan kokouksessa.

Käsittely

24.02.2015 Ehdotuksen mukaan

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566





25.03.2015

Sj/6

Linjanjohtaja Pohjolainen ja kehittämisjohtaja Setälä eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn, vaan poistuivat kokoushuoneesta.

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja  
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Tarja Malmivirta, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 86235  
tarja.malmivirta(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 26.11.2014 § 372

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti myöntää Rauno Jarnilalle eron opetustoimen johtajan virasta 1.4.2015 alkaen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi



25.03.2015

Sj/7

## § 86

### Käräjäoikeuden lautamiesten valinta

HEL 2015-001320 T 00 01 06

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

- myöntää Maija Vänskälle vapautuksen käräjäoikeuden lautamiehen tehtävästä,
- todeta Pekka Vauhkonen käräjäoikeuden lautamiehen tehtävän päättyneeksi sekä
- valita Elina Havun ja Jari Simosen käräjäoikeuden lautamiehiksi vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Maija Vänskän eropyyntö

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

**Ote**  
Päätöksessä mainitut  
Helsingin käräjäoikeus

**Otteen liitteet**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Maija Vänskä pyytää 18.2.2015 vapautusta käräjäoikeuden lautamiehen tehtävästä.

Pekka Vauhkonen on kuollut 4.11.2014.



25.03.2015

Sj/7

Kaupunginvaltuusto valitsi 13.2.2013 (36 §) Maija Vänskän (ent. Rissanen) ja Pekka Vauhkosen käräjäoikeuden lautamieheksi toimikaudeksi 2013 - 2016.

Käräjäoikeuden lautamiehen tehtävistä vapautettavien tilalle valitaan uudet lautamiehet toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

## Liitteet

1 Maija Vänskän eropyyntö

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Päätöksessä mainitut  
Helsingin käräjäoikeus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2015 § 264

HEL 2015-001320 T 00 01 06

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

- myöntää Maija Vänskällä vapautuksen käräjäoikeuden lautamiehen tehtävästä,
- todeta Pekka Vauhkosen käräjäoikeuden lautamiehen tehtävän päättyneeksi sekä
- valita Elina Havun ja Jari Simosen käräjäoikeuden lautamieheksi vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

### 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

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



25.03.2015

Sj/7

---

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

**Kaupunginvaltuusto 11.03.2015 § 76**

HEL 2015-001320 T 00 01 06

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

- myöntää Tomas Garaisille ja Kimmo Kuikanmäelle vapautuksen käräjäoikeuden lautamiehen tehtävästä sekä
- valita Anssi Saarijärven ja Sari Häivölän käräjäoikeuden lautamiehiksi vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi



## § 87

### **Vuokrausperusteet asuntotonteille, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015**

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

#### **Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermanni), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermanni) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueiden (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo)



vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

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

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

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

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään päätöksen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteet tonttikohteisesti avoimena datana. (Otso Kivekäs)

## Käsittely

Kun asiassa oli käyty keskustelua, puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa oli tehty kannatettu ehdotus, jonka hyväksyminen olisi merkinnyt asian käsittelyn keskeyttämistä, minkä vuoksi puheenjohtaja kehotti seuraavia puhujia rajoittamaan puheenvuoronsa kysymykseen asian palauttamisesta kaupunginhallitukselle.

Julistettuaan keskustelun asian palauttamisesta päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Veronika Honkasalo valtuutettu Dan Koivulaakson kannattamana ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

### 1 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken haluaa jatkaa asian käsittelyä, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Veronika Honkasalon palautusehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Jaa-äännet: 69

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Hannele





Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Ei-äännet: 16

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Harri Lindell, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Kaupunginvaltuusto oli päättänyt jatkaa asian käsittelyä.

Julistettuaan keskustelun itse asiassa päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että valtuusto päättää muuttaa esitystä niin, että maanvuokran laskennassa käytetään 2 prosentin tuottotavoitetta (4 % sijasta). Samalla valtuusto päättää, että myös aiempien vuonna 2010 hyväksytyjen periaatteiden mukaisten maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen vastaehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa valtuutettu Otso Kivekäs oli valtuutettu Hannu Oskalan kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään päätöksen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteet tonttikohtaisesti avoimena datana.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

2 äänestys



Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Otso Kivekkään ehdottaman toivomusponnen, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

JAA-ehdotus: Hyväksyessään päätöksen valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet julkaista kaupungin vuokratonttien vuokranmääräytymisperusteet tonttikohtaisesti avoimena datana  
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 77

Zahra Abdulla, Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Tyhjä: 7

Yrjö Hakanen, Sirkku Ingervo, Terhi Koulumies, Jape Lovén, Silvia Modig, Pekka Saarnio, Tuomo Valokainen

Poissa: 1

Sami Muttilainen

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Otso Kivekkään ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

### 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

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alvno

FI02012566



- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Taustaa päättyivistä maanvuokrasopimuksista

Kaupungin sodanjälkeisen voimakkaan kasvun ja voimakkaan sisäisen maassamuuton aikaan alettiin rakentaa isoja uusia kerrostaloalueita kaupungin omistamille maille. Tontit luovutettiin tuolloin lähes poikkeuksetta vuokraamalla pitkin vuokrakaudeltaan enimmäkseen 50 - 60 vuoden pituisin maanvuokrasopimuksin.

Kaupungin omistamilla tonteilla päättyi vuosina 1999 ja 2000 yhteensä lähes seitsemäsadan asuntotontin vuokrakausi. Vastaavasti päättyi vuokrakausi vuonna 2010 noin sadalla asuntotonttien maanvuokrasopimuksella.

Tämän vuoden lopussa päättyi yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusia maanvuokrasopimuksia nyt tehtäessä ehdotetaan sovellettavaksi vastaavia periaatteita kuin vuoden 2010 tapauksissa.

Koska vuokrasopimusten uusiminen merkitsee huomattavia vuokrankorotuksia vuokralaisena oleville asunto- ja kiinteistöyhtiöille, asiaa valmisteltaessa on hyvissä ajoin etukäteen oltu yhteydessä vuokralaisiin. Tämä on tapahtunut kirjeitse ja useita asukastilaisuuksia eri alueilla pitämällä. Lisäksi vuokralaisilta erikseen saatu palaute on kirjattu ja kokouksissa ja kirjeitse saatu palaute kommentoitu tilaisuuksissa ja tässä esityksessä. Esityksen taustamuistio ja muistiot asukastilaisuuksista ovat liitteinä 2 ja 4.

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa hinnoittelun lähtökohtana on kiinteistöjen arvioitu yleinen hintataso uusimisajankohtana. Uusittavissa asuntotonttivuokrauksissa kuitenkin otetaan huomioon taustalla oleva vanha maanvuokrasopimus, jolloin vuokranmäärittelyssä pyritään maltilliseen hinnoitteluun. Vanhastaan vuokrattujen tonttien uusi



maanvuokra on siksi pyritty määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Uusittavien sopimusten maanvuokra on kuitenkin yleensä vanhan sopimuksen tasoa merkittävästi korkeampi johtuen siitä, että vanha maanvuokra on kymmenien vuosien kuluessa jäänyt merkittävästi jälkeen asuntotonttien yleisestä hintakehityksestä ja on nykytasollaan usein lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, maanvuokria uusittaessa on siirrytty uuden sopimuksen mukaiseen vuokraan vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa. Ensimmäisenä vuotena peritään tällöin uutta maanvuokraa 50 % alennettuna, seuraavana 45 % jne., kunnes kymmenennestä vuodesta siirrytään täyden vuokran perintään. Menettely vastaa aiemmin 2010 sopimuksia uusittaessa sovellettua.

Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan myös alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä

Tämän vuoden lopussa päättyy kaupungin omistamilla alueilla Helsingin kaupungissa vuoden 2015 lopussa yhteensä noin sataseitsemänkymmentä asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Alppiharjun (1 kpl), Taka-Töölön (1 kpl), Ruskeasuon (2 kpl), Hermannin (27 kpl), Vallilan (7 kpl), Käpylän (2 kpl), Oulunkylän (23 kpl), Haagan (25 kpl), Pakilan (1 kpl), Tapaninkylän (1 kpl), Herttoniemen (75 kpl) ja Pitäjänmäen (1 kpl) kaupunginosissa.

Pääosin päättyvien sopimusten tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueisiin. Muutama tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Pieni osa tonteista kuuluu erillispientalojen (AO) korttelialueeseen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (ALK) sekä asuntorakennusten korttelialueeseen (A). Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015, on liitteenä 1. Luettelosta ilmenevät tonttien perustiedot.

Kaikki näitä tontteja koskevat maanvuokrasopimukset ehdotetaan uusittaviksi, koska mitään uusimista estäviä seikkoja ei ole tiedossa.



Näin ollen kaikille liitteen 1 mukaisille tonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet, eli rakennusoikeuden yksikköhinta sekä vuokra-aika ja muut maanvuokran määrittelyn kannalta keskeiset periaatteet.

#### Valmisteluprosessista

Järjestelyt vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi aloitettiin kiinteistöviraston tonttiosastolla vuoden 2012 lopussa, jolloin tonttien vuokralaisille lähetettiin kirjeet voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Kirjeissä vuokralaisille esitettiin alustava arvio uuden maanvuokran määräytymisperusteista sekä kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisprosessista.

Keväällä 2014 tonttien vuokralaisille lähetettiin toinen kirje, jossa esitettiin tarkennettu arvio uudesta maanvuokrasta sekä kerrottiin tarkemmin maanvuokrasopimusten uusimisen aikataulusta sekä menettelystä sopimuksia uusittaessa. Kirjeellä varattiin lisäksi tilaisuus tonttien vuokralaisille esittää kirjalliset mielipiteensä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta. Mielipiteiden pääasialliset sisällöt on läpikäyty liitteenä 2 olevassa perustelumuistiossa. Vuokrasopimusten uusimisesta on vuokralaisille lähetettyjen kirjeiden lisäksi tiedotettu muun muassa lehdistötiedotteilla, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Syksyllä 2014 tonttiosasto järjesti kuusi kaupunginosakohtaista asukastilaisuutta, joissa kerrottiin maanvuokrasopimusten uusimisen periaatteista ja aikataulusta. Asukastilaisuuksissa yleisön kysymyksiin vastasivat tonttiosaston asiantuntijat. Lisäksi hallinto-osasto kertoi vuokrasopimusten allekirjoittamiseen liittyvistä juridisista ja käytännön toimenpiteistä. Asukastilaisuuksista laaditut muistiot ovat liitteenä 4. Asukastilaisuuksista tiedotettiin muun muassa vuokralaisille lähetetyillä kutsuilla, useilla lehti-ilmoituksilla, lehdistötiedotteella, asukasyhdistyksille suunnatuilla tiedotteilla sekä kiinteistöviraston internet-sivuilla.

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



Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisten perusteista (vuokra-aika ja vuokranmäärittelyperiaatteet) päättää kaupunginvaltuusto. Varsinaiset maanvuokrasopimusten uusimisia koskevat päätökset tehdään kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan toimesta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonteille vuokrauserusteet. Tonttiosaston tavoitteena on, että vuokrasopimusten uusimista koskevat päätökset ovat kokonaisuudessaan tehty viimeistään syyskuun 2015 aikana. Vuokrauspäätösten täytäntöönpanosta vastaa kiinteistöviraston hallinto-osasto.

#### Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettavat keskeiset periaatteet yleisesti

Maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimusta pääsääntöisesti jatketaan, ellei vuokrasopimuksen jatkamiselle ole merkittäviä maankäytöllisiä esteitä. Maanvuokrasopimusta uusittaessa hinnoittelu perustuu uusimishetken tasoon, ja sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan vahvistamia yleisiä maanvuokrasopimusehtoja. Lisäksi sopimukseen sisällytetään mahdolliset tonttikohtaiset erityisehdot (esim. vanhaan sopimukseen sisällytetyt rasitteenluonteiset ehdot).

Asuntotonttien maanvuokraustoinnassa lähtökohtana pidetään kohtuullisuutta. Tämä korostuu erityisesti asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa, jolloin uusi maanvuokra pyritään määrittämään siten, että vuokra on noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra. Maanvuokrien määrittelyssä noudatetaan alueellista yhtenäisyyttä. Uudet maanvuokrasopimukset tehdään yleensä noin 50 vuodeksi ja maanvuokra 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 on nykytasollaan lähes nimellisenä pidettävä.

Jotta siirtyminen uuden maanvuokrasopimuksen mukaiseen vuokraan ei muodostuisi nykyisten asukkaiden kannalta kohtuuttomaksi, kaupunki on maanvuokrasopimuksia uusiessaan korottanut vuokraa vaiheittain niin, että uusi maanvuokra nousee täyteen määräänsä vasta useamman vuoden kuluessa.

Vuonna 2010 päättyneitä maanvuokrasopimuksia uusittaessa sovellettiin siirtymäaikamenettelyä, jossa uudesta maanvuokrasta annettiin ensimmäisenä vuonna 50 %:n alennus, seuraavana 45 %:n,



sitä seuraavana 40 %:n ja sitä seuraavana 35 %:n jne. siten, että uusi maanvuokra tuli täysimääräisenä voimaan vasta kymmenennestä vuodesta alkaen. Näin ehdotetaan toimittavan tälläkin kertaa.

#### Maanvuokran laskeminen

Tontin maanvuokra lasketaan laskentakaavalla tontin rakennusoikeus ( $k\text{-m}^2$ )  $\times$  rakennusoikeuden yksikköhinta (euroa/  $k\text{-m}^2$ , vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100)  $\times$  elinkustannusindeksi (vuokraushetken pisteluku)  $\times$  0,04. Helsingin kaupungin nykyisin käyttämä vuokrausmenettely on pääpiirteissään samanlaisena käytössä hyvin yleisesti Suomessa.

Vuoden 2015 lopussa päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusien vuokrien perusteena oleva tarkka rakennusoikeuden ( $k\text{-m}^2$ ) määrä (rakennettu kerrosala) ja tonttien lopullinen maanvuokran suuruus tarkentuvat tonttikohtaisia sopimuksia uusittaessa, koska rakennetun kerrosalan määrä tarkistuslasketaan jokaisen vuokralaisen osalta rakennuslupapiirustuksista ennen maanvuokrasopimuksen uusimista.

#### Ulkopuolisen asiantuntijan arvio rakennusoikeuden arvosta ja vertailutiedot

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuokrausperuste-esityksen valmistelua varten teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnot kunkin alueen asuntotonttien rakennusoikeuksien käyvästä arvosta. Arviolausunnot on tehnyt Catella Property Oy 28.5.2013 (kerrostalotontit) ja 30.4.2013 (pientalotontit). Näin on pyritty muun ohella ehkäisemään tonttien ylihinnointelu.

Teetettyjen arviolausuntojen perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät alla tarkemmin selostettavat rakennusoikeuksien yksikköhinnat alittavat kaikilla alueilla merkittävästi arvioitavissa olevan käyvän arvon ja ehdotettavat vuokrausperusteet ovat siten hyvin kohtuullisia suhteessa tonttien käypiin arvioihin. Erot vaihtelevat alueittain rakennusoikeuksien yksikköhintojen ollessa vähintäänkin noin 40 prosenttia käyvien arvojen keskihintoja alhaisempia.

Vuokrausperuste-esityksen valmistelun yhteydessä on edelleen selvitetty vertailutiedoiksi kunkin alueen viime vuosien uudiskohteiden maanvuokrauksissa käytettyjä rakennusoikeuksien arvoja. Kaikilta alueilta ei vertailutietoja ole saatavilla, joten näiden alueiden vertailutiedot perustuvat vastaavan tyyppisiltä alueilta viime vuosina tehtyihin vuokrauksiin.



Vertailutietojenkin perusteella voidaan todeta, että nyt esitettävät vuokrausperusteet alittavat selvästi vastaavissa uudiskohteissa käytetyn tason, alituksen ollessa keskimäärin noin 20 %.

Ulkopuolisen asiantuntijan arvio kunkin alueen rakennusoikeuksien arvoista samoin kuin vertailutiedot uudiskohteissa käytettyyn tasoon on esitetty liitteenä 3.

## Tuottotavoite

Kaupunginvaltuusto päätti 1.10.1980 (asia nro 18), että asuntotonttien vuosivuokrana peritään 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupungin perimä maanvuokra on korkotuottoa sille pääomalle, joka on sitoutunut kaupungin maaomaisuuteen.

Maanvuokrauksessa noudatettavaksi esitettävä tuottotavoite ei ylitä Suomessa yleisesti maanvuokrauksessa käytettyä ja hyväksyttyä tasoa. Kuntien yleisesti maanvuokrauksessa käyttämä tuottotavoite vaihtelee välillä 4 - 6 % eikä tiedossa ole, että alhaisempaa tuottotavoitetta olisi missään kunnassa käytössä. 4 - 6 %:n tuottovaatimus on myös hyväksytty yleisesti oikeuskäytännössä. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen todellisen tuoton koko pitkälle ajanjaksolle laskettuna.

Huomion arvoista on, että esitetyin vuokrausperustein kaupungin todellinen, eli efektiivinen, tuotto jää merkittävästi alle maanvuokran laskennassa käytettävän nimellisen tuottotavoitteen (4 %), sillä maanvuokraa ei ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan perittäisi tonttien arvioitavissa olevista käyvistä arvoista, vaan selkeästi tätä alemmista arvoista. Ehdotetuin vuokrausperustein kaupungin todellinen vuokratuotto on vuokrasuhteen alussa keskimäärin tasolla noin 2,4 %, ottamatta tässä vielä huomioon siirtymäaikamenettelyn eli korotuksen vaiheittaisen toteutuksen vaikutusta. Mikäli sitten kiinteistöjen arvonkehitys tulevina vuosina ylittää elinkustannusindeksin kehityksen, johon tonttien maanvuokra on sidottu, laskee kaupungin efektiivinen vuokratuotto mainitusta lähtötasosta edelleen.

Tuottotavoitteen kohtuullisuuteen ja muihin seikkoihin on otettu tarkemmin kantaa liitteenä 2 olevassa perustelumuiustiossa.

## Siirtymäaikamenettely

Kuten vuonna 2010 vuokrasopimuksia uusittaessa, 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 yhdennestätoista vuodesta lähtien peritään täyttä maanvuokraa.

#### Ehdotettavat vuokrauserusteet ja arvio asumiskustannusvaikutuksista

Edellä mainitut vertailutiedot, asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettu käytäntö sekä muut esitetyt seikat huomioiden esitetään, että vuonna 2015 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määräytyy käyttäen perusteena alla olevasta taulukosta ilmeneviä rakennusoikeuden virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavia yksikköhintoja. Taulukossa on esitetty rakennusoikeuden yksikköhinta tasossa ind. 1916.

Alla olevasta taulukosta ilmenee myös alueelle esitettävän vuokrauserusteen arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin vuonna 2016 ja 2026. Arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on laskettu käyttäen lokakuun 2014 elinkustannusindeksin pistelukua 1916.

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



kaupunginosa	käyttötarkoi- tus	e/k-m <sup>2</sup> ind.100	e/k-m <sup>2</sup> ind.1916	e/ m <sup>2</sup> / kk ind.1916 v. 2016	e/ m <sup>2</sup> / kk ind.1916 v. 2026
12. (Alppiharju)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
14. (Taka-Töölö)	AK kerrostalo	38	728	1,46	2,91
16. (Ruskeasuo)	AK, AK/s kerrostalo	25	479	0,96	1,92
21. (Hermannin)	AK, ALK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
22. (Vallila)	AK kerrostalo	26	498	1,00	1,99
25. (Käpylä)	AK kerrostalo	25	479	0,96	1,92
28. (Oulunkylä)	AK kerrostalo	24	460	0,92	1,84
28. (Oulunkylä)	AOR, A pientalo	27	517	1,04	2,07
28. (Oulunkylä, Maunula)	AK, AK/s kerrostalo	22	422	0,85	1,69
28 (Oulunkylä, Maunula)	AR, AR/s pientalo	26	498	1,00	1,99
29. (Haaga, ete- lä)	AK, AK/s kerrostalo	24	460	0,92	1,84
29. (Haaga, poh- joinen)	AK, ALK kerrostalo	22	422	0,85	1,69
39. (Tapaninky- lä)	AO pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi)	AK, ALK, AO kerrostalo	23	441	0,88	1,76
43. (Herttoniemi)	AO, AR pientalo	26	498	1,00	1,99
43. (Herttoniemi, Roihuvuori)	AK, AK/s, ALK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
46. (Pitäjänmäki)	AK kerrostalo	20	383	0,77	1,53
34. (Pakila)	YS	14	268	0,67	1,34

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), asuntorakennusten korttelialue (A), (AO), rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR), asunto- ja liikerakennusten korttelialue (ALK), omakoti-, rivitalo ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AOR) ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS).



$E/m^2/kk$  on laskettu:  $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 4 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2) : 12$ , paitsi yleisten rakennusten osalta  $(e/k-m^2 \text{ (ind.100)} \times 5 \% \times \text{indeksi } 1916:100 \times 1,2) : 12$ .

Vakiintuneen käytännön mukaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen tontin vuokrausperusteeksi esitetään noin puolta vastaavan alueen asuntotonttien vuokrausperusteista.

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään noin 50 vuotta, joka vastaa 2000-luvun alussa ja vuonna 2010 päättyneiden maanvuokrasopimusten osalta noudatettua käytäntöä.

#### Valmistelun kuluessa esitetyt mielipiteet ja muita keskeisiä näkökohtia

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

- rakennusoikeuden arvon kohtuullisuus
- tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuus
- voiko kaupunki vaikuttaa maan arvoon
- maanvuokrien korotusten vaikutus asumiskustannuksiin ja asuntojen arvoihin
- maanvuokrien korotusten samanaikaisuus peruskorjauskustannusten kanssa
- maanvuokrien korotusten vaikutus pienituloisiin asukkaisiin
- kaavan suojelumääräysten vaikutus maanvuokraan.

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

#### Lopuksi

Kaupunki pyrkii asuntotonttien maanvuokraustoiminnassa kohtuullisuuteen, eikä siksi tavoittele korkeinta mahdollista tuottoa vuokratontteja hinnoitellessaan ja niiden vuosivuokraa määritellään. Kaupungin maaomaisuus tulee kuitenkin samaan aikaan nähdä kaikkien kaupunkilaisten yhteisenä omaisuutena, jota tulee hallinnoida



siten, että maaomaisuus hyödyttää kohtuullisesti kaikkia helsinkiläisiä, myös niitä, jotka eivät asu kaupungin vuokratontilla.

Esittelijä toteaa edellä esitettyihin sekä perustelumui stiosta ilmeneviin perusteisiin viitaten, että esitettyjä vuokrauserusteita on sekä kaupungin että vuokralaisten kannalta pidettävä kohtuullisina sekä asuntotonttien vuokralaisten yhdenvertaista kohtelua edistävinä. Ehdotettu menettely tontteja uudelleen vuokrattaessa vastaa kaupungin aiemmin vastaavissa tilanteissa noudattamaa käytäntöä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumui stio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 225

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki)



tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena



virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

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

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

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.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys:



JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Jaa-äännet: 12

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Ei-äännet: 3

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 12 - 3 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

23.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 608

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Kaupunginosat: 12. (Alppiharju) 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo) 21.(Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki)

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan vuokraamaan liitteessä nro 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston





osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen



perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä nro 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetyistä vuokrauserusteista.

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

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

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.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Palautusehdotus:

Kirsi Pihlaja: Kiinteistölautakunta palauttaa esityksen valmisteluun siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.



25.03.2015

Kaj/8

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:  
Helsingin kiinteistöjen ja maan arvon ollessa huomattavasti muuta maata korkeampi, kohtuullisempi tuottotavoite tontteihin sidotulle pääomalle olisi 2 % tonttien laskennallisesta arvosta.

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi  
Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437  
sami.haapanen(a)hel.fi



25.03.2015

Kaj/9

**§ 88**

**Uudelleen vuokrattavien tai vuokrattujen asuntonttien myynti  
vuokralaisille**

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

**Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri



- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliometri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliometri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliometri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliometri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliometri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliometri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliometri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tontikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.



Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo ennen vuotta 2015 päättyneiden ja uudelleen vähintään noin 50 vuodeksi vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavassa tai luvassa määritellyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.



Kerrosalalle määritellään yksikköhinta kaupungin alueella soveltaman vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.





5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

## Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli tehty vastaehdotus.

Valtuutettu Anna Vuorjoki oli valtuutettu Veronika Honkasalon kannattamana ehdottanut, että esityksestä poistetaan "tai tämän määräämälle" kohdista (4) ja (42).

Selonteko myönnettiin oikeaksi.

3 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy kaupunginhallituksen ehdotuksen, äänestää jaa; jos ei voittaa, on valtuutettu Anna Vuorjoen vastaehdotus hyväksytty.

JAA-ehdotus: Khs

Ei-ehdotus: Vastaehdotus Poistetaan esityksestä "tai tämän määräämälle" kohdista (4) ja (42).



**Jaa-äännet: 56**

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

**Ei-äännet: 29**

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Sara Paavolainen, Sirpa Puhakka, Nasima Razmyar, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Kaupunginvaltuusto päätti siten hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Luettelo tonteista

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeeksi muun muassa, että vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

Suoritetun arvioinnin ja vuokralaisilta saadun palautteen johdosta sekä kaupungin seuraavien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi esitetään nyt, että kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija oikeutettaisiin myymään vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset, tässä esityksessä yksilöidyt tontit. Ostomahdollisuutta esitetään tarjottavaksi myös niille vuokralaisille, joiden pitkäaikainen vähintään noin 50 vuoden pituinen maanvuokrasopimus on jo aiemmin vähintään kertaalleen pitkäaikaisesti uusittu.

Uusittavien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistetun tai arvioitavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona.

Esitettävien tonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti myynnin edellytyksenä on, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Tontilla ei myöskään saa olla merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Tontin myynnin maapoliittiset edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Myytävällä tontilla ei myöskään yksittäisenä maa-alueena saa olla sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaisi kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella.

Kiinteistötoimen kokemukseen perustuen voidaan arvioida, että vain varsin harva vuokralainen tulisi käyttämään ostomahdollisuutta, koska vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiselle esitetyt hinnoitteluperusteet ovat hyvin kohtuulliset ja myös aiempina vuosina uusittujen maanvuokrasopimusten maanvuokrien nykytaso on tontin ostohintaan sekä siitä seuraaviin taloudellisiin vaikutuksiin (osakkaan rahoitusvastikkeen nousu tai velkaosuuden maksaminen) nähden useimmilla tonteilla hyvin kohtuullinen.

Kaupungin nykyinen taloudellinen tilanne sekä lähivuosien heikot taloudelliset näkymät, kaupungin investointitarpeet sekä vuonna 2015 päättyville maanvuokrasopimuksille esitetyt vuokraus- ja



myyntiperusteet sekä muut tekijät huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista voidaan kiinteistötoimen tekemän arvion mukaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna. Esitys vastaa kiinteistötoimen asuntotonttien vuokralaisilta saamaan palautteeseen ja lisää vuokralaisten valinnanvapautta. Esityksen maapoliittiset vaikutukset jäänevät vähäisiksi.

## Esittelijän perustelut

### Asuntotonttien luovuttamisesta yleisesti

Helsingin kaupunki luovuttaa vuosittain asuinrakennusoikeutta noin 120 000 - 280 000 k-m<sup>2</sup>. Vuotuiset luovutusmäärät riippuvat merkittävästi muun muassa kulloisestakin kaavoitustilanteesta ja asuntojen kysynnästä.

Kaupunki luovuttaa asuntotontit pääasiallisesti vuokraamalla. Näin menetellään esimerkiksi kaikkien säänneltyyn tuotantoon luovutettavien tonttien osalta. Sääntelemättömään vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat asuntotontit pyritään kaupunginhallituksen kesäkuussa 2014 tekemän päätöksen mukaisesti luovuttamaan ensisijaisesti myymällä. Toissijaisesti tontit vuokrataan osto-optiolla. Kaupungin tonttien luovutuksessa jo pitkään noudattaman käytännön mukaan sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit (pl. omakotitontit) luovutetaan useimmiten myymällä, jolloin tonttien luovutuksesta järjestetään pääsääntöisesti kilpailu.

### Asuntotonttien vuokrasopimuskanta

Helsingin kaupunki on Suomen suurin maanvuokranantaja. Kaupungilla oli vuoden 2013 lopussa voimassa yhteensä noin 8 500 maanvuokrasopimusta, joista asuntotonttien maanvuokrasopimuksia on noin 5 150 kappaletta ja toimitilatonttien sopimuksia noin 240 kappaletta. Kaupungin ulkoiset maanvuokratulot olivat vuonna 2013 yhteensä noin 161,5 miljoonaa euroa, josta suurin osuus muodostui asuntotonttien maanvuokrista (noin 95 miljoonaa euroa). Maanvuokratulot asuntotonteilta kasvavat uusien sopimusten sekä sopimusten uusimisten johdosta keskimäärin noin neljällä miljoonalla eurolla vuodessa. Mikäli uusia tai uusittavia sopimuksia on paljon, kasvu voi olla edellä mainittua voimakkaampaa. Vastaavasti, jos uusia sopimuksia tehdään vähemmän eikä myöskään uusittavia sopimuksia merkittävässä määrin ole, kasvu voi olla edellä mainittua hitaampaa.

### Kaupungin maanmyyntitavoitteet

Kaupunginvaltuusto asettaa vuosittain kiinteistötoimelle maanmyyntitavoitteen. Maanmyyntitavoitteet ovat olleet nousussa



viime vuosina. Kaupungin maanmyyntitulot ovat viimeisen kymmenen vuoden aikana vaihdelleet 36 ja 98 miljoonan euron välillä keskiarvon ollessa noin 70 miljoonaa euroa/vuosi. Maanmyyntitavoite vuosina 2012 ja 2013 oli 85 miljoonaa euroa. Vuoden 2012 maanmyyntitulojen toteutuma puolestaan oli 78 miljoonaa euroa ja vuoden 2013 toteutuma 79 miljoonaa euroa, joten tavoitteista jäätii jonkin verran.

Vuoden 2014 talousarviossa asetettu maanmyyntitavoite on 100 miljoonaa euroa samoin kuin taloussuunnitelmassa vuosille 2015 ja 2016. Kaupungin vaikea taloudellinen tilanne huomioiden voidaan pitää todennäköisenä, että maanmyyntitavoitteet säilynevät vähintään nykytasolla seuraavien vuosien aikana.

Vuotuisten maanmyyntitulojen muodostuminen riippuu lukuisista eri tekijöistä, kuten yleisestä taloustilanteesta, rahoitusmarkkinoiden toimivuudesta, asemakaavoituksen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edistymisestä sekä kaavoitettavien ja luovutettavien tonttien teknisestä ja taloudellisesta toteutuskelpoisuudesta.

Mikäli maanmyyntitavoitteet säilyvät tulevina vuosina nykytasolla, edellyttää tavoitteiden saavuttaminen käytännössä maanmyyntitulojen keskiarvon nostamista noin 45 %:lla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Näiden tavoitteiden saavuttaminen edellyttää tarkistuksia tontinluovutuksen nykykäytäntöihin. Maanmyyntitulojen keskiarvon merkittävä nostaminen vaatii useiden eri käytäntöjen muuttamista sekä tehokasta toimeenpanoa.

Kiinteistötoimen arvion mukaan maanmyyntitavoitteen toteutumisesta keskimäärin noin 70 % muodostuu luovutettavien ja vuokrattujen asuntotonttien myynneistä, vaikka yksittäisinä vuosina myös toimitilatonttien osuus maanmyyntituloista voi nousta hyvinkin merkittäväksi.

Asuntotonttien maanmyyntitulosta suurin osa muodostuu kilpailujen perusteella luovutettavien rakentamattomien tonttien myynneistä sekä osto-optiolla vuokrattujen vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon toteutettujen tonttien myynneistä. Koska tonttien kiinnostavuuteen sekä kauppojen toteutumisen aikatauluun liittyy aina riskitekijöitä, edellyttää maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen todennäköisesti muullakin tavalla tapahtuvaa asuntotonttien myyntiä. Yhtenä keinona on tarjota uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisille mahdollisuus tonttinsa ostamiseen.

## Maanmyyntiperiaatteet ja maanmyynnin edistämisen periaatteet vuosille 2014 - 2018

Kaupunginvaltuusto hyväksyi viimeksi 27.8.1997 kiinteistöjen myynnessä noudatettavat periaatteet seuraavasti:

<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> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alvno</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



- Kaupungin omistamia kiinteistöjä myydään silloin, kun se on kaupungille edullista ja tarkoituksenmukaista elinkeinopolitiikan, asuntopolitiikan tai jonkun muun perustellun tarkoituksen edistämiseksi.
- Kiinteistöjen myynnille asetetaan vuosittain talousarviossa myyntitulotavoite. Tuloarvion ylittävät tulot käytetään kiinteän omaisuuden hankintaan ja maan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen.
- Hinnoittelun tulee perustua käypään arvoon ja myyntikohteiden tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettuja eli kaavamutoksen kautta tulevaa arvonnousua ei tule olla pitkällä tähtäyksellä nähtävissä.
- Myytäessä kiinteistöjä ostomahdollisuudesta ilmoitetaan julkisesti ja asiassa käytetään ensisijassa tarjousmenettelyä. Mikäli on ilmeistä, ettei tarjousmenettelyllä saada tyydyttävää tulosta tai useita ko. kiinteistöistä kiinnostuneita ei löydy tai on elinkeinopoliittisesti perusteltua, voidaan käyttää neuvottelumenettelyä. Tarvittaessa käytetään hinnoittelussa hyväksi puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan lausuntoa.

Kaupunginhallitus päätti 16.6.2014 (714 §) maanmyyntitavoitteiden saavuttamisen edistämiseksi sekä tontinvaraus- ja luovutusesitysten valmisteluohjeksi muun muassa seuraavaa:

- Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan esityksen valmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuus tarjota vuokralaisille oikeus tontin ostamiseen uudelleen vuokrauksen sijaan.

Ostomahdollisuuden tarjoaminen asuntotonttien vuokralaisille

Yleistä

Edellä mainittuun kaupunginhallituksen päätökseen perustuen kiinteistöviraston tonttiosasto on selvittänyt mahdollisuuksia tarjota uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisille mahdollisuutta tontin ostamiseen uudelleen vuokraamisen sijaan. Suoritetun arvioinnin ja vuokralaisilta saadun palautteen johdosta sekä kaupungin seuraavien vuosien maanmyyntitavoitteiden toteutumisen edistämiseksi esitetään nyt, että uusittavien sopimusten vuokralaisille tarjotaan mainittu ostomahdollisuus.

Kaupungilla on perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan ja kunnallisen itsehallinnon perustella lähtökohtaisesti vapaa oikeus päättää, tarjoaako se tontteja ostettavaksi vai ei ja, jos tarjoaa, niin millä ehdoilla. Kaupunki voi siis lähtökohtaisesti itse määritellä sen, kuinka suurelle joukolle tonttien vuokralaisia nyt käsiteltävä



ostomahdollisuus tarjotaan. Tonttien vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ostomahdollisuutta lienee kuitenkin syytä tarjota vuonna 2015 päättyvien sopimusten vuokralaisten lisäksi myös niille vuokralaisille, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on jo aiemmin vähintään kertaalleen uusittu.

Ostomahdollisuuden tarjoaminen merkitsee huomattavaa muutosta kaupungin aiemmin noudattamaan käytäntöön, vaikka kaupunki on myös aiemmin 1990-luvun laman aikaan tarjonnut tonttien vuokralaisille laajemminkin mahdollisuutta tontin lunastamiseen. Tällöin ostomahdollisuus suunnattiin kuitenkin vain omakotitonttien vuokralaisille. Vuokrattujen asuntotonttien myymiseen on mainittua poikkeusta lukuun ottamatta suhtauduttu viime vuosina ja vuosikymmeninä hyvin pidättäytyvästi ja ostomahdollisuutta on käytännössä tarjottu vain tilanteissa, jossa tontti on sijoittunut alueelle, jossa kaupungilla ei ole ollut muuta maanomistusta.

Vuonna 2015 päättyvät sekä aikaisempina vuosina uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Vuonna 2015 päättyvät asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Helsingin kaupungissa päättyy vuoden 2015 lopussa yhteensä lähes 170 maanvuokrasopimusta. Uusittavia maanvuokrasopimuksia on Alppiharjun, Taka-Töölön, Ruskeasuon, Hermannin, Vallilan, Käpylän, Oulunkylän, Haagan, Tapaninkylän, Herttoniemen ja Pitäjänmäen kaupunginosissa.

Pääosin päättyvien sopimusten tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueisiin. Muutama tontti kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Pieni osa tonteista kuuluu erillispientalojen (AO) korttelialueeseen, yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeseen (ALK) sekä asuntorakennusten korttelialueeseen (A). Luettelo tonteista, joiden maanvuokrasopimukset päättyvät vuonna 2015, on liitteenä 1.

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä vuokralaisille on varattu useita mahdollisuuksia esittää sekä kirjallisia että suullisia mielipiteitä maanvuokrasopimusten uusimisesta ja uusimiseen liittyvistä kysymyksistä. Kirjallisia mielipiteitä esitettiin 15 kappaletta ja syksyllä 2014 järjestetyissä asukastilaisuuksissa (yhteensä 6 kappaletta) vastaanotettiin runsaasti suullisia mielipiteitä. Useissa esitetyissä mielipiteissä joko tiedusteltiin mahdollisuutta vuokratun tontin ostamiseen tai vaadittiin vuokratun tontin ostomahdollisuutta. Vuokralaisten kirjallisesti tai



asukastilaisuuksissa esittämät mielipiteet on huomioitu nyt käsiteltävän asian valmistelussa.

#### Aikaisempina vuosina uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimukset

Helsingissä päättyi vuonna 2010 noin 100 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Vuosina 1999 ja 2000 päättyi yhteensä lähes 1 000 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Vuosina 2001 - 2009 päättyi muutamia yksittäisiä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia ja 1980-luvun alkupuolelta vuoteen 1998 asti päättyi noin 30 asuntotonttien maanvuokrasopimusta. Näitä aikaisemmin eli 1970-luvulla päättyneitä maanvuokrasopimuksia tulee merkittävässä määrin uusittaviksi vuosina 2020 - 2024. Toinen merkittävä ryhmä, joiden sopimuksia tulee uusittaviksi vuosina 2020 - 2024, ovat tontit, joiden maanvuokrasopimuksia ei ole vielä kertaakaan uusittu.

Vuonna 2010 päättyneitä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia oli muun muassa Taka-Töölön, Hermannin, Vallilan, Toukolan, Käpylän, Oulunkylän, Haagan, Malmin, Tapaninkylän, Kulosaaren ja Herttoniemen kaupunginosissa. Vuonna 2010 uusitut asuntotonttien maanvuokrasopimusten tontit kuuluvat pääosin asuinrakennusten (A), asuinkerrostalojen (AK), erillispientalojen (AO) ja asuinrivitalojen (AR) korttelialueisiin. Asuinrakennusten (A) korttelialueisiin kuuluville tonteille on pääsääntöisesti rakennettu kerrostaloja.

Vuosina 1999 ja 2000 päättyneitä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia oli muun muassa Vallilan, Toukolan, Käpylän, Vanhankaupungin, Oulunkylän, Pakilan, Herttoniemen ja Pitäjänmäen kaupunginosissa. Pääosin vuosina 1999 ja 2000 uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit ovat pientalotontteja ja kuuluvat erillispientalojen ja asuinrakennusten korttelialueisiin. Pieni osa vuosina 1999 ja 2000 uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisista tonteista kuuluu asuinkerrostalojen, asuinkerrostalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin.

Näitä ennen maanvuokrasopimuksia on uusittu muun muassa Meilahden, Tuomarinkylän, Ruskeasuon ja Haagan kaupunginosissa. Nämä tontit kuuluvat pääosin asuinkerrostalojen, asuinkerrostalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten sekä erillispientalojen korttelialueisiin.

#### Myyntiperusteet ja -periaatteet

#### Yleistä

Uusittavien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin





rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistetun tai arvioitavan vuokrauserustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona. Lisäksi tonttien myynnin tulisi noudattaa kaupungin olemassa olevia maanmyyntiperiaatteita. Näin ollen esimerkiksi sellaisia tontteja, joilla on näköpiirissä merkittävää arvonnousua, tai tontteja, joilla muutoin on merkittävää maapoliittista arvoa, ei myytäisi.

#### Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokrauserusteet

Tontinvuokran laskemisen perustana käytetään tontin laskennallista pääoma-arvoa, joka määritetään tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden yksikköhinnan perusteella. Pääoma-arvoon vaikuttavat kohteen hallintamuodosta riippuen muun muassa hintatilastoista saatava selvitys rakennusoikeuden arvosta kyseisellä alueella, kaupungin alueella maanvuokrauksissa noudattama yleinen käytäntö sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) valtion tukemaa tuotantoa varten pääkaupunkiseudun kuntiin vahvistamat tonttien rakennusoikeuden enimmäishinnat. Kaupungin vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa käyttämä hintataso alittaa usein vielä valtion tukemalle säännellylle asuntotuotannolle ARA:n toimesta asetetun hintatason, ja vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat siten hyvin kohtuullisia. Lisäksi maanvuokraa määritettäessä pyritään aina arvioimaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin. Uusittavien asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusi maanvuokra on alueellisesti noin 20 % alhaisempi kuin vastaavan uudisrakennettavan tontin maanvuokra.

Tonttiosaston vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimista koskevan valmistelun yhteydessä teettämän ulkopuolisen asiantuntija-arvion mukaan vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten ehdotettavien vuokrauserusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat.

#### Käyvästä arvosta saatu selvitys

Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä tilannut arviolausunnot kerrostalo- ja pientalotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvojen suuruusluokista eri kaupunginosissa. Arviolausunnot (28.5.2013 kerrostalot ja 30.4.2013 pientalot) on laatinut Catella Property Oy. Arvioinnissa on käytetty vertailuhintoihin perustuvaa kauppaa-arvomenetelmää.



Arviolausunnon mukaan kerrostalotonttien markkina-arvon suuruusluokka kaupunginosittain on seuraava:

Kaupunginosa, keskihinta (euroa/kerrosneliömetri)

- 12. (Alppiharju) 975 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 550 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasu) 875 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 1 000 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 950 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 900 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 800 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunula) 700 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, etelä) 800 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, pohjoinen) 700 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 775 euroa/kerrosneliömetri (ranta-alueilla 1 000 - 1 100)
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuori) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 675 euroa/kerrosneliömetri.

Arviolausunnon mukaan pientalotonttien markkina-arvon suuruusluokka kaupunginosittain on seuraava:

Kaupunginosa, keskihinta, euroa/kerrosneliömetri

- 28. (Oulunkylä) 1 000 euroa/kerrosneliömetri (länsiosa ja itäosa)
- 39. (Tapaninkylä) 1 000 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 975 euroa/kerrosneliömetri (Herttoniemi ja Roihuvuori, ranta-alueilla 1 100 - 1 400).

Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelu

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten tonttien myyntihinnoittelussa esitetään noudatettavaksi ns. kohtuullista käypää arvoa, jolloin rakennusoikeuden yksikköhinta muodostuisi tontille vahvistettavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntija-arvion keskiarvona. Myyntihintojen



suuruuden harkinnan perusteena on käytetty käypien arvojen keskihintoja ja myyntihinta on määritetty vuokrauserustehintojen ja käypien arvojen keskihintojen keskiarvona.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myyntihinnat voitaisiin määrätä siten, että kauppahinta tontteja myytäessä perustuu seuraaviin yksikköhintoihin:

**Kerrostalot**

kaupunginosa, euroa/kerrosneliömetri

12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri

14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri

16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri

21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri

22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri

25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä, Maunula) 560 euroa/kerrosneliömetri

29. (Haaga, etelä) 630 euroa/kerrosneliömetri

29. (Haaga, pohjoinen) 560 euroa/kerrosneliömetri

43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri

43. (Herttoniemi, Roihuvuori) 490 euroa/kerrosneliömetri

46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

**Pientalot:**

kaupunginosa, euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri

28. (Oulunkylä, Maunula) 750 euroa/kerrosneliömetri

39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri

43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.



Tonttikohtaisten olosuhteiden huomioimiseksi asiassa on perusteltua, että mikäli esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voisi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

#### Kauppahinnan määrittelyn perusteena käytettävä rakennusoikeus

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan. Muilta osin noudatettaisiin kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä tarkentavia määrittelyperiaatteita.

#### Aikaisemmin uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien hinnoitteluperiaatteet

Myös ennen vuotta 2015 uusittujen pitkäaikaisten asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien kauppahinnaksi esitetään kohtuullista käypää hintaa.

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuisi esityksen mukaan vastaavalla tavalla kuin vuonna 2015 päättyvien sopimusten osalta, kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m<sup>2</sup>).

Yksikköhinta määräytyisi alueelle vahvistetun tai arvioitavan vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona. Mikäli esitys hyväksytään, kiinteistölautakunta vahvistaa em. perusteiden määräämät hinnat alueittain vuoden 2015 lopulla.

Jos edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voisi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

#### Muut ehdot ja keskeiset periaatteet, joilla tontteja tarjotaan vuokralaisten ostettaviksi

Lähtökohtana esityksessä on, että vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten vuokralaisilla on oikeus



tonttinsa ostamiseen. Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

Tonttien myynnin tapahtuessa ilman kilpailua myyntihinnan käyvän tason määrittely perustuu aina tarvittaessa ulkopuolisen asiantuntijan antamaan arvioon sekä käytössä oleviin vertailuhintatietoihin. Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta toisin erikseen päätä.

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontilla ei ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Lisäksi tontin tulee olla kaavallisesti loppuun jalostettu. Asemakaavoituksen kautta ei tule olla näköpiirissä merkittävää tontin arvonnousua eikä tontilla tule olla merkittäviä lisärakentamismahdollisuuksia.

Arvion kaavallisesta jalostuspotentiaalista sekä tontin merkityksestä maankäytön pitkän aikavälin kehittämiseksi sekä kaupungin maapoliittisille tavoitteille tekee tarvittaessa erikseen pyydettyään lausunnon nojalla Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Kaavallisesta loppuun jalostamisen vaatimuksesta seuraa, ettei omakotitonttien vuokralaisilla olisi lähtökohtaisesti mahdollisuutta tonttinsa ostamiseen, koska tontille voidaan tällaisissa tapauksissa kaavoittaa lisärakentamista tai tontti voidaan kaavoittaa rivi- tai kerrostalotontiksi. Asiassa ei ole perusteltua, että vuokralainen ostaisi tontin edullisella hinnalla kaupungilta, hakisi siihen kaavamuutoksen ja sen jälkeen myisi tontin eteenpäin huomattavasti suuremmalla hinnalla. Poikkeuksena edellä sanotusta voitaisiin pitää tilannetta, jossa omakotitontti sijoittuu alueelle, jossa kaupungilla ei ole muuta maanomistusta. Tällöin myös omakotitontin myyminen voisi olla mahdollista. Myös suojeltujen kohteiden osalta harkinta tehtäisiin tapauskohtaisesti erikseen, koska näissä tapauksissa lisärakentaminen ei käytännössä usein ole mahdollista.

Ostotarjouksen hyväksyminen ei kuitenkaan olisi mahdollista, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta



tärkeitä rakennelmia tai laitteita. Kaupungin toiminnan vaikeutumista ei voida yllä kuvatun kaltaisissa tilanteissa pitää perusteltuna.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista, mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Aikaisemmin uusittujen pitkäaikaisten asuntotonttien maanvuokrasopimusten tonttien ostoperiaatteet vastaavat pääpiirteissään vuonna 2015 päättyvien sopimusten tonttien ostoperiaatteita.

#### Ostomahdollisuuden voimassaolo ja hakemusten käsittely

Vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten vuokralaisten tulisi tehdä hyväksyttävä ja kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa laatimien ohjeiden mukainen ostotarjous viimeistään kahden vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta eli viimeistään 31.12.2017 mennessä. Tämän jälkeen toimitettuja hakemuksia ei enää hyväksyttäisi, ellei kaupunki vastaisuudessa päättä pidentää määräaika. Määräaika on perusteltu, koska kaupunki ei voi sitoutua noin kahta vuotta pidemmäksi ajaksi tässä päätösehdotuksessa ilmoitettuihin kiinteisiin hintoihin. Määräaika voidaan pitää vuokralaisen kannalta kohtuullisena ottaen huomioon asian valmisteluun ja päätöksentekoon kaupungilta sekä vuokralaiselta kuluva aika.

Aikaisemmin uusittujen pitkäaikaisten maavuokrasopimusten osalta tontin ostoa koskevat hakemukset otettaisiin käsittelyyn pääsääntöisesti vasta vuoden 2016 alussa ja ostoa tulisi hakea viimeistään 31.12.2019 mennessä. Porrastaminen on tarpeen, koska näille tonteille voidaan vahvistaa hinnat vasta vuoden 2015 aikana. Kiinteistöviraston tonttiosastolla ei myöskään ole tällä hetkellä resursseja hakemusten laajamittaiseen käsittelyyn, joten hakemusten käsittelyn porrastaminen on tästäkin syystä tarpeen.

Vuokralaisille ei esitetä palautettaviksi vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä maanvuokria. Vuokralaisille ei esitetä palautettaviksi myöskään aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria. Tämän osalta viitataan edellä perustuslaissa säädetyn omaisuuden suojan ja



kunnallisen itsehallinnon osalta todettuun. Yleisesti ottaen erilaiset viranomaispäätökset ja -määräykset eivät myöskään tule voimaan takautuvasti, vaan vasta päätöksentekohetkestä lukien tai päätöksessä mainitun siirtymäajan jälkeen.

Esityksen taloudellisten ja muiden vaikutusten arviointia

Tonttien myynnin edullisuus kaupungin kannalta

Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan maanvuokraus on kaupungin kannalta ainakin lähtökohtaisesti taloudellisesti ja maapoliittisesti edullinen vaihtoehto. Tonttien omistusoikeuden säilyminen kaupungilla turvaa kaupungin mahdollisuudet kehittää alueita pitkällä aikavälillä, ja myös maan arvonnousu säilyy kaupungilla. Maanvuokraus takaa kaupungille pitkäaikaisen tasaisen tulovirran. Vuokraukseen verrattuna tonttien myynti puolestaan nopeuttaa kaupungin kassavirtaa merkittävästi, jolloin tonttiin sitoutunut pääoma vapautuu myyntihetkellä käytettäväksi eri käyttötarkoituksiin.

Maanmyynnin ja –vuokrauksen taloudellinen vertailu on varsin haastavaa, koska vertailuun vaikuttavat lukuisat eri tekijät ja vertailu tulee suorittaa nykyarvon laskennan menetelmin. Vaikuttavia tekijöitä ovat mm. tontin myyntihinnan ja maanvuokran pohjana käytettävän laskennallisen hinnan suhde, maanvuokrauksessa käytettävä tuotto prosentti, maanvuokratulojen nykyarvonlaskennassa käytettävä diskonttauskorko, kiinteistöveron pitkän aikavälin kehitys, arvioitu maanarvon nousu pitkällä tähtäimellä sekä kaupungin kulloinkin taloudellinen tilanne. Lisäksi arviointiin vaikuttavat merkittävästi myös kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittiset tavoitteet ja niiden edistäminen. Esimerkiksi toimitilahankkeissa suurelle osalle institutionaalisista sijoittajista mahdollisuus tontin ostamiseen on jopa kynnyskysymys. Tämä on tilanne usein myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntosijoittajien osalta.

Edellä mainittuun viitaten kiinteistötoimen näkemyksen mukaan kaupungin maaomaisuus tulisikin nähdä dynaamisena resurssina, jolloin tontteja voidaan myydä kaupungin taloudellisen tilanteen tai asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamisen niin edellyttäessä maanvuokrauksen säilyessä kuitenkin pääasiallisena luovutusmuotona pitkällä tähtäimellä.

Kaupungin nykyinen taloudellinen tilanne sekä lähivuosien heikot taloudelliset näkymät, kaupungin investointitarpeet sekä vuonna 2015 päättyville maanvuokrasopimuksille esitetyt vuokraus- ja myyntiperusteet sekä muut tekijät huomioiden ostomahdollisuuden tarjoamista voidaan kiinteistötoimen tekemän arvion mukaan pitää kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltuna.



## Esityksen vaikutukset maanmyynti- ja vuokratuloihin

Vuokrattujen tonttien myynti alentaa vastaavasti kaupungin näistä tonteista saamia maanvuokratuloja. Mikäli kaikki vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten tontit vuokrattaisiin esitetyillä vuokrausperustehinnoilla, niistä saatava vuokratulo olisi vuonna 2016 noin 4 miljoonaa euroa vuodessa. Esitetyn kymmenen vuoden siirtymäaikavaiheen jälkeen (vuonna 2026) tonteista saatava vuokratulo olisi noin 8 miljoonaa euroa vuodessa. Laskennallisesti tarkasteltuna, mikäli kaikki nämä tontit myytäisiin, menettäisi kaupunki siis mainitun verran vuotuisia maanvuokratuloja. Myynnillä ei kuitenkaan olisi käytännössä juurikaan vaikutusta kaupungin nykyisiin maanvuokratuloihin ja niiden tasoon, koska vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisista tonteista saatava maanvuokratulo on tällä hetkellä hyvin marginaalinen, yhteensä vain noin 500 000 euroa vuodessa. Vaikutus näkyisi siten vain maanvuokratulojen kehityksen hidastumisena.

Mikäli kaikki tontit puolestaan myytäisiin nyt ehdotettujen myyntihintojen mukaisesti, niistä saatava myyntitulo olisi laskennallisesti noin 258 miljoonaa euroa. Lisäksi ostajat maksaisivat ostetuista tonteista kiinteistöveroä myyntivuotta seuraavan vuoden alusta alkaen. Maapohjasta perittävä yleinen kiinteistövero on kuluvana vuonna 0,8 prosenttia, jolloin tonteista saatavat kiinteistöverotulot olisivat karkeasti arvioiden noin 0,8 miljoonan euron tasolla vuodessa.

Vuonna 2010 päättyneistä uusituista maanvuokrasopimuksista saatiin vuonna 2013 vuokratuloja noin 2,6 miljoonaa euroa vuodessa. Kaupunginvaltuuston 29.4.2009 (95 §) tekemän päätöksen mukaisesti näitä tontteja koskee 10 vuoden siirtymäaikamenettely, jonka mukaisesti maanvuokraa aletaan perimään täysimääräisesti vasta vuodesta 2020 alkaen. Tästä johtuen vuonna 2010 uusituista maanvuokrasopimuksista saadaan vuonna 2020 karkeasti arvioiden 25 % enemmän maanvuokratuloja kuin nyt, mikä tarkoittaa sitä, että vuonna 2020 näistä tonteista saadaan vuokratuloa noin 3,2 miljoonaa euroa vuodessa (laskettuna vuoden 2014 lopun tasossa).

Vuosina 1999, 2000 ja tätä aikaisemmin 1980-luvun alkupuolelta lähtien uusituista asuntotonttien maanvuokrasopimuksista saatiin vuonna 2013 vuokratuloja yhteensä noin 2,5 miljoonaa euroa vuodessa. Näiden sopimusten osalta kaupunginvaltuuston 12.2.1997 tekemän päätöksen mukainen maanvuokrien maksuun liittyvä siirtymäaika on jo kulunut loppuun, joten tonteista saatavat vuokrat ovat täysimääräisiä. Perittävien maanvuokrien pienuus verrattuna suureen sopimuskantaan (noin 1 000 sopimusta) selittyy osaltaan tällöin uusittujen sopimusten tonttien pientalovaltaisuuksella.





Näitä aikaisemmin eli 1980-luvun alussa ja 1970-luvulla tehtyjä ja sitä vanhempia sopimuksia tulee merkittävässä määrin uusittaviksi vuosina 2020 - 2024. 2020-luvun alussa päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelu käynnistyy tonttiosastolla vuonna 2016. Näistä sopimuksista suuri osa on omakotitonttien sopimuksia ja sopimuksista tällä hetkellä saatavat maanvuokratuotot verrattuna uusiin ja jo uusittuihin sopimuksiin ovat marginaalisia. Toinen suuri ryhmä, joiden maanvuokrasopimuksia tulee uusittaviksi vuosina 2020 - 2024, ovat sellaiset asuinkerrostalotonttien sopimukset, joita ei ole vielä uusittu. Pääpiirteittäinen karkea myyntivaikutusten tarkastelu jo uusittujen sopimusten osalta voidaan rajoittaa siten sopimuksiin, jotka on uusittu 1980-luvun alun jälkeen, koska omakotitontteja ei lähtökohtaisesti tämän esityksen mukaan myydä ja koska sellaisten tonttien vuokralaisilla, joiden sopimusta ei ole vielä uusittu, ei ole tämän esityksen nojalla lähtökohtaista oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Siten mikäli tontit, joiden maanvuokrasopimukset ovat tulleet uusituiksi 1980-luvun alun jälkeen, myytäisiin tällä hetkellä arvioitavissa olevien myyntihintojen mukaisesti, niistä saatava arvioitu myyntitulo olisi karkeasti arvioituna laskennallisesti noin 350 miljoonaa euroa. Lisäksi ostajat maksaisivat ostetuista tonteista kiinteistöveroä myyntivuotta seuraavan vuoden alusta alkaen. Mikäli kiinteistövero olisi myös tulevina vuosina 0,8 prosentin tasolla, tonteista saatavat kiinteistöverotuotot olisivat karkeasti arvioiden noin 1,1 miljoonaa euroa vuodessa. Monet em. tonteista ovat omakotitontteja, joita ei siis esitetä myytäväksi ja joita ei siten ole sisällytetty myyntituloarvioon.

Edellä mainitun osalta on syytä korostaa, että esitetyt laskelmat ovat teoreettisia. Kiinteistötoimen kokemukseen perustuen voidaan arvioida, että vain varsin harva vuokralainen tulisi käyttämään ostomahdollisuutta, koska vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimiselle esitetyt hinnoitteluperusteet ovat hyvin kohtuulliset ja myös aiempina vuosina uusittujen maanvuokrasopimusten maanvuokrien nykytaso on tontin ostohintaan sekä siitä seuraaviin taloudellisiin vaikutuksiin (osakkaan rahoitusvastikkeen nousu tai velkaosuuden maksaminen) nähden useimmilla tonteilla hyvin kohtuullinen. Vuokralaisten ostohalukkuuteen (ja -mahdollisuuksiin) vaikuttavat useat tapauskohtaiset tekijät, ja jokaisen vuokralaisen tuleekin harkita oston taloudelliset vaikutukset omakohtaisesti erikseen. Tässä harkinnassa esille nousevia tekijöitä ovat ainakin tehtyjen ja lähivuosina tehtäväksi tulevien peruskorjausten kustannukset, tontista maksettavaksi tuleva kiinteistövero sekä tontin ostamiseen tarvittavan yhtiölainan tai muun järjestelyn korkotaso sekä muut ehdot. Lisäksi ainakin suuremmissa asunto-osakeyhtiöissä päätöksentekoon saattaa liittyä suuriakin haasteita.



Edellä mainittuun viitaten ja kaupungin erittäin suuri asuntotonttien maanvuokrasopimuskanta huomioiden voitaneenkin todeta, että esityksen vaikutukset kaupungin maanvuokra- ja maanmyyntituloihin jäänevät todennäköisesti varsin pieniksi, vaikka yksittäisenä vuonna toteutuvat tonttikaupat voivat tuki olla merkittäviäkin kyseiselle vuodelle asetettujen maanmyyntitavoitteiden saavuttamisessa.

#### Esityksen maapoliittiset vaikutukset

Kaupungin maapoliittisiin tavoitteisiin on vuosikymmeniä kuulunut pyrkimys kaupungin yhtenäisessä omistuksessa olevien alueiden maanomistuksen säilyttämiseen kaupungilla kaupungin pitkän tähtäimen kehittämismahdollisuuksien turvaamiseksi. Nyt kyseessä oleva esitys poikkeaisi tästä periaatteesta.

Vaikka esitetty muutos tontinluovutusikäntöihin on periaatteellisella tasolla merkittävä, jäänevät sen maapoliittiset vaikutukset vähäisiksi, koska käytännössä varsin harvalla vuokralaisella tulee todennäköisesti olemaan halua ja/tai kykyä tontin ostamiseen. Lisäksi esitettävien luovutusperiaatteiden mukaisesti myynnin edellytyksenä on, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu. Tontilla ei myöskään saa olla merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Tontin myynnin maapoliittiset edellytykset selvitetään tapauskohtaisesti yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, mikäli neuvotteluissa on päästy vuokralaisen kanssa muutoin yhteisymmärrykseen.

Mikäli myynnin jälkeen tontille laaditaan merkittävää täydennysrakentamista mahdollistava kaavamuutos, kaupunki käy omistajan kanssa kaupunginhallituksen vahvistamien maapoliittisten periaatteiden mukaiset maankäyttösopimusneuvottelut ja tekee tontin omistajan kanssa maankäyttösopimuksen. Sopimukseen voidaan tällöin sisällyttää kaupungin maapolitiikan kannalta keskeiset ehdot. Edelleen kaupungilla olisi tontin myynnistä huolimatta käytössään myös muut lainsäädäntöön perustuvat maapoliittiset ohjauskeinot.

#### Lopuksi

Kaupungin maanmyyntituloilla on taloudellisesti vaikeina aikoina huomattava merkitys kaupungin investointien rahoittamisessa. Tälläkin hetkellä maanmyyntituloilla tulisi kattaa yli 20 prosenttia vuotuisista investoinneista. Kaupunki käyttää maanmyynnistä saatavia varoja myös maaomaisuuden kasvattamiseen. Kaupungin mahdollisuudet jatkaa aktiivista maanhankintaa tulevana vuosina lienevät osin riippuvaisia kaupungin maanmyyntituloista ja niiden kehityksestä.



Tonttien myynnin lisääminen hidastaa kaupungin maanvuokratulojen kehitystä lyhyellä aikavälillä. Riittäväillä maanmyyntituloilla voidaan kuitenkin tukea aktiivista maanhankintaa tonttivarannon lisäämiseksi sekä osaltaan varmistaa uusien kaavoitettavien alueiden vaatimien infra-, joukkoliikenne- ja muiden investointien oikea-aikainen toteutuminen. Pääosa näille uusille alueille (esim. Östersundom) muodostettavista tonteista tullaan aikanaan luovuttamaan nykykäytännön mukaisesti vuokraamalla, joka puolestaan vaikuttaa positiivisesti kaupungin maanvuokratulojen kehitykseen pidemmällä tähtäimellä. Kaupungin kokonaistaloudellisen edun mukaista onkin, että kiinteistötoimi pystyy saavuttamaan sille asetetut maanmyynti- ja tontinluovutustavoitteet niin lyhyellä kuin pitkälläkin aikavälillä. Ostomahdollisuuden tarjoaminen päättyvien/pääntyneiden maanvuokrasopimusten vuokralaisille on yksi keino lisätä kaupungin maanmyyntituloja seuraavina vuosina, vaikka ostomahdollisuuden tarjoamisen vaikutukset jäänevät varsin vähäisiksi.

Esitys vastaa kiinteistötoimen asuntotonttien vuokralaisilta saamaan palautteeseen ja lisää vuokralaisten valinnanvapautta. Esitys on kaupungin kannalta taloudellisesti perusteltu ja sen maapoliittiset vaikutukset jäänevät vähäisiksi. Esitystä voidaankin pitää tarkoituksenmukaisena ja kannatettavana.

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä nyt käsiteltävänä olevan esityksen uusittavien/uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaisten tonttien myynneistä, tästä tiedotetaan vuokralaisille erikseen kirjeitse ja kiinteistöviraston internet-sivuilla.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Luettelo tonteista

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto



25.03.2015

Kaj/9

Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 226

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermanni) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri



- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole



kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo ennen vuotta 2015 päättyneiden ja uudelleen vähintään noin 50 vuodeksi vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti



kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavassa tai luvassa määritellyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.

Kerrosalalle määritellään kaupungin alueella soveltaman vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.



Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Kannattaja: Pilvi Torsti

Äänestys:





25.03.2015

Kaj/9

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Poistetaan esityksestä "tai tämän määräämälle".

Jaa-äännet: 9

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

23.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 609

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä nro 1 luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2



Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermanni) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä



viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6



Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää todeta, että myös niillä asuntotonttien vuokralaisilla, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015 ja joille on tehty uusi maanvuokrasopimus, on mahdollisuus tehdä ostotarjous tontistaan.

Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo aikaisemmin kuin vuonna 2015 päättyneiden asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahinta on kohtuullinen käypä hinta. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m<sup>2</sup>). Yksikköhinta määräytyy alueen vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.



Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6



Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Kannattajat: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Jaa-äännet: 5

Jasmin Hamid, Sole Molander, Pia Pakarinen, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 2

Jaana Aaltonen, Kirsi Pihlaja

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Antti Hytti, Tuomas Rantanen



25.03.2015

Kaj/9

---

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

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



25.03.2015

Kaj/10

## § 89

### Kuusisaaren tontin 30074/8 asemakaavan muuttaminen (nro 12260, Munkkiniemi, kortteli 30074 tontti 8)

HEL 2013-013266 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen ja vesialueen asemakaavaehdotuksen 3.6.2014 päivätyn piirustuksen numero 12260 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 selostus, päivätty 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014, päivitetty Kslk:n 18.11.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.6.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

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





25.03.2015

Kaj/10

Liite 4

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kuusisaaren koillisosassa Hirvilahdenkujan lounaispuolella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 161 k-m<sup>2</sup> (709 k-m<sup>2</sup>:stä 870 k-m<sup>2</sup>:iin). Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen, johon saa sijoittaa katettuja ajoramppeja, jäte- ja autosuojia sekä vartijan tiloja yhteensä enintään 250 m<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi maan alle saa rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja 1 050 m<sup>2</sup>. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan. Tontin rajaa muutetaan siten, että rannassa aiemmin tehty täyttö (194 m<sup>2</sup>) liitetään tonttiin. Tontilla olevat kaupunkikuvallisesti merkittävät puut tulee säilyttää.

## Esittelijän perustelut

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pientalovaltaista asuinalueetta, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallionpinta on arviolta 0 - 20 m maanpinnasta.

Alueella on voimassa asemakaava numero 11485 vuodelta 2006. Asemakaavan mukaan tontti on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Rakennusoikeus on 709 k-m<sup>2</sup>, joka tonttitehokkuutena tarkoittaa  $e = 0,28$ . Asemakaavaan sisältyy rakennustapaa ja tontin käyttöä sekä kasvillisuutta ja istutuksia koskevia määräyksiä mm. ranta-alueen kaupunkikuvallisesti arvokkaitten puitten säilyttämisestä ja Hirvilahdenkujan rajaamisesta kasvillisuudella.



Laadittu asemakaavan muutos noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden yleisiä linjauksia käyttötarkoituksen suhteen, mutta poikkeaa muutosperiaatteista tonttitehokkuuden osalta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteilla korkein mahdollinen tehokkuus on  $e=0,22 - 0,28$ . Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee  $e=0,32$ . Tontin lähetystökäyttö on erityisluonteista toimintaa, joka poikkeaa normaaliasumisesta tai toimitilarakentamisesta. Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontteja voidaan tarvittaessa osoittaa lähetystökäyttöön.

Tontilla sijaitsee 1950-luvulla valmistuneet arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus. Kaupunginmuseon vuonna 2004 teettämän Munkkiniemen rakennusinventoinnin mukaan asuinrakennuksella on merkitystä osana Kuusisaaren 1950-luvulla syntyneitä rakennuskantaa, Hirvilahdenkujan kaupunkikuvaa ja Laajalahden merellistä maisemaa. Kaupunginmuseo ei arvottanut eikä esittänyt suojelutavoitteita rakennukselle inventoinnin yhteydessä.

Uusi rakentaminen muuttaa lähiympäristön kaupunkikuvaa. Rantaan asti ulottuva rakentaminen näkyy Laajalahdelle ja vaikuttaa siten maisemakuvaan. Maisemallisia arvoja on turvattu tontin istutuksia ja puita koskevilla määräyksillä sekä rajoittamalla aidan umpinaisen osan korkeutta tontin etelärajalla.

Tontti on yksityisomistuksessa (Saudi-Arabian kuningaskunta). Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Saudi-Arabian kuningaskunnan hakemuksesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat tontin rakennusoikeuden määrään, rakennuksen sijoittumiseen tontilla, rakennusalan kokoon, rakennuksen korkeuteen ja rakentamisen soveltuvuuteen muuhun rakennuskantaan, puiden säilyttämiseen, näkymien turvaamiseen sekä rakentamisesta aiheutuviin häiriöihin liikenteelle ja pohjavedelle. Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että aidan sijaintia on siirretty



25.03.2015

Kaj/10

kauemmas naapurin rajasta, aidan umpinaisen osan korkeutta on rajoitettu ja pohjaveden turvaamista koskeva määräys on lisätty kaavaan.

Asemakaava ja asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 8.8. - 8.9.2014. Muistutuksia esitettiin yksi.

#### Muistutus

Muistutus kohdistui tonttitehokkuuteen, rakennusten korkeuksiin ja aidan korkeuteen.

#### Lausunnot

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Helen Sähköverkko Oy:llä, pelastuslautakunnalla, yleisten töiden lautakunnalla ja ympäristökeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kiinteistölautakunta huomauttaa, että asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Lausunnot ja muistutus on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa (liite 4).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu muistutuksen ja lausuntojen johdosta.

Kaavamuuotos ei nosta tontin rakennusoikeutta merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä



25.03.2015

Kaj/10

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 selostus, päivätty 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014, päivitetty Ksk:n 18.11.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.6.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

**Tiedoksi**

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta



25.03.2015

Kaj/10

Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2015 § 265

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen ja vesialueen asemakaavaehdotuksen 3.6.2014 päivätyn piirustuksen numero 12260 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 367

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Ksv 0740\_28, Hirvilahdenkuja 4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.6.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



25.03.2015

Kaj/10

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

03.06.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Arja Kasanen, vs. II asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37400  
arja.kasanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.09.2014 § 87

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Munkkiniemen, Kuusisaaren asemakaavan muutoksesta nro 12260, Hirvilahdenkuja 4 seuraavan lausunnon: Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta nro 12260.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224  
markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.8.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 13.6.2014

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



saunarakennus. Merenrantatontille on suunnitteilla Saudi-Arabian kuningaskunnan suurlähettilään virka-asunto.

Kaupunginmuseon vuonna 2004 teettämän Munkkiniemen rakennusinventoinnin mukaan kaksikerroksisen pientalon suunnittelu käynnistyi vuonna 1957 ja se valmistui vuonna 1959. Rakennuttajana oli professori Jorma Serlachius. Suunnittelijana toimi arkkitehti Einari Teräsvirta. 1990-luvun lopulla rakennukseen on tehty laajennus ja muutoksia, mm. ikkunoita suurennettiin.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on  $e=0,22-0,28$ . Esillä olevassa asemakaavamuutoksessa tontitehokkuudeksi tulee  $e=0,32$ .

Asemakaavamääräysten mukaan lähetystörakennuksen eri osissa saa olla 1-2 kerrosta. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa kiviainesta. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai loiva harjantai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen tai kuparia. Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tontin istutettavasta alueesta ja säilytettävistä puista on kaavassa niin ikään määräyksensä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tehokkaasti rakennettavalla tontilla olevaa puustoa säilyy ja uutta alueelle luonteenomaista kasvillisuutta istutetaan paikan maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottaen.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

21.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.08.2014 § 281

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus.

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin käyttötarkoitus muuttuu lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA).

Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.08.2014 § 412

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kiinteistökartta 73/675 492, Hirvilahdenkuja 4

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) vesialueen asemakaavasta ja korttelin 30074 tonttia 8 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12260 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Saudi-Arabian kuningaskunta.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566





25.03.2015

kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 709 k-m<sup>2</sup>:stä 870 k-m<sup>2</sup>:iin.

Asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004/9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 05.08.2014 § 235

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.3.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Saudi-Arabian suurlähetystön (Hirvilahdenkuja 4, Munkkiniemi 30.ko) asemakaavan muutokseen 28.3.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvno

FI02012566



25.03.2015

Kaj/10

peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus.

Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Suunnitelman mukaan rakennus on kaksikerroksinen ja sen laajuus on noin 900 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tehdään maanalainen pysäköintitila. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen ja maan alle autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Rakennuksen eri osissa saa olla 1-2 kerrosta.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi



25.03.2015

-/11

## § 90

### Kaupunginvaltuuston kokouksessa jätettiin seuraavat viisi aloitetta

HEL 2015-003838, 2015-003839, 2015-003841, 2015-003835, 2015-003837

### Päätös

Kaupunginvaltuuston päätösvaltaan kuuluvat aloitteet

- Valtuutettu Hannu Oskalan ym. aloite liikennevalvonnan resurssien lisäämisestä siviilipalvelusmiehillä
- Valtuutettu Petra Malinin ym. aloite katutaiteen edistämisestä Helsingissä
- Valtuutettu Thomas Wallgrenin ym. aloite vastuullisen robotisaation ohjelman laatimisesta Helsinkiin
- Valtuutettu Pia Pakarisen ym. aloite normaalilyseon edestä kulkevan Merimiehenkadun pätkän nimen muuttamisesta Norssinkaduksi
- Valtuutettu Laura Kolben ym. aloite vanhojen rakennusten kulttuuriperintöstrategian laatimisesta

Kaupunginvaltuusto päätti lähettää aloitteet kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.03.2015

Pj/1

## § 80

### Namnupprop, laglighet och beslutförhet

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade konstatera att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

#### Namnupprop och förhinder

Ordföranden konstaterade att förhinder för detta sammanträde har anmälts av de ledamöter som är antecknade som frånvarande på närvarolistan och att de ersättare som framgår av listan har kallats i deras ställe.

#### Laglighet och beslutförhet

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

#### Bilagor

1 Läsnaolista

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar konstatera vilka ledamöter som anmält förhinder och vilka ersättare som inträder i deras ställe, förrätta namnupprop och konstatera att sammanträdet är lagligt och beslutfört.

#### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



25.03.2015

Pj/2

---

**§ 81**

**Val av protokolljusterare**

**Beslut**

På förslag av ordföranden valdes ledamöterna Otso Kivekäs och Sari Mäkimattila till protokolljusterare med ledamöterna Nina Huru och Matti Niiranen som ersättare.

**Sökande av ändring**

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

**Beslutsförslag**

Stadsfullmäktige beslutar välja två ledamöter till protokolljusterare och två ledamöter till ersättare för dessa.

**Sökande av ändring**

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



25.03.2015

Kj/3

## § 82

### Val av ersättare i idrottsnämnden

HEL 2015-001173 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade

1. bevilja Ari Lanamäki befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i idrottsnämnden
2. välja Roope Kailaheimo till ny personlig ersättare för Heidi Ruhala i idrottsnämnden för den mandattid som utgår med år 2016.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Lauri Menna, förvaltningsexpert, telefon: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Ari Lanamäen eronpyyntö

#### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Utdrag

##### Utdrag

Päätöksessä mainitut

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar

1. bevilja Ari Lanamäki befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i idrottsnämnden
2. välja \_\_\_\_\_ till ny personlig ersättare för Heidi Ruhala i idrottsnämnden för den mandattid som utgår med år 2016.

Stadsfullmäktige beslutar samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.



25.03.2015

Kj/3

## Föredragandens motiveringar

Ari Lanamäki (Saml.) anhåller 14.2.2015 om befrielse från förtroendeuppdraget som ersättare i idrottsnämnden.

Stadsfullmäktige valde 16.1.2013 (5 §) Ari Lanamäki till ersättare i idrottsnämnden för mandattiden 2013–2016. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ersättare för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Lauri Menna, förvaltningsexpert, telefon: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

## Bilagor

1 Ari Lanamäen eronpyyntö

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Utdrag

### Utdrag

Päätöksessä mainitut

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

## För kännedom

Liikuntalautakunta  
Kaupunginkanslia  
Taloushallintopalvelut -liikelaitos

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2015 § 247

HEL 2015-001173 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Ari Lanamäelle vapautuksen liikuntalautakunnan varajäsenen luottamustoimesta ja



25.03.2015

Kj/3

2. valita \_\_\_\_\_ Heidi Ruhalan uudeksi varajäseneksi liikuntakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi





25.03.2015

Kj/4

## § 83

### Val av ledamot i barnomsorgsnämnden

HEL 2013-007466 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadstyrelsens förslag

1. bevilja Veronika Honkasalo befrielse från förtroendeuppdraget som ledamot i barnomsorgsnämnden
2. välja Petra Malin till ny ledamot i barnomsorgsnämnden för den mandattid som slutar med år 2016.

Stadsfullmäktige beslutade dessutom konstatera att Abdallah Mountassir blir personlig ersättare för den nya ledamoten.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt justera protokollet omedelbart vad detta ärende beträffar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Lauri Menna, förvaltningsexpert, telefon: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Veronika Honkasalon eronpyyntö

#### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Utdrag

##### Utdrag

Päätöksessä mainitut

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Veronika Honkasalo (VF) anhåller 24.2.2015 om befrielse från förtroendeuppdraget som ledamot i barnomsorgsnämnden.



25.03.2015

Kj/4

Stadsfullmäktige valde 16.1.2013 (5 §) Veronika Honkasalo till ledamot i barnomsorgsnämnden för mandattiden 2013–2016. Stadsfullmäktige bör nu välja en ny ledamot för den återstående mandattiden.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Lauri Menna, förvaltningsexpert, telefon: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

Bilagor

1 Veronika Honkasalons eronpyyntö

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

Utdrag

**Utdrag**

Päätöksessä mainitut

**Bilagor till utdrag**

Kunnallisvalitus, valtuusto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2015 § 248

HEL 2013-007466 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

1. myöntää Veronika Honkasalolle vapautuksen varhaiskasvatuslautakunnan jäsenen luottamustoimesta ja
2. valita Petra Malinin uudeksi jäseneksi varhaiskasvatuslautakuntaan vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Samalla kaupunginvaltuusto toteaa, että uuden jäsenen henkilökohtainen varajäsen on Abdallah Mountassir.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Esittelijä

**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**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



25.03.2015

Kj/4

---

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi



25.03.2015

Kj/5

## § 84

### Behandling av initiativ från ungdomar inom stadens förvaltning

HEL 2014-007441 T 00 01 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadstyrelsens förslag införa en ny 25 a § med den nedanstående lydelsen i arbetsordningen för stadsfullmäktige.

#### Initiativ från ungdomar

Stadsstyrelsen ska en gång om året senast vid ett sammanträde i april underrätta fullmäktige om de initiativ som ungdomar i åldern 13–17 år har tagit i frågor som hör till stadens befogenhet och om de åtgärder som har vidtagits med anledning av initiativen. Stadsstyrelsen ska samtidigt förmedla ett utlåtande i saken från kärngruppen för systemet för ungas deltagande och påverkan (Krut).

Vid behandlingen av initiativ från ungdomar tillåts diskussion. Beslut om enskilda initiativ tillåts inte utom i fråga om hemställningsklämmor.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Anja Vallittu, stadssekreterare, telefon: 310 36046

anja.vallittu(a)hel.fi

Leena Mickwitz, stadssekreterare, telefon: 310 36054

leena.mickwitz(a)hel.fi

Johanna Seppälä, interaktionschef, telefon: 310 79780

johanna.m.seppala(a)hel.fi

#### Bilagor

1 Säntötoimikunnan lausunto 10.2.2015

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Stadsstyrelsen befäste 13.6.2011 systemet Krut som system för deltagande och påverkan bland Helsingforsungdomar och uppmanade samtidigt stadens förvaltningar och affärsverk att utnyttja systemet och beakta sådant som kommer fram när ungdomarna hörs. Stadsstyrelsen uppmanade dessutom stadens nämnder och direktioner att ge ungdomarna tillfälle att bli hörda i angelägenheter som gäller dem.



Verksamheten i Krut presenterades för stadsstyrelsen 3.2.2014, och därefter började ungdomscentralen utarbeta principer för hur staden ska behandla initiativ från ungdomar. Ungdomsnämnden gjorde en framställning i saken 12.6.2014. Framställningen och omröstningarna framgår av beslutshistorien.

Ett av de främsta målen med systemet Krut är att deltagande och påverkan bland ungdomar ska bli en del av förvaltningarnas etablerade verksamhet. Det är visserligen viktigt att ungdomscentralen och utbildningsverket stöder systemet, men ännu viktigare är att initiativen från ungdomar behandlas grundligt av alla stadens aktörer och får tillräckligt stor betydelse.

Stadsfullmäktige ska enligt den föreslagna nya paragrafen i arbetsordningen årligen få information om initiativen från ungdomar och dessutom ett utlåtande i saken från kärngruppen för Krut. Syftet med detta är att ungdomarnas påverkansmöjligheter ska förbättras. Den bakomliggande tanken är att ungdomarna bör fås med i det samhälleliga beslutsfattandet. Valdeltagandet bland ungdomar sjunker, och om ungdomarnas intresse för påverkanssätt som uppfattas som traditionella fortsätter att vara svagt kan detta bli ett hot mot en fungerande kommunal demokrati. Den nya paragrafen i arbetsordningen är i överensstämmelse med 8 § i ungdomslagen: "De unga skall anordnas möjlighet att delta i behandlingen av ärenden som gäller ungdomsarbete och ungdomspolitik på lokal och regional nivå. De unga skall därtill höras i ärenden som berör dem."

Regeringen lämnade en proposition med förslag till ny kommunallag till riksdagen i november 2014. Kommunen åläggs enligt propositionen att inrätta ett ungdomsfullmäktige eller en motsvarande påverkansgrupp för unga. Detta räcker enligt propositionen inte till som påverkanssätt utan delaktigheten och påverkansmöjligheterna för unga ska vidareutvecklas också i övrigt. Det är dessutom meningen att bestämmelserna i kommunallagen och bestämmelserna i ungdomslagen ska komplettera varandra. Bestämmelserna om kommuninvånarnas initiativrätt i kommunallagen förblir i stort sett oförändrade. Initiativrätten bibehålls som en rättighet för kommuninvånare i alla åldrar.

Med initiativ från ungdomar avses i beslutsförslaget initiativ från 13–17-åringar som omfattas av systemet Krut. Initiativen från ungdomar kan exempelvis handla om lokala offentliga tjänster i närområdet, aktuella frågor i de ungas liv eller sådant som gäller hela Helsingfors. Utgångspunkten är att webbplatsen Ruuti.net ska användas för dessa initiativ. De initiativ som kommit via webbplatsen behandlas i enlighet med 25 a § i arbetsordningen för stadsfullmäktige. De unga förlorar inte



25.03.2015

Kj/5

i och med detta möjligheten att med stöd av lagstiftningen använda andra sätt att väcka frågor.

Avsikten är att initiativ från ungdomar ska beredas och behandlas i stort sett lika som de initiativ från kommuninvånare som avses i 25 § i arbetsordningen för stadsfullmäktige. Det ska ses till att de unga vid behov får särskilt stöd och handledning när de vill komma med initiativ.

Om stadsfullmäktige godkänner den föreslagna nya paragrafen i arbetsordningen kommer stadsstyrelsen att ge anvisningar om principer som kompletterar systemet för deltagande och påverkan (Krut) när det gäller hur initiativ från ungdomar ska behandlas.

Stadsstyrelsen kommer dessutom att uppmana stadskansliet att i samarbete med ungdomscentralen följa hur systemet med initiativ inom ramen för Krut fungerar, lämna en utredning i saken och inhämta ett utlåtande från kärngruppen för Krut. Tiden för detta går ut 31.12.2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anja Vallittu, stadssekreterare, telefon: 310 36046

anja.vallittu(a)hel.fi

Leena Mickwitz, stadssekreterare, telefon: 310 36054

leena.mickwitz(a)hel.fi

Johanna Seppälä, interaktionschef, telefon: 310 79780

johanna.m.seppala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Sääntötoimikunnan lausunto 10.2.2015

## Tiedoksi; Muutoksenhaku: kunnallisvalitus, kaupunginvaltuusto

Kaupunginkanslia

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 220

HEL 2014-007441 T 00 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää lisätä kaupunginvaltuuston työjärjestykseen uuden 25 a §:n, joka kuuluu seuraavasti:



25.03.2015

Kj/5

## Nuorten aloite

Kaupunginhallituksen tulee esittää valtuuston tietoon kerran vuodessa viimeistään sen huhtikuussa pidettävässä kokouksessa kaupungin toimivaltaan kuuluvissa asioissa 13-17 -vuotiaiden nuorten aloitteet ja niiden johdosta suoritettavat toimenpiteet sekä Ruuti nuorten osallistumis- ja vaikuttamisjärjestelmän ydinryhmän lausunto asiassa.

Käsiteltäessä nuorten aloitteita sallitaan keskustelu. Päätöksentekoa yksittäisten nuorten aloitteiden osalta ei toivomusponsia lukuun ottamatta sallita.

### Esittelijä

kaupunginjohtaja  
Jussi Pajunen

### Lisätiedot

Anja Vallittu, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36046  
anja.vallittu(a)hel.fi  
Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054  
leena.mickwitz(a)hel.fi  
Johanna Seppälä, vuorovaikutuspäällikkö, puhelin: 310 79780  
johanna.m.seppala(a)hel.fi

## Nuorisolautakunta 12.06.2014 § 62

HEL 2014-007441 T 00 01 00

### Esitys

Nuorisolautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyisi seuraavat yhdenmukaiset, kaupunkitasoiset periaatteet nuorten aloitteiden käsittelystä 1.5.2015 alkaen:

1. Ruuti.net – verkkosivun aloitetyökalu vakiinnutetaan nuorten aloitejärjestelmäksi Helsingin kaupungissa.
2. Jokaisessa kuntalaisille palveluita tuottavassa hallintokunnassa nimetään Ruuti-vastuuhenkilö, joka vastaa nuorten aloitteiden seuranta- ja raportointitietojen tuottamisesta Ruuti.net – verkkosivuille.
3. Nuori aloitteen tekijä saa kymmenen päivän sisällä tiedon siitä, missä virastossa aloite käsitellään, kuka vastaa aloitteen käsittelystä ja miten aloitetta esitetään käsiteltävän.
4. Nuorisolautakunta käsittelee nuorten aloitteet kaksi kertaa vuodessa. Käsittelyssä nuorisolautakunta tekee esityksen kaupunginhallitukselle siitä, mitkä nuorten aloitteet merkitään tiedoksi ja mitkä viedään kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn.



25.03.2015

Kj/5

5. Kaupunginvaltuusto käsittelee aloitteet kerran vuodessa.
6. Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa.

#### Käsittely

12.06.2014 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Tommi Laitio: lisäys kohtaan 4: Käsittelyssä nuorisolautakunta tekee esityksen kaupunginhallitukselle siitä, mitkä nuorten aloitteet merkitään tiedoksi ja mitkä viedään kaupunginvaltuuston päätöskäsittelyyn.

Vastaehdotus:

Aleksej Fedotov: kohta 6. Järjestelmästä vastaa kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen kanssa.

Kannattajat: Benjamin Ellenberg

Vastaehdotus:

Timo Kontio: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Kannattajat: Vesa Korkkula

1 äänestys

JAA-ehdotus: kohta 6. Järjestelmästä vastaa kaupunginkanslia yhteistyössä nuorisoasiainkeskuksen kanssa.

Ei-ehdotus: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Jaa-äännet: 1

Aleksej Fedotov

Ei-äännet: 4

Helena Kantola, Timo Kontio, Vesa Korkkula, Marlon Moilanen

Tyhjä: 4

Benjamin Ellenberg, Fatbardhe Hetemaj, Olli Isoaho, Sanna Lehtinen





25.03.2015

Kj/5

Poissa: 0

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan kohdan yksi asiakohta kuusi muotoon:

"Järjestelmästä vastaa nuorisoasiainkeskus. Nuorisolautakunta esittää kaupunginhallitukselle selvitettäväksi, miten kaupungin käsiteltäväksi tulevat aloitteet tulevaisuudessa voitaisiin keskitetysti hoitaa esimerkiksi kaupunginkanslian alaisuudessa."

Jaa-äännet: 2

Fatbardhe Hetemaj, Olli Isoaho

Ei-äännet: 7

Benjamin Ellenberg, Aleksej Fedotov, Helena Kantola, Timo Kontio, Vesa Korkkula, Sanna Lehtinen, Marlon Moilanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja  
Tommi Laitio

Lisätiedot

Inari Penttilä, suunnittelija, puhelin: 89091

inari.penttila(a)hel.fi

Markku Toivonen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 89053

markku.toivonen(a)hel.fi



25.03.2015

Sj/6

## § 85

### Anställning av innehavare av tjänsten som utbildningsdirektör

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadstyrelsens förslag anställa filosofie magister Liisa Pohjolainen för tjänsten som utbildningsdirektör från och med 1.4.2015, med en totallönn på 9 874,60 euro i månaden.

Om den som anställs för tjänsten inte är i stadens tjänst och inga uppgifter om hans eller hennes hälsa är tillgängliga vid anställningen är beslutet villkorligt tills anställningen blivit fastställd med stöd av en utredning om hälsotillståndet. Utredningen ska visas upp inom en månad räknat från den dag han eller hon fått del av beslutet om anställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Yhteenveto viran hakijoista
- 2 Hakuilmoitus
- 3 Valitun hakemus

#### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Utdrag

##### Utdrag

Virkaan otettu  
Muut viran hakijat

##### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Utlysningprocess och behörighetsvillkor



25.03.2015

Sj/6

Stadsfullmäktige beviljade 26.11.2014 Rauno Jarnila avsked från tjänsten som utbildningsdirektör från och med 1.4.2015. Stadsstyrelsen beslutade 1.12.2014 uppmana utbildningsverket att utlysa tjänsten som utbildningsdirektör med de behörighetsvillkor som är angivna i instruktionen för utbildningsväsendet, med de språkkunskapskrav som framgår av stadens språkkunskapsstadga och med en lön baserad på kravnivå 25 i Hay-systemet. Totallönen uppgår i kravnivå 25 till 7 850,68–11 331,78 euro i månaden.

Tjänsten har varit utlyst med ansökningstiden 7.12.2014–5.1.2015. Annonser publicerades i Helsingin Sanomat 7.12.2014 och i Hufvudstadsbladet 8.12.2014. Dessutom fanns den i stadens elektroniska rekryteringssystem.

Utbildningsdirektören är chef för utbildningsverket. Verkschefen utvecklar och leder verksamheten, ser till att stadens strategiska riktlinjer följs och ansvarar för att de godkända målen nås. Det är angivet i 20 § 1 mom. i instruktionen för utbildningsväsendet att verkschefen anställs av stadsfullmäktige sedan nämnden gett utlåtande om de sökande.

Behörighetsvillkor för verkschefen är enligt 19 § i instruktionen för utbildningsväsendet högre högskoleexamen och erfarenhet av administration och ledarskap. Enligt 2 § i stadens språkkunskapsstadga ska cheferna för förvaltningarna och affärsverken ha utmärkta muntliga och skriftliga kunskaper i finska och nöjaktiga muntliga och skriftliga kunskaper i svenska. Dessutom är det i 125 § i grundlagen angivet att de allmänna utnämningsskälerna för offentliga tjänster är skicklighet, förmåga och beprövad medborgerlig dygd.

I platsannonserna anges inte bara att behörighetsvillkoren ska uppfyllas utan också att förmåga att utveckla och förmåga att leda förändring räknas som meriter. Dessutom sätts det värde på erfarenhet av kommunalförvaltning och undervisningsförvaltning, kännedom om utbildningssektorn och skolvärlden och stor skicklighet i att samverka. Kunskaper i engelska ses som fördel.

#### Intervjuer och de sökandens meriter

Tjänsten söktes inom ansökningstiden av 54 personer, av vilka 51 uppfyller behörighetsvillkoren. Tre sökande tog tillbaka sin ansökan. En av de sökande ville inte få sitt namn offentliggjort. En sammanställning över de sökandes meriter utgör bilaga till ärendet. Alla ansökningshandlingar hålls tillgängliga under sammanträdet och därförinnan hos beredaren.



På basis av ansökningarna kallades nio sökande till intervju. Intervjuare var ordföranden i utbildningsnämnden Minerva Krohn, vice ordföranden i nämnden Wille Rydman, nämndledamöterna Johan Ekman, Juha Leoni, Marja Nyman och Nasima Razmyar, biträdande stadsdirektören för bildningsväsendet Ritva Viljanen, personaldirektör Marju Pohjaniemi, stadssekreterare Maria Nyfors, personalchefen vid utbildningsverket Tarja Malmivirta och rekryteringskonsult Milla Kansonen från Psycon Ab. Intervjuerna ägde rum 16–21.1.2015.

På basis av ansökningarna och intervjuerna kallades fem sökande till en personbedömning som gjordes av Psycon Ab: Liisa Pohjolainen, \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* är pedagogie magister (inriktning/huvudämne pedagogik) och barnträdgårdslärare. Anställningar: barnomsorgsdirektör på Helsingfors stad sedan 2 år, därefter anställd vid socialverket som dagvårdsdirektör 8 år och 6 månader, som projektkonsult och utvecklingskonsult för områdeschefer (ansvarsområdet barndagvård, utvecklings- och chefsuppgifter) 4 år, som dagvårdsinspektör 2 år och 5 månader och som daghemsföreståndare 7 år. Övrigt: programmet Executive Master of Business Administration (social- och hälsovårdsledning) vid Tammerfors universitet; examen i undervisningsförvaltning; programmet Framtidens ledare i Helsingfors (Tulevaisuuden johtaja Helsingissä) i stadens regi; program för ledarskapsutveckling inom den offentliga sektorn i Leadership Academys regi.

\*\*\*\*\* är pedagogie magister (inriktning/huvudämne pedagogik). Anställningar: direktör för den grundläggande utbildningen på Vanda stad sedan 6 år och 5 månader, därefter anställd på Vanda stad som områdes-/kontaktrektor (chef för rektorerna i Korso/kontaktperson mellan förvaltningen och området 5 år, som rektor för en skola 9 år och som specialklasslärare, klasslärare och prorektor 8 år. Övrigt: examen i undervisningsförvaltning; specialyrkesexamen i ledarskap; utbildning i etiskt ledarskap i Juuriharja Consulting Group Oy:s regi.

\*\*\*\*\* är filosofie kandidat (högre högskoleexamen, utbildningsprogrammet för historia, huvudämne allmän historia). Anställningar: direktör för allmänbildande utbildning vid Utbildningsstyrelsen sedan 5 år och 9 månader, därefter chef för Utbildningsstyrelsens gymnasieenhet (undervisningsråd) 7 år och 3 månader, rektor för ett gymnasium i Esbo 2 år och 8 månader, rektor för ett gymnasium i Kajana 3 år och 7 månader, rektor för kvällslinjen i ett gymnasium i Kajana 3 år och 2 månader, högstadielärare, gymnasielärare och lärare på kvällslinjen i ett gymnasium 3 år, utvecklingsdirektör (både allmänbildande utbildning och



yrkesutbildning) vid Utbildningsstyrelsen 5 månader. Övrigt: Utbildningsstyrelsens program för ledarutbildning; ledarskapsprogram för läroanstaltsledare; pedagogisk fortbildning för sådana som genomför försök med utbildning på ungdomsstadiet.

\*\*\*\*\* är pedagogie doktor (inriktning/huvudämne yrkesutbildning), pedagogie magister (inriktning/huvudämne klasslärare) och barnträdgårdslärare. Anställningar: undervisningschef vid utbildningsverkets linje för grundläggande utbildning och verkets tidigare linje för allmänbildande utbildning (grundläggande utbildning och gymnasieutbildning) sedan 13 år och 6 månader (utvecklings- och chefsuppgifter), därefter anställd vid utbildningsverket som stf. linjedirektör vid linjen för grundläggande utbildning sammanlagt 1 år och 6 månader, som utbildningskonsult vid linjen för allmänbildande utbildning 1 år, som projektplanerare vid linjen för allmänbildande utbildning 2 år och som klasslärare 6 år, barnträdgårdslärare 5 år. Övrigt: examen i undervisningsförvaltning; programmet Framtidsfaktorer (Tulevaisuuden tekijät) i stadens regi; program för ledarskap i Helsingfors (Johtaminen Helsingissä).

Liisa Pohjolainen är filosofie magister (inriktning/huvudämne ryska) och deltidsspeciallärare. Anställningar: linjedirektör vid utbildningsverkets linje för ungdoms- och vuxenutbildning sedan 5 år och 5 månader, därefter anställd i Helsingfors läroanstalt för servicesektorn som stf. rektor, biträdande rektor, vuxenutbildningschef och lärare sammanlagt 9 år och 4 månader, rektor för statliga Suomalais-venäläinen koulu 5 år och 4 månader, rektor för Tiirismaan lukio i Lahtis 2 år, projektchef vid Utbildningsstyrelsen i ett projekt finansierat av Europeiska socialfonden 1 år och 6 månader. Övrigt: behörighet som arbetshandledare; utvecklingsprogram för rektorer och föreståndare för statliga läroanstalter i Opetusalan koulutuskeskus regi; program för ledarskapsträning i stadens regi (JOVA VI); programmet Executive Master of Business Administration (ledarskap och företagsekonomi), 60 studiepoäng, vid Aalto-universitetet.

Alla sökande som kallades till en personbedömning uppfyller behörighetsvillkoren och språkkunskapskraven för tjänsten. Alla har erfarenhet av administration och ledarskap. De har också de meriter som nämns i annonsen: förmåga att utveckla, förmåga att leda förändring, erfarenhet av kommunalförvaltning och undervisningsförvaltning, kännedom om utbildningssektorn och skolvärlden och stor skicklighet i att samverka.

En totalbedömning baserad på ansökningshandlingarna, intervjuerna och personbedömningen ger vid handen att Liisa Pohjolainen har bäst förutsättningar för att sköta tjänsten som utbildningsdirektör med



25.03.2015

Sj/6

framgång. Hon har tack vare sin mångsidiga arbetserfarenhet bred kännedom om utbildningsvärlden. Arbetet som linjedirektör gör att hon känner både utbildningsverkets verksamhetsområde och själva verksamheten synnerligen väl. Dokumenterad förmåga att leda förändring har hon bl.a. genom arbetet med att sammanföra stadens yrkesutbildning till yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto och arbetet med att utveckla eKampus. Hon har en klar uppfattning om hur utbildningsväsendet bör utvecklas i framtiden och har också förmåga att föra fram sin uppfattning på ett konsekvent och lättbegripligt sätt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Yhteenveto viran hakijoista
- 2 Hakuilmoitus

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Utdrag

### Utdrag

Virkaan otettu  
Muut viran hakijat

### Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 09.03.2015 § 249

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää ottaa filosofian maisteri Liisa Pohjolaisten opetustoimen johtajan virkaan 1.4.2015 lukien 9 874,60 euron suuruisen kokonaispalkan mukaan määräytyvin palkkaeduin.

Mikäli virkaan valitaan henkilö, joka ei ole kaupungin palveluksessa eikä hänen terveydellisiä tietojaan ole käytettävissä virkaan otettaessa, on päätös ehdollinen kunnes virkaan ottaminen on vahvistettu



25.03.2015

Sj/6

terveydentilasta saadun selvityksen perusteella. Selvitys on esitettävä kuukauden kuluessa virkaan ottamista koskevan päätöksen tiedoksisaannista lukien.

17.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi

Opetuslautakunta 24.02.2015 § 24

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle seuraavan lausunnon:

Opetuslautakunta esittää, että opetusviraston opetustoimen johtajan virkaan valitaan filosofian maisteri Liisa Pohjolainen.

Kaupunginvaltuusto myönsi 26.11.2014 (§ 372) eron opetustoimen johtajan virasta 1.4.2015 alkaen. Kaupunginhallitus päätti 1.12.2014 (§ 1270) kehottaa opetusvirastoa julistamaan opetustoimen johtajan viran julkisesti haettavaksi opetustoimen johtosäännössä mainituin kelpoisuusvaatimuksin, kaupungin kielitaitosäännön mukaisin edellytyksin sekä HAY-palkkausjärjestelmän vaativuusluokan 25 mukaan määräytyvin palkkaeduin. Vaativuusluokassa maksettava kokonaiskuukausipalkka on 7 850,68 - 11 331,78 euroa.

Virka on ollut julkisesti haettavana 7.12.2014 - 5.1.2015. Hakuilmoitus julkaistiin Helsingin Sanomissa 7.12.2014 sekä Hufvudstadsbladetissa 8.12.2014. Hakuilmoitus on lisäksi ollut Helsingin kaupungin sähköisessä rekrytointipalvelussa.

Helsingin kaupungin opetustoimen johtosäännön 20 §:n 1 momentin mukaan viraston päällikön ottaa kaupunginvaltuusto lautakunnan annettua hakijoista lausuntonsa.

Opetustoimen johtaja toimii virastopäällikkönä. Hän kehittää ja johtaa opetusviraston toimintaa, huolehtii kaupungin strategisten linjausten toteuttamisesta ja vastaa siitä, että hyväksytyt tavoitteet saavutetaan.



Helsingin kaupungin opetustoimen johtosäännön 19 §:n mukaan viraston päällikön kelpoisuusvaatimuksena on ylempi korkeakoulututkinto sekä kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä.

Helsingin kaupungin kielitaitosäännön 2 §:n mukaan viraston ja laitoksen päälliköltä vaaditaan suomen kielen erinomaista ja ruotsin kielen tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa.

Hakuilmoituksessa luettiin eduksi kehittämiskyky ja muutosjohtamisen taidot. Lisäksi arvostettiin kokemusta kunnallis- ja opetushallinnosta, opetustoimen toimialan ja koulumaailman tuntemusta sekä erinomaisia vuorovaikutustaitoja. Myös englannin kielen taito katsottiin eduksi.

Perustuslain 125 §:n mukaan viran yleiset nimitysperusteet ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto.

Hakemuksen opetustoimen johtajan virkaan jätti määräajassa 54 hakijaa. Hakijoista 51 täytti viran kelpoisuusvaatimukset. Kolme peruutti hakemuksensa. Hakija \*\*\*\*\* on pyytänyt, että hänen nimeään ei saateta julkisuuteen. Yhteenveto hakijoista on liitteenä.

Hakemusten perusteella haastatteluun kutsuttiin yhdeksän hakijaa. Kaikki haastatteluun kutsutut täyttivät viran kelpoisuusvaatimukset.

Haastattelijoina olivat opetuslautakunnan puheenjohtaja Minerva Krohn, opetuslautakunnan varapuheenjohtaja Wille Rydman, opetuslautakunnan jäsenet Johan Ekman, Juha Leoni, Marja Nyman ja Nasima Razmyar, sivistystoimen apulaiskaupunginjohtaja Ritva Viljanen, henkilöstöjohtaja Marju Pohjaniemi, kaupunginsihteerit Maria Nyfors, Psycon Oy:n rekrytointikonsultti Milla Kansonen sekä henkilöstöpäällikkö Tarja Malmivirta. Haastattelut pidettiin 16.1. - 21.1.2015.

Hakemusten ja haastattelujen perusteella Psycon Oy:n tekemään henkilöarviointiin kutsuttiin viisi henkilöä: Liisa Pohjolainen, \*\*\*\*\* Arvioinnin suorittivat Psycon Oy:n seniorikonsultit Anu Säilä-Kiukas ja Pauliina Antikainen.

Seuraavassa kuvataan kärkihakijoiden koulutusta ja työkokemusta.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine kasvatustiede) sekä lastentarhanopettaja. Hän on toiminut Helsingin kaupungin varhaiskasvatusviraston virastopäällikkönä toimivana varhaiskasvatusjohtajana 2 vuotta. Hän on toiminut Helsingin kaupungin päivähoiton (vastuualue sosiaalivirastossa) johtajana 8 vuotta 6 kuukautta, Helsingin kaupungin päivähoiton vastuualueen projektikonsulttina, aluepäälliköiden





kehittämiskonsulttina (kehittämis- ja esimiestehtävät) 4 vuotta ja Helsingin kaupungin päivähoidon tarkastajana 2 vuotta 5 kuukautta sekä päiväkodin johtajana (myös lapsiryhmässä) 7 vuotta. Hän on lisäksi suorittanut Tampereen yliopiston järjestämän Executive Master of Business Administration (sosiaali- ja terveystieteiden) -ohjelman. Hän on myös suorittanut opetushallinnon tutkinnon. Hän on lisäksi suorittanut Helsingin kaupungin järjestämän Tulevaisuuden johtaja Helsingissä -ohjelman sekä Leadership Academyn järjestämän julkishallinnon johtamisen kehitysohjelman.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine kasvatustiede). Hän on toiminut Vantaan kaupungin perusopetuksen johtajana 6 vuotta 5 kuukautta. Hän on toiminut Vantaan kaupungin alue-/yhdysrehtorina (Korson alueen rehtorien esimies/viraston ja alueen yhdyshenkilö) 5 vuotta, Vantaan kaupungin koulun (1-9) rehtorina 9 vuotta, erityisluokanopettajana ja luokanopettajana sekä vararehtorina 8 vuotta sekä myyntipäällikkönä 1 vuoden. Hän on lisäksi suorittanut opetushallinnon tutkinnon. Hän on myös suorittanut johtamisen erikoisammattitutkinnon (JET) sekä Juuriharja Oy:n järjestämän eettisen johtamisen valmennuksen.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan filosofian kandidaatti (ylempi korkeakoulututkinto) (suuntautumislinja/pääaine historian koulutusohjelma, pääaine yleinen historia). Hän on toiminut Opetushallituksessa yleissivistävän koulutuksen johtajana 5 vuotta 9 kuukautta. Hän on toiminut Opetushallituksessa lukioyksikön päällikkönä toimivana opetusneuvoksena 7 vuotta 3 kuukautta, Espoon kaupungin lukion rehtorina 2 vuotta 8 kuukautta, Kajaanin kaupungin lukion rehtorina 3 vuotta 7 kuukautta, Kajaanin kaupungin lukion iltalinjan rehtorina 3 vuotta 2 kuukautta sekä opettajana peruskoulun yläasteella, lukiossa ja lukion iltalinjalla 3 vuotta. Hän on toiminut Opetushallituksessa 5 kuukautta kehittämisjohtajana, jonka tehtäviin kuului sekä yleissivistävä koulutus että ammatillinen koulutus. Hän on lisäksi suorittanut Opetushallituksen johdon koulutusohjelman ja oppilaitosjohdon johtamisohjelman sekä nuorisosteiden koulutuskokeilijoiden pedagogisen täydennyskoulutuksen.

\*\*\*\*\* on koulutukseltaan kasvatustieteen tohtori (suuntautumislinja/pääaine ammattikasvatus). Hän on myös kasvatustieteen maisteri (suuntautumislinja/pääaine luokanopettaja) sekä lastentarhanopettaja. Hän on toiminut Helsingin kaupungin opetusviraston opetuspäällikkönä perusopetuslinjalla sekä perusopetuksen ja lukiokoulutuksen sisältäneen yleissivistävän koulutuksen linjalla 13 vuotta 6 kuukautta (kehittämis- ja esimiestehtävät). Hän on toiminut Helsingin kaupungin opetusviraston perusopetuksen vs. linjanjohtajana yhteensä 1 vuotta 6 kuukautta,



Helsingin kaupungin opetusviraston yleissivistävän linjan opetuskonsulttina 1 vuoden ja projektisuunnittelijana 2 vuotta sekä luokanopettajana 6 vuotta ja lastentarhanopettajana 5 vuotta. Hän on lisäksi suorittanut opetushallinnon tutkinnon, Helsingin kaupungin järjestämän Tulevaisuuden tekijät -ohjelman sekä Johtaminen Helsingissä -ohjelman.

Liisa Pohjolainen on koulutukseltaan filosofian maisteri (suuntautumislinja/pääaine venäjän kieli) ja laaja-alainen erityisopettaja. Hän on toiminut Helsingin kaupungin opetusviraston nuoriso- ja aikuiskoulutuslinjan linjanjohtajana 5 vuotta 5 kuukautta. Hän on toiminut Helsingin palvelualojen oppilaitoksen vs. rehtorina, apulaisrehtorina, aikuiskoulutuspäällikkönä sekä opettajana yhteensä 9 vuotta 4 kuukautta, valtion Suomalais-venäläisessä koulussa rehtorina 5 vuotta 4 kuukautta, Lahden kaupungin Tiirismaan lukion rehtorina 2 vuotta ja Opetushallituksessa Euroopan sosiaalirahaston rahoittamassa hankkeessa projektipäällikkönä 1 vuotta 6 kuukautta. Hänellä on myös työnohjaajan kelpoisuus. Hän on lisäksi käynyt Opetusalan koulutuskeskuksen järjestämän valtion oppilaitosten rehtoreiden ja johtajien kehittämisohjelman sekä Helsingin kaupungin järjestämän johtamisvalmennusohjelman (JOVA VI). Hänellä on suoritettuna Aalto yliopiston järjestämästä Executive Master of Business Administration (johtaminen ja liiketalous) -ohjelmasta 60 opintopistettä.

Kärkihakijat täyttävät muodolliset kelpoisuusvaatimukset ja kielitaitovaatimuksen. Kaikilla kärkihakijoilla on kokemusta hallinto- ja johtamistehtävistä. Heillä on myös eduksi katsottavaa kehittämiskykyä ja muutosjohtamisen taitoja, kokemusta kunnallis- ja opetushallinnosta, opetustoimen toimialan ja koulumaailman tuntemusta sekä erinomaiset vuorovaikutustaidot. Heillä on lisäksi eduksi katsottava englannin kielen taito.

Hakemusasiakirjoihin, haastatteluihin ja henkilöarviointiin perustuvan haastattelijoiden tekemän kokonaisarvioinnin perusteella Pohjolaisella on parhaat edellytykset hoitaa opetustoimen johtajan virkaa.

Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä ennen opetuslautakunnan kokousta opetusvirastossa (Hämeentie 11) huoneessa 313 sekä opetuslautakunnan kokouksessa.

## Käsittely

24.02.2015 Ehdotuksen mukaan

Linjanjohtaja Pohjolainen ja kehittämisjohtaja Setälä eivät esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn, vaan poistuivat kokoushuoneesta.



25.03.2015

Sj/6

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja  
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Tarja Malmivirta, henkilöstöpäällikkö, puhelin: 310 86235  
tarja.malmivirta(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 26.11.2014 § 372

HEL 2014-013830 T 01 01 01 01

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bevilja Rauno Jarnila avsked från tjänsten som utbildningsdirektör från 1.4.2015.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nyfors, stadssekreterare, telefon: 310 36683  
maria.nyfors(a)hel.fi



25.03.2015

Sj/7

## § 86

### Val av nämndemän vid tingsrätten

HEL 2015-001320 T 00 01 06

### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadstyrelsens förslag

- bevilja Maija Vänskä befrielse från uppdraget som nämndeman vid tingsrätten
- konstatera att Pekka Vauhkonens uppdrag som nämndeman vid tingsrätten har upphört
- välja Elina Havu och Jari Simonen till nämndemän vid tingsrätten för den mandattid som utgår med år 2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Lauri Menna, förvaltningsexpert, telefon: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

### Bilagor

1 Maija Vänskän eropyyntö

### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Utdrag

**Utdrag**  
Päätöksessä mainitut  
Helsingin käräjäoikeus

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

### Föredragandens motiveringar

Maija Vänskä anhåller 18.2.2015 om befrielse från uppdraget som nämndeman vid tingsrätten.

Pekka Vauhkonen har avlidit 4.11.2014.



25.03.2015

Sj/7

Stadsfullmäktige valde 13.2.2013 (36 §) Maija Vänskä (f.d. Rissanen) och Pekka Vauhkonen till nämndemän vid tingsrätten för mandattiden 2013–2016.

Stadsfullmäktige bör nu välja nya nämndemän vid tingsrätten för den återstående mandattiden. De ersätter dem som nu befrias från uppdraget som nämndeman.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Lauri Menna, förvaltningsexpert, telefon: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

## Bilagor

1 Maija Vänskän eropyyntö

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Utdrag

**Utdrag**  
Päätöksessä mainitut  
Helsingin käräjäoikeus

**Bilagor till utdrag**  
Kunnallisvalitus, valtuusto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2015 § 264

HEL 2015-001320 T 00 01 06

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

- myöntää Maija Vänskällä vapautuksen käräjäoikeuden lautamiehen tehtävästä,
- todeta Pekka Vauhkonen käräjäoikeuden lautamiehen tehtävän päättyneeksi sekä
- valita Elina Havun ja Jari Simosen käräjäoikeuden lautamiehiksi vuoden 2016 lopussa päättyväksi toimikaudeksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja



25.03.2015

Sj/7

Ritva Viljanen

Lisätiedot

Lauri Menna, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi

Stadsfullmäktige 11.03.2015 § 76

HEL 2015-001320 T 00 01 06

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

1. bevilja Tomas Garaisi och Kimmo Kuikanmäki befrielse från uppdraget som nämndeman vid tingsrätten
2. välja Anssi Saarijärvi och Sari Häivölä till nämndemän vid tingsrätten för den mandattid som utgår med år 2016.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Lauri Menna, förvaltningsexpert, telefon: 310 36012  
lauri.menna(a)hel.fi



## § 87

### Arrendegrunder för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga chefen för fastighetskontorets tomtavdelning att från en av denne bestämd tidpunkt till 31.12.2070 utarrendera de tomter i stadsdelarna 12 (Åshöjden), 14 (Bortre Tölö), 16 (Brunakärr), 21 (Hermanstad), 22 (Vallgård), 25 (Kottby), 28 (Åggelby), 29 (Haga), 34 (Baggböle), 39 (Staffansby), 43 (Hertonäs) och 46 (Sockenbacka) som framgår av bilaga 1 på följande villkor:

1

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i 12 stadsdelen (Åshöjden) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i 14 stadsdelen (Bortre Tölö) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 38 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) i 16 stadsdelen (Brunakärr) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK), kvartersområden för kopplade affärsbyggnader och flervåningshus (ALK) och kvartersområden för bostadshus (flervåningshus) i 21 stadsdelen (Hermanstad) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) och kvartersområden för bostadshus (flervåningshus) i 22 stadsdelen (Vallgård) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.



Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) i 25 stadsdelen (Kottby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) i 28 stadsdelen (Åggelby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för småhustomterna (A, AOR) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 27 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) i delområdet Månsas i 28 stadsdelen (Åggelby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendet för småhustomterna (AR, AR/s) bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) i delområdet Södra Haga i 29 stadsdelen (Haga) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 24 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK) och kvartersområden för bostadshus och affärsbyggnader i delområdet Norra Haga i 29 stadsdelen (Haga) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 22 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för fristående småhus (AO) i 39 stadsdelen (Staffansby) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK), kvartersområden för bostadshus och affärsbyggnader (ALK) och kvartersområden för bostadshus (AO, flervåningshus) i 43 stadsdelen (Hertonäs) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 23 euro per kvadratmeter våningsyta. Årsarrendena för småhustomterna (kvartersområden för radhus, kvartersområden för bostadshus AO, småhus) bestäms så att poängtalet 100 för det





officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 26 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för de tomter i kvartersområden för flervåningshus (AK, AK/s) och kvartersområden för bostadshus och affärsbyggnader i delområdet Kasberget i 43 stadsdelen (Hertonäs) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för flervåningshus (AK) i 46 stadsdelen (Sockenbacka) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta.

Årsarrendet för den tomt i ett kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) i 34 stadsdelen (Baggböle) som framgår av bilaga 1 bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 14 euro per kvadratmeter våningsyta.

Arrende tas ut för den i enlighet med tomtens huvudsakliga disponering bebyggda våningsytan på tomten och i övrigt i enlighet med beslut av fastighetsnämnden eller en tjänsteinnehavare utsedd av nämnden. Fastighetsnämnden eller en tjänsteinnehavare utsedd av nämnden har rätt att av motiverade och vägande skäl avvika från arrendegrunderna ovan.

För affärs-, kontors- och arbetslokaler och övriga motsvarande lokaler tas samma arrende ut som för bostäder.

För tomter för allmänna byggnader (Y) och motsvarande lokaler tas ut ett arrende som motsvarar hälften av arrendet för bostäder.

Av årsarrendena ovan tas arrende ut differentierat enligt 50 % första avtalsåret, 55 % andra året, 60 % tredje året, 65 % fjärde året, 70 % femte året, 75 % sjätte året, 80 % sjunde året, 85 % åttonde året, 90 % nionde året och 95 % tionde året. Från och med det elfte avtalsåret tas arrendet ut till 100 %.

2

I övrigt gäller i tillämpliga delar sedvanliga arrendevillkor för bostadstomter och av fastighetsnämnden eller chefen för fastighetskontorets tomtavdelning eventuellt föreskrivna tilläggsvillkor.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:



25.03.2015

Kaj/8

Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att offentliggöra arrendegrunderna för stadens arrendetomter tomtvis i form av öppna data. (Otso Kivekäs)

## Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Veronika Honkasalo understödd av ledamoten Dan Koivulaakso under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att 2 % av tomtens kalkylmässiga värde anses som ett rimligt avkastningsmål.

Redogörelsen befanns vara riktig.

### 1 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Veronika Honkasalos förslag om återremiss godkänts.

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att 2 % av tomtens kalkylmässiga värde anses som ett rimligt avkastningsmål.

Ja-röster: 69

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia



Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Nej-röster: 16

Zahra Abdulla, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Harri Lindell, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Anna Vuorjoki

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta ändra framställningen så att arrendet kalkyleras utifrån ett avkastningsmål på 2 procent (i stället för 4 procent). Stadsfullmäktige beslutar samtidigt att kalkyleringsgrunderna ändras på motsvarande sätt också i tidigare arrendeavtal som följer de år 2010 godkända principerna.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens motförslag inte hade understötts, varvid det förföll.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stadsstyrelsens förslag.

Ordföranden anförde såsom redogörelse att ledamoten Otso Kivekäs understödd av ledamoten Hannu Oskala under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att offentliggöra arrendegrunderna för stadens arrendetomter tomtvis i form av öppna data.

Redogörelsen befanns vara riktig.

## 2 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Otso Kivekäs förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.



JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det utreds om det är möjligt att offentliggöra arrendegrunderna för stadens arrendetomter tomtvis i form av öppna data.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 77

Zahra Abdulla, Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Laura Kolbe, Vesa Korkkula, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Elina Moisio, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Blanka: 7

Yrjö Hakanen, Sirkku Ingervo, Terhi Koulumies, Jape Lovén, Silvia Modig, Pekka Saarnio, Tuomo Valokainen

Frånvarande: 1

Sami Muttilainen

Stadsfullmäktige hade godkänt ledamoten Otso Kivekäs förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuietio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista



25.03.2015

Kaj/8

4 Muistiot asukastilaisuuksista

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Bakgrundsinformation om de utlöpande arrendeavtalen

Under stadens kraftiga tillväxt efter kriget och den stora interna massflyttrörelsen i landet började man bebygga stora nya flervåningshusområden på stadens mark. Vid tidpunkten uppläts tomterna nästan utan undantag genom långfristiga arrendeavtal med oftast 50–60 års arrendeperiod.

Arrendeperioden för sammanlagt nästan 700 bostadstomter i stadens ägo löpte ut åren 1999 och 2000. Likaså löpte år 2010 arrendetiden ut för cirka 100 bostadstomter.

Vid utgången av 2015 upphör sammanlagt cirka 170 av stadens arrendeavtal för bostadstomter. Enligt förslaget ska samma principer som i avtalen förnyade år 2010 tillämpas i de nya arrendeavtal som nu ska ingås.

Eftersom förnyandet av arrendeavtalen innebär avsevärda arrendehöjningar för bostads- och fastighetsbolag som är stadens arrendetagare, har man redan under beredningen av ärendet i god tid i förväg kontaktat arrendetagarna. Detta har gjorts genom en skrivelse och flera invånarmöten som ordnats i de olika områdena. Dessutom har responsen från arrendetagarna antecknats, och responsen vid mötena och i skrivelserna kommenterats vid mötena och i detta förslag. Bakgrundspromemorian till förslaget och promemoriorna från invånarmötena finns som bilagorna 2 och 4.

Prissättningen vid förnyandet av arrendeavtalen baserar sig på fastigheternas beräknade allmänna prisnivå vid tidpunkten för avtalsförnyandet. I de arrendeavtal för bostadstomter som ska förnyas beaktas dock det gamla arrendeavtalet i bakgrunden i syfte att uppnå måttfull prissättning. Man har därför strävat att bestämma det nya arrendet för de redan tidigare utarrenderade tomterna utgående från att det nya arrendet blir cirka 20 % lägre än arrendet för en motsvarande tomt för nybyggnad.



Arrendet i avtalen som ska förnyas är dock i allmänhet betydligt högre än arrendenivån i de gamla avtalen eftersom det gamla arrendet under årtiondenas lopp har blivit betydligt efter den allmänna prisutvecklingen för bostadstomter och i dagens nivå kan anses nästan som ett nominellt pris.

För att övergången till arrendet i det nya arrendeavtalet inte ska bli oskälig för de nuvarande invånarna har man vid förnyande av arrendeavtal stegvis övergått till arrendet i det nya avtalet utgående från att höja arrendet till det fulla beloppet först under flera års tid. Det nya arrendet tas ut differentierat så att nedsättningen är 50 % första året, 45 % följande året osv. tills man från och med det elfte året tar ut arrendebeloppet till 100 %. Motsvarande förfarande tillämpades för de avtal som förnyades år 2010.

Vid bestämningen av arrendena följs dessutom principen om lokal enhetlighet. Nya arrendeavtal ingås i allmänhet för cirka 50 års tid och arrendet binds vid levnadskostnadsindex.

#### Föredragandens motiveringar

#### Allmänt

Vid utgången av 2015 kommer sammanlagt cirka 170 av stadens arrendeavtal för bostadstomter i Helsingfors att upphöra i områden i stadens ägo. Arrendeavtalen som ska förnyas gäller för tomter i stadsdelarna Åshöjden (1 tomt), Bortre Tölö (1 tomt), Brunakärr (2 tomter), Hermanstad (27 tomter), Vallgård (7 tomter), Kottby (2 tomter), Äggelby (23 tomter), Haga (25 tomter), Baggböle (1 tomt), Staffansby (1 tomt), Hertonäs (75 tomter) och Sockenbacka (1 tomt).

Tomterna i de avtal som kommer att löpa ut ligger i huvudsak i kvartersområden för flervåningshus (AK). Vissa tomter ligger i kvartersområden för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). Några få tomter ligger i kvartersområden för fristående småhus (AO), kvartersområden för kopplade affärsbyggnader och flervåningshus (ALK) och kvartersområden för bostadshus (A). En förteckning över de tomter vilkas arrendeavtal löper ut år 2015 finns som bilaga 1. Tomternas basuppgifter anges i förteckningen.

Enligt förslaget ska arrendeavtalen för alla dessa tomter förnyas eftersom man inte har kännedom om sådana uppgifter som hindrar detta. Därför föreslås det att arrendegrunder, dvs. à-priset för byggrätten, arrendeperioden och övriga viktiga principer för bestämningen av arrendet, ska fastställas för alla tomter i bilaga 1.

#### Beredningsprocessen



Fastighetskontorets tomtavdelning inledde i slutet av 2012 arrangemangen i syfte att förnya de arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015 och skickade då till arrendetagarna för tomterna i fråga en skrivelse om att arrendeavtalen för tomterna kommer att upphöra. I skrivelserna angav man en preliminär bedömning om de nya arrendegrunderna och redogjorde för processen för förnyande av arrendeavtalen.

En ny skrivelse skickades till arrendetagarna för tomterna våren 2014. I skrivelsen angavs en justerad uppskattning om det nya arrendet och redogjordes mer i detalj för tidtabellen för och förfarandena vid förnyandet av arrendeavtalen. Dessutom reserverade man i skrivelsen tillfälle för arrendetagarna för tomterna att skriftligt framföra sina åsikter om förnyandet av arrendeavtalen och frågorna kring detta. Sammanlagt 15 åsikter kom in. I motiveringspromemorian i bilaga 2 redogörs för åsikternas huvudsakliga innehåll. Arrendetagarna har utöver skrivelserna blivit informerade om förnyandet av arrendeavtalen genom bland annat pressmeddelanden och meddelanden till invånarföreningarna och på fastighetskontorets webbsidor.

Hösten 2014 ordnade tomtavdelningen sex stadsdelsspecifika invånarmöten på vilka man berättade om tidtabellen och principerna för förnyandet av arrendeavtalen. Tomtavdelningens sakkunniga svarade på invånarnas frågor vid invånarmötena. Dessutom berättade förvaltningsavdelningen om de juridiska och praktiska förfarandena kring undertecknandet av arrendeavtalen. Promemoriorna från invånarmötena finns som bilaga 4. Invånarna blev informerade om invånarmötena genom bland annat en inbjudan som skickades till invånarna och genom flera tidningsannonser, ett pressmeddelande och meddelanden till invånarföreningarna och på fastighetskontorets webbsidor.

Man har i beredningen av ärendet strävat att beakta arrendetagarnas skriftliga åsikter och de muntliga åsikter som framfördes vid invånarmötena. I detta förslag och bilagorna har man tagit ställning till de iakttagelser av allmän karaktär om förnyande av arrendeavtalen som kommit fram i åsikterna. Man kommer att ta ställning till de särskilda tomtspecifika frågorna i åsikterna senare i samband med beslut om förnyande av arrendeavtalen. Beredarna för områdena kontaktar då arrendetagarna.

Stadsfullmäktige beslutar om grunderna (arrendeperiod och principerna för bestämning av arrendet) för förnyande av de arrendeavtal som löper ut år 2015. De egentliga besluten om förnyande av arrendeavtalen fattas av fastighetsnämnden eller en av nämnden utsedd tjänsteinnehavare efter att stadsfullmäktige har fastställt



arrendegrunder för tomterna. Tomtavdelningen syftar till att fatta samtliga beslut om förnyande av arrendeavtalen senast i september 2015. Fastighetskontorets förvaltningsavdelning ansvarar för att arrendebesluten verkställs.

#### Viktiga allmänna principer för förnyande av arrendeavtal för bostadstomter

Arrendeavtal förnyas i regel vid utgången av arrendeperioden, om markanvändningen inte utgör avsevärda hinder för detta. Vid förnyande av ett arrendeavtal bygger prissättningen på arrendenivån vid tidpunkten för förnyandet, och då tillämpas de allmänna arrendeavtalsvillkor fastställda av fastighetsnämnen som är gällande vid ingången av avtalen. Dessutom inkluderas eventuella tomtspecifika specialvillkor (bl.a. villkor av servitutskaraktär i det gamla avtalet) i avtalen.

Utgångspunkten för utarrendering av bostadstomter är skälighet. Detta betonas särskilt mycket vid förnyande av arrendeavtal i och med att man strävar att bestämma det nya arrendet utgående från att arrendet blir cirka 20 % lägre än arrendet för en motsvarande tomt för nybyggnad. Vid arrendebestämning följer staden principen om enhetliga arrenden i områdena. Nya arrendeavtal ingår i allmänhet för cirka 50 år och arrendet binds vid levnadskostnadsindex.

Vid förnyande av arrendeavtal är arrendenivån i det nya avtalet i allmänhet betydligt högre än i det gamla avtalet, vilket beror på att det gamla arrendet har blivit avsevärt efter den allmänna utvecklingen av värdet på bostadstomter under årtiondenas lopp och är i dagens läge nästan bara nominellt.

För att övergången till arrendet i det nya arrendeavtalet inte ska bli oskälig för invånarna har staden stegvis höjt arrendet vid förnyande av arrendeavtal. Härigenom stiger arrendet till det fulla beloppet först under flera års lopp.

Vid förnyande av arrendeavtalen år 2010 tillämpades ett övergångsförfarande som gick ut på att man beviljade en nedsättning på 50 % på arrendet första året, 45 % andra året, 40 % tredje året, 35 % fjärde året osv. tills det fulla arrendebeloppet trädde i kraft först räknat från det elfte året. Enligt förslaget ska detta förfarande även nu tillämpas.

#### Kalkylering av arrendebeloppet

Tomtarrendet beräknas enligt följande formel: bygggrätten på tomten (m<sup>2</sup> vy) × å-priset för bygggrätten (euro/m<sup>2</sup> vy, motsvarar poängtalet 100 för levnadskostnadsindexet) × levnadskostnadsindex (poängtalet vid





utarrenderingen)  $\times 0,04$ . Helsingfors stads nuvarande förfarande vid utarrendering tillämpas i huvuddrag mycket allmänt i Finland.

Byggrättens (m<sup>2</sup> vy) exakta volym (bebyggd våningsyta) som är grunden för de nya arrendena för bostadstomterna med arrendeavtal som löper ut år 2015 och storleken på de slutliga arrendena för tomterna preciseras när de tomtspecifika avtalen förnyas, eftersom den bebyggda våningsytan kontrollräknas separat för varje arrendetagare på basis av bygglovsritningarna innan arrendeavtalet förnyas.

Bedömning om byggrättens värde enligt en utomstående sakkunnig, referensuppgifter

Fastighetskontorets tomtavdelning har låtit en utomstående sakkunnig ge bedömningsutlåtanden om de gängse värdena för byggrätterna på bostadstomterna i respektive område för beredningen av förslaget till arrendegrunder. Catella Property Oy gav bedömningsutlåtandena 28.5.2013 (tomterna för flervåningshus) och 30.4.2013 (småhustomterna). Härigenom har man bland annat strävat att undvika att begära överpris för tomterna.

På basis av bedömningsutlåtandena kan man konstatera att de föreslagna å-priserna för byggrätterna, som anges närmare nedan, är betydligt lägre än det bedömningsbara verkliga värdet i alla områden och att de föreslagna arrendegrunderna är mycket rimliga i förhållande till tomternas verkliga värden. Skillnaderna varierar områdesvis, men å-priserna för byggrätterna är dock minst 40 % lägre än de gängse priserna i genomsnitt.

I samband med beredningen av förslaget till arrendegrunder har man ytterligare utrett värdena på byggrätter i de respektive områdena vid utarrendering av tomter för nybyggnadsobjekt under de senaste åren. Det finns inte tillgängliga referensuppgifter från alla områden och jämförelseuppgifterna för områdena i fråga bygger därför på utarrenderade tomter i motsvarande områden under de senaste åren.

På basis av referensuppgifterna kan man konstatera att de arrendegrunder som nu föreslås klart underskrider prisnivån för motsvarande nybyggnadsobjekt, med cirka 20 % i genomsnitt.

I bilaga 3 anges en bedömning om värdena på byggrätterna i respektive områden enligt en utomstående sakkunnig och referensuppgifterna om den nivå som tillämpas i nybyggnadsobjekt.

Avkastningsmål

Stadsfullmäktige beslutade 1.10.1980 (ärende 18) att årsarrendet för bostadstomter är 4 % av tomtens kalkylmässiga pris, som bestäms



enligt tomtens huvudsakliga disponering. Arrendet som staden tar ut är ränteavkastning på det kapital som är bundet till stadens markegendom.

Det föreslagna avkastningsmålet för utarrendering av markområden överskrider inte den nivå som allmänt tillämpas och godkänns i Finland. Vanligen varierar kommunernas avkastningsmål för utarrenderingsverksamhet mellan 4 % och 6 % och man har inte kännedom om ett lägre avkastningsmål i någon av kommunerna. Ett avkastningsmål på 4–6 % är dessutom allmänt godkänt i rättspraxis. Det är karaktäristiskt för arrendeavtal att avtalsperioden är mycket lång, och då ska man även ställa upp ett avkastningsmål som medför rimlig verklig avkastning kalkylerat på hela den långa tidsperioden.

Det är anmärkningsvärt att den verkliga, dvs. effektiva avkastningen för staden stannar betydligt under det nominella avkastningsmålet på 4 % som tillämpas inom kalkylering av arrenden eftersom arrende enligt förslaget inte ska tas ut på basis av de bedömningsbara verkliga värdena på tomterna, utan för klart lägre värden. De föreslagna arrendegrunderna medför verklig arrendeavkastning på cirka 2,4 % i genomsnitt i början av arrendeperioden och här har man ännu inte beaktat hur övergångsförfarandet, dvs. den stegvisa höjningen av arrendet, påverkar avkastningen. Om fastigheternas värdeutveckling under de kommande åren överskrider utvecklingen hos levnadskostnadsindex som arrendena är bundna vid, sjunker stadens effektiva arrendeavkastning ytterligare från utgångsnivån ovan.

I motiveringspromemorian i bilaga 2 kommenteras avkastningsmålet rimlighet och andra frågor mer i detalj.

## Övergångsförfarande

I likhet med de arrendeavtal som förnyades år 2010 föreslås det nu att arrende ska tas ut stegvis, differentierat enligt 50 % första avtalsåret, 55 % andra året, 60 % tredje året, 65 % fjärde året, 70 % femte året, 75 % sjätte året, 80 % sjunde året, 85 % åttonde året, 90 % nionde året och 95 % tionde året. Räknat från det elfte avtalsåret tas arrendet ut till 100 %.

## Förslag till arrendegrunder och beräknad effekt på boendekostnaderna

Med beaktande av referensuppgifterna ovan, praxisen vid förnyande av arrendeavtal för bostadstomter och de övriga angivna frågorna föreslås det att arrendet vid förnyandet av de arrendeavtal som löper ut år 2015 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av de à-priser



för byggrätten som anges i tabellen nedan. Å-priserna för byggrätten anges i tabellen enligt indexnivån 1916.

Av tabellen nedan framgår dessutom arrendegrundernas kalkylmässiga inverkan på boendekostnaderna i områdena år 2016 och 2026. Den beräknade inverkan på boendekostnaderna har kalkylerats enligt poängtalet 1916 för levnadskostnadsindexet "oktober 2014".

stadsdel	disponering	e/m <sup>2</sup> vy, index 100	e/m <sup>2</sup> vy, index 1916	e/m <sup>2</sup> vy, index 1916, år 2016	e/m <sup>2</sup> vy, index 1916, år 2026
12 Åshöjden	AK (flervåningshus)	26	498	1,00	1,99
14 Bortre Tölö	AK (flervåningshus)	38	728	1,46	2,91
16 Brunakärr	AK, AK/s (flervåningshus)	25	479	0,96	1,92
21 Hermanstad	AK, ALK (flervåningshus)	26	498	1,00	1,99
22 Vallgård	AK (flervåningshus)	26	498	1,00	1,99
25 Kottby	AK (flervåningshus)	25	479	0,96	1,92
28 Äggelby	AK (flervåningshus)	24	460	0,92	1,84
28 Äggelby	AOR, A (småhus)	27	517	1,04	2,07
28 Äggelby, Månsas	AK, AK/s (flervåningshus)	22	422	0,85	1,69
28 Äggelby, Månsas	AR, AR/s (småhus)	26	498	1,00	1,99
29 Haga, södra	AK, AK/s (flervåningshus)	24	460	0,92	1,84
29 Haga, norra	AK, ALK (flervåningshus)	22	422	0,85	1,69
39 Staffansby	AO (småhus)	26	498	1,00	1,99
43 Hertonäs	AK, ALK, AO (flervåningshus)	23	441	0,88	1,76
43 Hertonäs	AO AR (småhus)	26	498	1,00	1,99
43 Hertonäs, Kasberget	AK, AK/s, ALK (flervåningshus)	20	383	0,77	1,53
46 Sockenbacka	AK (flervåningshus)	20	383	0,77	1,53
34 Baggböle	YS	14	268	0,67	1,34

Kvartersområde för flervåningshus (AK), kvartersområde för bostadshus (A), (AO), kvartersområde för radhus och andra kopplade byggnader (AR), kvartersområde för bostadshus och affärsbyggnader (ALK), kvartersområde för egnahemshus, radhus och andra kopplade byggnader (AOR) och kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS).

E/m<sup>2</sup> i månaden har beräknats enligt följande formel: (e/m<sup>2</sup> vy (index 100) × 4 % × index 1916 : 100 × 1,2) : 12 med undantag av allmänna byggnader för vilka byggrätten har beräknats enligt följande: (e/m<sup>2</sup> vy (index 100) × 5 % index 1916 : 100 × 1,2) : 12.

Enligt förslaget motsvarar arrendegrunderna för tomten i kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård



---

cirka hälften av arrendegrunderna för bostadstomter i motsvarande områden enligt vedertagen praxis.

#### Arrendetid

Enligt förslaget utarrenderas tomterna för cirka 50 år. Detta motsvarar den praxis som tillämpades vid förnyandet av de arrendeavtal som löpte ut i början av 2000-talet och år 2010.

#### Åsikter framförda under beredningen och andra viktiga synpunkter

I arrendetagarnas åsikter och vid invånarmötena har det framförts flera allmänna frågor om stadens praxis vid utarrendering av bostadstomter och om förnyandet av avtalen. Frågorna och synpunkterna gällde i synnerhet följande teman:

- skäligheten hos byggrättens värde
- skäligheten hos avkastningsmålet på 4 %
- stadens möjligheter att påverka markens värde
- arrendehöjningarnas inverkan på boendekostnaderna och bostädernas värde
- arrendehöjningarnas samtidighet med ombyggnadskostnader
- arrendehöjningarnas inverkan på invånare med låga inkomster
- skyddsbestämmelsernas inverkan på arrendet.

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

#### Till slut

Staden strävar efter skälighet inom sin utarrenderingsverksamhet och syftar därför inte till den högsta möjliga avkastningen vid prissättning av arrendetomterna och bestämning av årsarrendet för dessa. Stadens markegendom ska dock samtidigt anses som alla helsingforsares gemensamma egendom som ska förvaltas så att markegendomen är till rimlig nytta för alla helsingforsare, även dem som inte bor på stadens arrendetomter.

Föredraganden konstaterar med hänvisning till grunderna ovan och i motiveringspromemorian att de föreslagna arrendegrunderna kan anses som rimliga för både staden och arrendetagarna och befrämjande för jämlik behandling av arrendetagarna för



bostadstomter. Det föreslagna förfarandet vid förnyande av arrendeavtal för tomter motsvarar stadens tidigare praxis i motsvarande situationer.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Luettelo tonteista
- 2 Perustelumuistio
- 3 Vertailutiedot ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio alueiden rakennusoikeuksien markkina-arvoista
- 4 Muistiot asukastilaisuuksista

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

## För kännedom

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 225

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön vuokraamaan liitteessä 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1



12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s)



vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa (Pakila)



sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syyistä poiketa edellä esitetystä vuokrauserusteista.

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

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

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 täyttää maanvuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Silvia Modig: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Kannattaja: Veronika Honkasalo

Äänestys:

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että





kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2% tontin laskennallisesta arvosta.

Jaa-äännet: 12

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Ei-äännet: 3

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 12 - 3 kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

23.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 608

HEL 2014-013770 T 10 01 01 02

Kaupunginosat: 12. (Alppiharju) 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo) 21.(Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki)

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö oikeutetaan vuokraamaan liitteessä nro 1 mainitut Helsingin kaupungin kaupunginosien 12. (Alppiharju), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuo), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 25. (Käpylä), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 34. (Pakila), 39. (Tapaninkylä), 43. (Herttoniemi) ja 46. (Pitäjänmäki) tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1



12. kaupunginosan (Alppiharju) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

14. kaupunginosan (Taka-Töölö) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 38 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

16. kaupunginosan (Ruskeasuo) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

21. kaupunginosan (Hermannin) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiden (ALK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuntorakennusten korttelialueiden (kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (A) ja (AOR) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

28. kaupunginosan (Oulunkylä) Maunulan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (AR, AR/s)



vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Etelä-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

29. kaupunginosan (Haaga) Pohjois-Haagan osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) ja asuin- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

39. kaupunginosan (Tapaninkylä) erillispientalojen korttelialueen (AO) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK), asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) sekä asuntotonttien korttelialueiden (AO, kerrostalo) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 23 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Pientalotonttien (rivitalojen korttelialueiden, asuntotonttien korttelialueiden AO, pientalo) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

43. kaupunginosan (Herttoniemi) Roihuvuoren osa-alueen asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK, AK/s) sekä asunto- ja liiketonttien korttelialueiden (ALK) liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) liitteestä nro 1 ilmenevän tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana 20 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) liitteestä nro 1 ilmenevän 34. kaupunginosassa



(Pakila) sijaitsevan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokraa peritään tontille rakennetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta ja muutoin kiinteistölautakunnan tai sen määräämän viranhaltijan päättämällä tavalla. Kiinteistölautakunnalla tai sen määräämällä viranhaltijalla on oikeus perustellusta painavasta syystä poiketa edellä esitetystä vuokrauserusteista.

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

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

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.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Palautusehdotus:

Kirsi Pihlaja: Kiinteistölautakunta palauttaa esityksen valmisteluun siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta.

Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Kirsi Pihlaja: Ilmoitan päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipiteen:

Helsingin kiinteistöjen ja maan arvon ollessa huomattavasti muuta maata korkeampi, kohtuullisempi tuottotavoite tontteihin sidotulle pääomalle olisi 2 % tonttien laskennallisesta arvosta.



25.03.2015

Kaj/8

---

27.11.2014 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

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



25.03.2015

Kaj/9

**§ 88**

**Försäljning av bostadstomter som ska utarrenderas eller som redan utarrenderats till arrendetagarna**

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

**Beslut**

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag

A

bemyndiga fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare att på arrendetagarnas särskilda ansökan sälja de bostadstomter med arrendeavtal som upphör år 2015 som framgår av bilaga 1 på följande villkor:

1

Tomten säljs till arrendetagaren eller en av denne förordnad part.

2

Försäljningspriset för tomterna baserar sig i första hand på den vid tidpunkten för köpslutet byggbara våningsytan (m<sup>2</sup> vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomten i den gällande detaljplanen eller i andra hand i byggloven, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen och följande à-priser (euro/m<sup>2</sup> vy):

Stadsdel:

Flervåningshus

- 12 (Åshöjden) 730 euro/m<sup>2</sup> vy
- 14 (Bortre Tölö) 1 140 euro/m<sup>2</sup> vy
- 16 (Brunakärr) 670 euro/m<sup>2</sup> vy
- 21 (Hermanstad) 750 euro/m<sup>2</sup> vy
- 22 (Vallgård) 720 euro/m<sup>2</sup> vy
- 25 (Kottby) 690 euro/m<sup>2</sup> vy
- 28 (Åggelby) 630 euro/m<sup>2</sup> vy
- 28 (Åggelby, delområdet Månsas) 560 euro/m<sup>2</sup> vy



- 29 (Haga, delområdet Södra Haga) 630 euro/m<sup>2</sup> vy
- 29 (Haga, delområdet Norra Haga) 560 euro/m<sup>2</sup> vy
- 43 (Hertonäs) 600 euro/m<sup>2</sup> vy
- 43 (Hertonäs, delområdet Kasberget) 490 euro/m<sup>2</sup> vy
- 46 (Sockenbacka) 530 euro/m<sup>2</sup> vy

#### Småhus

- 28 (Åggelby) 760 euro/m<sup>2</sup> vy
- 28 (Åggelby, delområdet Månsas) 750 euro/m<sup>2</sup> vy
- 39 (Staffansby) 750 euro/m<sup>2</sup> vy
- 43 (Hertonäs) 730 euro/m<sup>2</sup> vy

Om priset ovan är oskäligt för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen, kan fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent.

För affärs- och kontorslokaler eller dylika tas samma försäljningspris ut som för bostäder.

Tomter anvisade för allmänna byggnader eller dylika i detaljplanen säljs inte, om fastighetsnämnden inte särskilt beslutar annat.

3

Arrendetagaren för tomten ska senast 31.12.2017 lämna in ett köpeanbud som följer de av fastighetskontorets tomtavdelning senare angivna anvisningarna och som i övrigt är godtagbart.

4

Köpeanbudet kan godkännas med den förutsättningen att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad och tomten därför inte har betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt eller att tomtens ägarskap inte har sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Vid behov anhåller man om stadsplaneringskontorets utlåtande. Det som anges ovan medför i regel inte att arrendetagarna för tomter för egnahemshus har rätt att köpa sin tomt.

Köpeanbudet kan inte godkännas om tomten som ett enskilt markområde har sådan betydelse för staden att tomtaffären avsevärt



försämrar stadens funktionsmöjligheter i området till exempel av den anledningen att staden har underjordiska eller andra för staden viktiga konstruktioner eller anläggningar på tomten.

5

De arrenden som förfaller till betalning efter att ett nytt arrendeavtal träder i kraft och innan köpebrevet undertecknas återbetalas inte till arrendetagarna. De arrenden som betalats under tidigare arrendeförhållanden återbetalas inte heller till arrendetagarna.

Köparen ansvarar för de skatter och övriga avgifter som beror på affären och för att avtal om eventuella obligatoriska servituts- och sambruksarrangemang ingås och för de kostnader som en eventuell registrering av avtalen medför.

6

I övrigt gäller för tomtaffärerna stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

B

bemyndiga fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare att på arrendetagarens särskilda ansökan sälja de bostadstomter med arrendeavtal som upphört redan före året 2015 som på nytt utarrenderats för minst cirka 50 år, eller de tomter som bildas av dessa, enligt följande principer:

1

Tomten säljs till arrendetagaren eller en av denne förordnad part.

2

Ett rimligt gängse pris tillämpas som försäljningspris för tomterna. Försäljningspriset för tomterna baserar sig på den byggbara våningsytan (m<sup>2</sup> vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomterna vid tidpunkten för köpslutet i den gällande detaljplanen eller byggloven, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen.

Å-priset för byggrätten bestäms på basis av ett genomsnittspris som kalkyleras utifrån det pris för arrendegrunder som tillämpas i stadens område och ett av en utomstående sakkunnig uppskattat pris på tomtens verkliga värde i enlighet med vad fastighetsnämnden särskilt beslutar.





Fastighetsnämnden fastställer senast 31.12.2015 ett å-pris som bestäms enligt principerna ovan för byggrätten i områdena i fråga.

Om principerna för prissättningen ovan är oskäliga för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen, kan fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent.

För affärs- och kontorslokaler eller dylika tas samma försäljningspris ut som för bostäder.

Tomter anvisade för allmänna byggnader eller dylika i detaljplanen säljs inte, om fastighetsnämnden inte särskilt beslutar annat.

3

Arrendetagaren för tomten ska senast 31.12.2019 lämna in ett köpeanbud som följer de av fastighetskontorets tomtavdelning senare angivna anvisningarna och som i övrigt är godtagbart.

Behandlingen av ansökningarna om tomtköp börjar i regel 1.1.2016.

4

Köpeanbudet kan godkännas med den förutsättningen att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad och tomten därför inte har betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt eller att tomtens ägarskap inte har sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Vid behov anhåller man om stadsplaneringskontorets utlåtande. Det som anges ovan medför i regel inte att arrendetagarna för tomter för egna hemshus har rätt att köpa sin tomt.

Köpeanbudet godkänns inte om tomten som ska säljas som ett enskilt markområde har sådan betydelse för staden att tomtaffären avsevärt försämrar stadens funktionsmöjligheter i området till exempel av den anledningen att staden har underjordiska eller andra för staden viktiga konstruktioner eller anläggningar på tomten.

5

De arrenden som förfaller eller har förfallit till betalning efter att ett nytt arrendeavtal träder i kraft och innan köpebrevet undertecknas återbetalas inte till arrendetagarna. De arrenden som betalats under tidigare arrendeförhållanden återbetalas inte heller till arrendetagarna.



25.03.2015

Kaj/9

Köparen ansvarar för de skatter och övriga avgifter som beror på affären och för att avtal för eventuella obligatoriska servituts- och sambruksarrangemang ingås och för de kostnader som registreringen av avtalen eventuellt medför.

6

I övrigt gäller för tomtaffärerna stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

C

bemyndiga fastighetsnämnden att göra små ändringar och preciseringar i försäljningsgrunderna i beslutspunkterna A och B, och bemyndiga fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare att ingå de slutliga köpebreven för de fastighetsaffärer som gäller försäljning av tomterna i beslutspunkterna A och B och besluta om villkoren för tomtaffärerna.

## Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att följande motförslag hade framställts under diskussionen:

Ledamoten Anna Vuorjoki understödd av ledamoten Veronika Honkasalo hade föreslagit att orden "eller en av denne förordnad part" stryks i styckena 4 och 42.

Redogörelsen befanns vara riktig.

3 omröstningen

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner stadsstyrelsens förslag röstar ja; vinner nej, har ledamoten Anna Vuorjokis motförslag godkänts.

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Orden "eller en av denne förordnad part" stryks i styckena 4 och 42.

Ja-röster: 56

Mukhtar Abib, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Seppo



Kanerva, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Harri Lindell, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Maria Ohisalo, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Mari Puoskari, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Ville Ylikahri

Nej-röster: 29

Zahra Abdulla, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Päivi Lipponen, Jape Lovén, Petra Malin, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Terhi Mäki, Sara Paavolainen, Sirpa Puhakka, Nasima Razmyar, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Anna Vuorjoki

Stadsfullmäktige beslutade därmed godkänna stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Bilagor**

1 Luettelo tonteista

**Sökande av ändring**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Beslutsförslag**

Beslutet stämmer överens med förslaget.

**Sammandrag**

Stadsstyrelsen beslutade 16.6.2014 (714 §) i syfte att främja att målen för markförsäljning uppnås och som anvisningar för beredning av förslag till reservering och upplåtelse av tomter att man i samband med beredningen av förslag till förnyande av arrendeavtal för bostadstomter med avtal som löper ut år 2015 bland annat ska utreda möjligheterna



att erbjuda arrendetagarna rätt att köpa tomten i stället för att arrendera tomten på nytt.

Med anledning av en bedömning som gjorts och responsen från arrendetagarna och i syfte att främja att stadens markförsäljningsmål för de kommande åren uppnås ska fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare enligt förslaget bemyndigas att sälja de bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 som anges i förslaget. Enligt förslaget ska också arrendetagare med långfristiga arrendeavtal för minst 50 år som redan minst en gång tidigare förnyats genom ett nytt långfristigt avtal ha möjlighet att köpa sin arrendetomt.

Vid uppskattningen av försäljningspriset för tomter med arrendeavtal som ska förnyas tillämpas det s.k. skäliga verkliga värdet. Då bestäms å-priset för byggrätten på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset på arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten.

Enligt de föreslagna grunderna för tomtupplåtelse förutsätter tomtaffärerna att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad. Tomten får inte heller ha betydelse för utveckling av markanvändningen i området på lång sikt eller sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. De markpolitiska förutsättningarna för tomtaffärerna utreds fall för fall i samarbete med stadsplaneringskontoret. Tomten som ska säljas får inte heller som ett enskilt markområde ha sådan betydelse för staden som avsevärt försämrar stadens funktionsmöjligheter i området.

På basis av fastighetsväsendets erfarenheter kan man bedöma att bara relativt få arrendetagare utnyttjar möjligheten att köpa tomten eftersom de föreslagna prissättningsgrunderna för förnyande av arrendeavtal som löper ut år 2015 är mycket rimliga och även arrendenivån i de arrendeavtal som tidigare förnyats är mycket rimlig på de flesta av arrendetomterna i nuläget jämfört med anskaffningspriset för tomten och de efterföljande ekonomiska effekterna (höjning av finansieringsvederlaget för aktieägarna eller betalning av skuldandelen).

Med beaktande av stadens aktuella finansiella läge och de svaga ekonomiska utsikterna för de närmaste åren, stadens investeringsbehov och de föreslagna arrende- och försäljningsgrunderna för arrendeavtal som löper ut år 2015 och andra faktorer kan köpmöjligheten enligt fastighetsväsendets utredning anses som ekonomiskt motiverad för staden. Förslaget är ett svar till den respons som fastighetsnämnden fått från arrendetagarna och ökar



arrendetagarnas valfrihet. Förslaget uppskattas ha bara en liten effekt på markpolitiken.

## Föredragandens motiveringar

### Upplåtelse av bostadstomter i allmänhet

Helsingfors stad upplåter årligen bostadsbyggrätt på sammanlagt cirka 120 000–280 000 m<sup>2</sup> vy. Den årliga upplåtelsevolymen beror dock avsevärt på bland annat det aktuella planläggningsläget och efterfrågan på bostäder.

Staden upplåter bostadstomter främst genom utarrendering. Utarrendering tillämpas alltid till exempel i fråga om tomter som upplåts för reglerad bostadsproduktion. Staden strävar att upplåta bostadstomterna för oreglerad produktion av hyresbostäder i första hand genom försäljning i enlighet med stadsstyrelsens beslut i juni 2014. I andra hand kan tomterna utarrenderas med en köption. Staden har redan länge tillämpat en praxis enligt vilken tomterna för oreglerad produktion av ägarbostäder (med undantag av tomter för egnahemshus) oftast upplåts genom att sälja dem och då ordnas i regel en anbudstävling om tomtupplåtelse.

### Bestånd av arrendeavtal för bostadstomter

Helsingfors stad är den största utarrenderaren i Finland. Staden hade sammanlagt cirka 8 500 gällande arrendeavtal vid utgången av 2013. Cirka 5 150 av dessa var arrendeavtal för bostadstomter och cirka 240 arrendeavtal för tomter för verksamhetslokaler. Stadens externa arrendeinkomster uppgick år 2013 till sammanlagt cirka 161,5 miljoner euro och största delen av beloppet var inkomster från arrenden för bostadstomter (cirka 95 miljoner euro). Arrendeinkomsterna från bostadstomter ökar med anledning av nya arrendeavtal och förnyade avtal med cirka fyra miljoner euro om året i genomsnitt. Ett högt antal nya eller förnyade avtal kan leda till en allt kraftigare ökning. På samma sätt kan ökningen bli lindrigare om färre nya avtal ingås och antalet avtal som ska förnyas inte är betydligt stort.

### Stadens mål för markförsäljning

Stadsfullmäktige ställer varje år upp ett mål för markförsäljningen vid fastighetsväsendet. Målen för markförsäljningen har stigit de senaste åren. Stadens inkomster från försäljning av mark har de senaste tio åren varierat mellan 36 och 98 miljoner euro och uppgått till cirka 70 miljoner euro om året i genomsnitt. Målet för markförsäljningen åren 2012 och 2013 var 85 miljoner euro. Utfallet för markförsäljningsinkomsterna år 2012 var 78 miljoner euro och utfallet



år 2013 sammanlagt 79 miljoner euro. Staden förblev alltså något under den målsatta nivån.

I budgeten för år 2014 har man ställt upp ett mål på 100 miljoner euro för år 2014 såsom också i ekonomiplanen för åren 2015 och 2016. Med beaktande av stadens svåra ekonomiska läge kan det anses vara sannolikt att målen för markförsäljning stannar minst på den nuvarande nivån under de kommande åren.

De sammanlagda årliga inkomsterna från försäljning av mark beror på flera olika faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, funktionaliteten på finansmarknaden, fortskridningen av detaljplaneläggnings och byggbarhetsåtgärderna och den tekniska och ekonomiska byggbarheten hos de tomter som ska upplåtas.

Om målen för markförsäljning stannar på den nuvarande nivån inom de kommande åren förutsätter uppnåendet av målen i praktiken att genomsnittet för inkomsterna från markförsäljning ska öka med cirka 45 % jämfört med det långfristiga genomsnittet. En förutsättning för att dessa mål ska uppnås är att den nuvarande praxisen inom tomtupplåtelse ska justeras. Om genomsnittet för inkomsterna från markförsäljning avsevärt ska öka ska flera olika praxis ändras och ändringarna effektivt verkställas.

Enligt fastighetsväsendets bedömning består cirka 70 % av målet för markförsäljning av bostadstomter som upplåts eller säljs, fastän andelen tomter för verksamhetslokaler av de sammanlagda inkomsterna för markförsäljning kan stiga betydligt högt vissa år.

Största delen av inkomsterna från försäljning av bostadstomter kommer från försäljning av obebyggda tomter som ska säljas på basis av anbudstävlingar och försäljning av tomter för produktion av fritt finansierade hyresbostäder med en köpoption. Intresset för tomterna och tidtabellen för tomtaffärer innebär alltid risker och därför är det sannolikt en förutsättning för att målen ska uppnås att bostadstomter säljs också på andra sätt. En möjlighet är att erbjuda arrendetagarna för bostadstomter med arrendeavtal som ska förnyas möjlighet att köpa tomten.

## Principerna för markförsäljning och främjande av verksamheten för åren 2014–2018

Stadsfullmäktige godkände senast 27.8.1997 följande principer för försäljning av fastigheter:

- Fastigheter säljs då det är förmånligt och ändamålsenligt för staden och då det främjar näringspolitiken och bostadspolitiken eller någon annan välgrundad aspekt.



- I budgeten sätts det årligen upp ett mål för inkomsterna från försäljning av fastigheter. De överskridande inkomsterna används för upphandling av fast egendom och grundberedning av marken för byggande.

- Prissättningen baserar sig alltid på gängse värde och försäljningsobjekten ska vara slutförädlade stadsplanemässigt, dvs. vara sådana att de inte inom överskådlig framtid blir föremål för en stadsplaneändring som leder till värdestegring.

- Vid försäljning av fastigheter kungörs köpmöjligheten offentligt. I första hand tillämpas anbudsförfarande. Om det är uppenbart att ett sådant förfarande inte leder till ett tillfredsställande resultat eller om det inte uppenbarar sig flera intresserade eller om det är näringspolitiskt motiverat, kan underhandlingsförfarande tillämpas. Vid behov tyr staden sig vid prissättning till en neutral utomstående bedömares utlåtande.

Stadsstyrelsen beslutade 16.6.2014 (714 §) följande som anvisningar för beredning av förslag till reservering och upplåtelse av tomter i syfte att främja att målen för markförsäljning ska uppnås:

- I samband med beredningen av förslag till förnyande av arrendeavtal för tomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 ska staden utreda möjligheten att erbjuda arrendetagaren rätt att köpa tomten i stället för att arrendera tomten på nytt.

Möjligheten att köpa tomten för arrendetagare för bostadstomter

Allmänt

Med stöd av stadsstyrelsens beslut ovan har fastighetskontorets tomtavdelning utrett möjligheterna att erbjuda arrendetagarna för bostadstomter med arrendeavtal som ska förnyas möjlighet att köpa tomten i stället för att arrendera tomten på nytt. Med anledning av en bedömning som gjorts och responsen från arrendetagarna och i syfte att främja att stadens mål för markförsäljning för de kommande åren uppnås föreslår man nu att arrendetagarna för tomter med avtal som ska förnyas ska erbjudas möjlighet att köpa tomten.

Staden har med stöd av egendomsskyddet i grundlagen och den kommunala självstyrelsen som utgångspunkt fri rätt att besluta om staden ska bjuda ut tomter till försäljning eller inte, och i det förstnämnda fallet besluta om villkoren för detta. Staden kan alltså utgå från att själv bestämma storleken på den grupp av stadens arrendetagare för vilka det erbjuds möjlighet att köpa tomten. Ur perspektivet för jämlik behandling av arrendetagarna är det dock skäl



att erbjuda möjligheten utöver arrendetagare med avtal som löper ut år 2015 också till arrendetagare med ett långfristigt avtal (för minst 50 år) som redan tidigare minst en gång har förnyats.

Att erbjuda köpmöjlighet innebär en avsevärd förändring i stadens tidigare praxis fastän staden redan tidigare under 1990-talets recession i större utsträckning erbjöd arrendetagare möjlighet att inlösa sina tomter. Då riktades möjligheten bara till arrendetagare för tomter för egnahemshus. Under de senaste åren och årtiondena har staden förhållit sig mycket reserverat till försäljning av utarrenderade bostadstomter med undantag av exemplet ovan, och möjligheten att köpa tomten har i praktiken bara erbjudits för tomter i områden där staden inte haft annan markegendom.

Arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015 eller som tidigare förnyats

Arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015

Vid utgången av år 2015 kommer sammanlagt cirka 170 av stadens arrendeavtal att upphöra i Helsingfors. Avtalen gäller för tomter i stadsdelarna Åshöjden, Bortre Tölö, Brunakärr, Hermanstad, Vallgård, Kottby, Åggelby, Haga, Staffansby, Hertonäs och Sockenbacka.

De flesta av tomterna med avtal som kommer att upphöra ligger i ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Vissa tomter ligger i ett kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). Några få tomter ligger i ett kvartersområde för fristående småhus (AO), kvartersområde för kopplade affärsbyggnader och bostadshus (ALK) och kvartersområde för bostadshus (A). En förteckning över tomterna med avtal som kommer att löpa ut år 2015 finns som bilaga 1.

I samband med beredningen av förnyandet av arrendeavtal som löper ut år 2015 har flera tillfällen reserverats för arrendetagarna att framföra både skriftliga och muntliga åsikter om förnyandet av arrendeavtalen och om frågor som hänför sig till detta. Sammanlagt 15 skriftliga åsikter kom in och flera muntliga åsikter framfördes i de sex invånarmöten som ordnades hösten 2014. I många av åsikterna frågade man om möjligheten att köpa en arrendetomt eller krävde en möjlighet att köpa en utarrenderad tomt. Arrendetagarnas skriftliga åsikter och de muntliga åsikter som framfördes vid invånarmötena har beaktats i beredningen av ärendet.

Arrendeavtal för bostadstomter som tidigare förnyats

Vid utgången av år 2010 löpte cirka 100 av stadens arrendeavtal för bostadstomter ut i Helsingfors. Åren 1999 och 2000 upphörde sammanlagt nästan 1 000 arrendeavtal för bostadstomter. Åren





2001–2009 löpte vissa enstaka arrendeavtal för bostadstomter ut och från början av 1980-talet till 1998 löpte cirka 30 arrendeavtal för bostadstomter ut. En betydlig andel av de avtal som upphört redan tidigare på 1970-talet ska förnyas åren 2020–2024. En annan viktig grupp med avtal som ska förnyas åren 2020–2024 är tomter med avtal som aldrig tidigare förnyats.

De arrendeavtal för bostadstomter som upphörde år 2010 gällde för tomter i bland annat stadsdelarna Bortre Tölö, Hermanstad, Vallgård, Majstad, Kottby, Åggelby, Haga, Malm, Staffansby, Brändö och Hertonäs. De flesta av tomterna med arrendeavtal för bostadstomter som förnyades år 2010 ligger i kvartersområden för bostadshus (A), kvartersområden för flervåningshus (AK), kvartersområden för fristående småhus (AO) och kvartersområden för radhus (AR). På de tomter som ligger i kvartersområden för bostadshus (A) har det i regel byggts flervåningshus.

De arrendeavtal för bostadstomter som löpte ut åren 1999 och 2000 gällde för tomter i bland annat stadsdelarna Vallgård, Majstad, Kottby, Gammelstaden, Åggelby, Baggböle, Hertonäs och Sockenbacka. De flesta av tomterna med arrendeavtal som förnyats år 1999 och 2000 är småhustomter som ligger i kvartersområden för fristående småhus och kvartersområden för bostadshus. Vissa av bostadstomterna med arrendeavtal förnyade åren 1999 och 2000 ligger i kvartersområden för flervåningshus, kvartersområden för flervåningshus och andra kopplade byggnader och kvartersområden för bostadshus och affärs- och kontorsbyggnader.

Innan dess har arrendeavtal förnyats bland annat i stadsdelarna Mejlans, Domarby, Brunakärr och Haga. Tomterna ligger i huvudsak i kvartersområden för flervåningshus, kvartersområden för flervåningshus och andra kopplade byggnader och kvartersområden för fristående småhus.

## Försäljningsgrunder och -principer

### Allmänt

Enligt förslaget ska det s.k. rimliga verkliga värdet tillämpas vid prissättning av tomter med arrendeavtal som ska förnyas. Då bestäms å-priset för byggrätten på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset för arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten. Dessutom ska man vid försäljning av tomterna följa stadens gällande principer för markförsäljning. Härigenom ska tomter vars värde avsevärt väntas stiga eller tomter som i övrigt har betydligt markpolitiskt värde inte säljas.



---

## Arrendegrunder för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015

Arrendet beräknas på basis av det kalkylmässiga kapitalvärdet på tomten som bestäms utifrån byggrätten på tomten och à-priset för byggrätten. Kapitalvärdet påverkas beroende av objektets upplåtelseform av bland annat en prisstatistikutredning om byggrätternas värden i området i fråga, stadens allmänna praxis vid utarrendering i området i fråga och maximipriserna för byggrätten på tomterna fastställda av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet Ara för produktion med statligt stöd i kommunerna i huvudstadsregionen. Vid förnyande av stadens gamla arrendeavtal underskrider prisnivån ofta den av Ara fastställda prisnivån för reglerad produktion med statligt stöd och de à-priser för byggrätten som tillämpas vid förnyande av arrendeavtal är därför mycket rimliga. Dessutom strävar staden alltid att bedöma arrendets effekt på boendekostnaderna när arrendet bestäms. Det nya arrendet för bostadstomter med arrendeavtal som ska förnyas är cirka 20 % lägre än arrendet för en motsvarande tomt för nybyggnad i ett motsvarande område.

I samband med beredningen av förslaget till förnyande av arrendeavtal som löper ut år 2015 lät tomtavdelningen göra en bedömning hos en utomstående sakkunnig. Enligt bedömningen är byggrätternas värden på de föreslagna arrendegrunderna för tomter med avtal som löper ut år 2015 minst cirka 40 % lägre än de genomsnittliga marknadsvärdena på byggrätterna i områdena i fråga.

### Utredning om de verkliga värdena

Fastighetskontorets tomtavdelning har i samband med beredningen av förnyandet av arrendeavtal som löper ut år 2015 beställt bedömningsutlåtanden om storleksklasserna för marknadsvärdena på byggrätterna på tomterna för flervåningshus och småhus i de olika stadsdelarna. Bedömningsutlåtandena (28.5.2013 flervåningshus och 30.4.2013 småhus) har utarbetats av Catella Property Oy. Bedömningen gjordes med hjälp av handelsvärdemetoden som bygger på referenspriser.

Enligt bedömningsutlåtandet är storleksklassen för marknadsvärdena på tomterna för flervåningshus i stadsdelarna följande:

Stadsdel, genomsnittspris (euro/kvadratmeter våningsyta)

12 (Åshöjden) 975 euro/m<sup>2</sup> vy

14 (Bortre Tölö) 1 550 euro/m<sup>2</sup> vy



25.03.2015

Kaj/9

- 16 (Brunakärr) 875 euro/m<sup>2</sup> vy  
21 (Hermanstad) 1 000 euro/m<sup>2</sup> vy  
22 (Vallgård) 950 euro/m<sup>2</sup> vy  
25 (Kottby) 900 euro/m<sup>2</sup> vy  
28 (Åggelby) 800 euro/m<sup>2</sup> vy  
28 (Åggelby, Månsas) 700 euro/m<sup>2</sup> vy  
29 (Haga, södra) 800 euro/m<sup>2</sup> vy  
29 (Haga, norra) 700 euro/m<sup>2</sup> vy  
43 (Hertonäs) 775 euro/m<sup>2</sup> vy (i strandområdena 1 000–1 100 euro/m<sup>2</sup> vy)  
43 (Hertonäs, Kasberget) 600 euro/m<sup>2</sup> vy  
46 (Sockenbacka) 675 euro/m<sup>2</sup> vy
- Enligt bedömningsutlåtandet är storleksklassen för marknadsvärdena på småhustomterna i stadsdelarna följande:
- Stadsdel, genomsnittspris (euro/kvadratmeter våningsyta)
- 28 (Åggelby) 1 000 euro/m<sup>2</sup> vy (västra och östra delen)  
39 (Staffansby) 1 000 euro/m<sup>2</sup> vy  
43 (Hertonäs) 975 euro/m<sup>2</sup> vy (Hertonäs och Kasberget, i strandområdena 1 100–1 400 euro/m<sup>2</sup> vy)

#### Prissättning vid försäljning av bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015

Enligt förslaget ska det s.k. rimliga verkliga värdet tillämpas vid prissättningen för de arrendeavtal som löper ut år 2015. Då bestäms å-priset för byggrätten på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset för arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten. Grunden för den uppskattade storleken på försäljningspriserna är det genomsnittliga priset för de verkliga värdena och i fråga om försäljningspriset genomsnittet för de genomsnittliga priserna för arrendegrunder och de genomsnittliga priserna för de verkliga värdena.

Med beaktande av det ovanstående kan försäljningspriserna för tomterna med arrendeavtal som löper ut år 2015 bestämmas så att försäljningspriset baserar sig på följande å-priser vid tomtaffärerna:



25.03.2015

Kaj/9

Flervåningshus

Stadsdel, euro/kvadratmeter våningsyta

12 (Åshöjden) 730 euro/m<sup>2</sup> vy

14 (Bortre Tölö) 1 140 euro/m<sup>2</sup> vy

16 (Brunakärr) 670 euro/m<sup>2</sup> vy

21 (Hermanstad) 750 euro/m<sup>2</sup> vy

22 (Vallgård) 720 euro/m<sup>2</sup> vy

25 (Kottby) 690 euro/m<sup>2</sup> vy

28 (Åggelby) 630 euro/m<sup>2</sup> vy

28 (Åggelby, Månsas) 630 euro/m<sup>2</sup> vy

29 (Haga, södra) 630 euro/m<sup>2</sup> vy

29 (Haga, norra) 560 euro/m<sup>2</sup> vy

43 (Hertonäs) 600 euro/m<sup>2</sup> vy

43 (Hertonäs, Kasberget) 490 euro/m<sup>2</sup> vy

46 (Sockenbacka) 530 euro/m<sup>2</sup> vy

Småhus:

stadsdel, euro/kvadratmeter våningsyta

28 (Åggelby) 760 euro/m<sup>2</sup> vy

28 (Åggelby, Månsas) 750 euro/m<sup>2</sup> vy

39 (Staffansby) 750 euro/m<sup>2</sup> vy

43 (Hertonäs) 730 euro/m<sup>2</sup> vy

Med beaktande av de tomtspecifika förhållandena är det motiverat att fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare kan besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent om priset ovan är oskäligt för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen.

Försäljningspriset bestäms på basis av byggrätten



Försäljningspriset på tomterna baserar sig på den vid tidpunkten för köpslutet byggbara våningsytan (m<sup>2</sup> vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomten i den gällande detaljplanen eller i andra hand i byggloven, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen. I övrigt tillämpas av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna preciserande principer för prisbestämning.

#### Principer för prissättning för bostadstomter med arrendeavtal som tidigare förnyats

Enligt förslaget ska det rimliga gängse priset tillämpas som försäljningspris också på bostadstomterna med långfristiga arrendeavtal som förnyats före året 2015.

I likhet med de avtal som upphör år 2015 baserar sig försäljningspriset för tomterna enligt förslaget på den byggbara våningsytan (m<sup>2</sup> vy) för den huvudsakliga disponeringen för tomterna i den gällande detaljplanen eller på våningsytan för den huvudsakliga disponeringen i byggloven vid tidpunkten för köpslutet, eller, om våningsytan i detaljplanen eller byggloven har överskridits, på den byggda våningsytan enligt överskridningen och ett å-pris (euro/m<sup>2</sup> vy) som särskilt ska bestämmas.

Å-priset för byggrätten bestäms på basis av genomsnittet för det fastställda eller uppskattade priset för arrendegrunder och en bedömning av en utomstående sakkunnig om det verkliga värdet på tomten. Om förslaget godkänns ska fastighetsnämnden fastställa priserna för områdena som bestäms på grunderna ovan i slutet av 2015.

Om principerna för prissättningen ovan är oskäligen för staden eller köparen eller om övriga särskilda tomtspecifika grunder hänför sig till prissättningen, kan fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare besluta om att höja eller sänka priset med högst tio procent.

#### Övriga villkor och viktiga principer för försäljning av tomter till arrendetagare

Förslaget utgår från att arrendetagarna för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 har rätt att köpa sin tomt. Tomten säljs till arrendetagaren eller en av denne förordnad part.

Vid försäljning av tomter utan anbudstävling bestäms den gängse prisnivån för försäljningspriset alltid vid behov på en bedömning av en utomstående sakkunnig och på tillgängliga referensprisuppgifter. För affärs- och kontorslokaler eller dylika tas samma försäljningspris ut som för bostäder.



Tomter anvisade för allmänna byggnader eller dylika i detaljplanen säljs inte, om fastighetsnämnden inte särskilt beslutar annat.

Köpeanbudet kan godkännas med den förutsättningen att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad och att tomtens ägarskap inte har sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Dessutom ska tomten planläggningsmässigt vara slutförädlad. Det ska inte finnas någon avsevärd värdestegring för tomten i sikt genom planläggning och tomten ska inte ha betydliga möjligheter till tillbyggnad.

Stadsplaneringskontoret gör vid behov i enlighet med ett särskilt utlåtande upp en bedömning om tomtens planläggningsmässiga förädlingspotential och tomtens betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt och för stadens markpolitiska mål.

Kravet på att tomten planläggningsmässigt ska vara slutförädlad leder till att arrendetagarna för tomter för egnahemshus som utgångspunkt inte får möjlighet att köpa sin tomt, eftersom man i dessa fall kan planlägga tillbyggnad på tomten eller tomten kan planläggas till en tomt för radhus eller flervåningshus. Det är inte motiverat att arrendetagaren köper tomten till ett förmånligt pris av staden, ansöker om en detaljplaneändring för tomten och säljer tomten vidare till ett betydligt högre pris. Man kan avvika från detta om en tomt för egnahemshus ligger i ett område där staden inte har annan markegendom. Då kan det vara möjligt att sälja också en tomt för egnahemshus. Dessutom ska de skyddade objekten bedömas fall för fall eftersom tillbyggnandet i dessa objekt ofta är omöjligt i praktiken.

Det är dock inte möjligt att godkänna köpeanbudet om tomten som ska säljas som ett enskilt markområde har sådan betydelse för staden att tomtaffären avsevärt försämrar stadens funktionsmöjligheter i området till exempel av den anledningen att staden har underjordiska eller andra för staden viktiga konstruktioner eller anläggningar på tomten. I situationer som denna kan det inte anses vara motiverat att försvåra stadens verksamhet.

Köparen ansvarar för de skatter och övriga avgifter som beror på affären och för att avtal för eventuella obligatoriska servituts- och sambruksarrangemang ingås och för de kostnader som en eventuell registrering av avtalen medför.

I övrigt gäller för tomtaffärerna stadens sedvanliga villkor för fastighetsaffärer och av fastighetsnämnden eller en av nämnden förordnad tjänsteinnehavare eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.



Principerna för försäljning av bostadstomterna med långfristiga arrendeavtal som tidigare förnyats motsvarar i sina huvuddrag principerna för försäljning av tomterna med arrendeavtal som löper ut år 2015.

#### Köpmöjlighetens giltighet och behandling av ansökningarna

Arrendetagarna för tomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 ska senast inom två år efter att den nya arrendeperioden trätt i kraft, dvs. senast 31.12.2017 lämna in ett godtagbart köpeanbud enligt de anvisningar som fastighetskontorets tomtavdelning senare utarbetar. Ansökningar som kommer in efter den bestämda tiden kommer inte att godkännas om staden i fortsättningen inte beslutar förlänga ansökningstiden. Det är motiverat att ange en bestämd tid eftersom staden inte kan förbinda sig till de fasta priserna i detta beslutsförslag för en längre tid än cirka två år. Den bestämda tiden kan anses som rimlig för arrendetagaren med beaktande av den tid som staden och arrendetagaren använder för beredning av och beslutsfattandet i ärendet.

Ansökningar som gäller köp av tomter med arrendeavtal som tidigare förnyats tas i regel upp till behandling först i början av 2016 och möjligheten att köpa tomten ska sökas senast 31.12.2019. Det är nödvändigt att genomföra försäljningen stegvis eftersom priserna för dessa tomter kan fastställas först under år 2015. Fastighetsnämndens tomtavdelning har för tillfället inte heller resurser att i omfattande utsträckning behandla ansökningarna och det är också därför motiverat att behandla ansökningarna i faser.

De arrenden som förfaller eller har förfallit till betalning efter att ett nytt arrendeavtal träder i kraft och innan köpebrevet undertecknas återbetalas enligt förslaget inte till arrendetagarna. Inte heller de arrenden som betalats under tidigare arrendeförhållanden återbetalas enligt förslaget till arrendetagarna. Här hänvisar man till det som konstaterats ovan om stadgandena om egendomsskyddet och den kommunala självstyrelsen i grundlagen. På allmän nivå träder olika myndighetsbeslut och -bestämmelser inte i kraft retroaktivt utan först räknat från tidpunkten för beslutet eller efter en övergångstid som anges i beslutet.

#### Bedömning av förslagets ekonomiska och övriga konsekvenser

#### Hur förmånligt det är för staden att sälja tomterna

Enligt fastighetsnämnden är det som utgångspunkt åtminstone ekonomiskt och markpolitiskt ett förmånligt alternativ för staden att utarrendera tomterna. Att bevara stadens äganderätt till tomterna



säkerställer stadens möjligheter att utveckla områdena på lång sikt och då stannar även värdestegringen på marken hos staden. Utarrendering säkerställer staden ett långfristigt och jämnt inkomstflöde. Jämfört med utarrendering snabbar försäljningen av tomterna betydligt upp stadens kassaflöde och det bundna kapitalet på tomten frigörs snabbare för olika ändamål vid försäljningstidpunkten.

Det är relativt utmanande att jämföra försäljning och utarrendering av mark eftersom flera olika faktorer påverkar jämförelsen som ska förverkligas genom metoder för kalkylering av nuvärdet. Faktorer som påverkar kalkylerna är bl.a. förhållandet mellan tomtens försäljningspris och det kalkylmässiga pris som arrendepiset bygger på, avkastningsprocenten vid utarrendering, diskonteringsräntan vid kalkylering av arrendeinkomsternas nuvärde, utvecklingen av fastighetsskatten på lång sikt, den uppskattade stegringen i markvärdet på lång sikt och stadens aktuella ekonomiska läge. Dessutom har även stadens bostads- och näringspolitiska mål och hur de främjas en betydlig inverkan på uppskattningen. Möjligheten att köpa tomten är till och med en knäckfråga för till exempel en stor del institutionella investerare i projekt för verksamhetslokaler. Detta gäller ofta också för investerare i fritt finansierade hyresbostäder.

Med hänvisning till det ovanstående ska stadens markegendom enligt fastighetsväsendet anses som en dynamisk resurs som innebär att tomter kan säljas om detta är nödvändigt med anledning av stadens ekonomiska läge eller i syfte att uppnå de bostads- och näringspolitiska målen, men utarrendering av mark ska dock förbli den huvudsakliga upplåtelseformen på lång sikt.

Med beaktande av stadens nuvarande ekonomiska läge och de svaga utsikterna inom de närmaste åren, stadens investeringsbehov och de föreslagna arrende- och försäljningsgrunderna för arrendeavtal som löper ut år 2015 och andra faktorer kan köpmöjligheten för arrendetagarna enligt fastighetsväsendets bedömning anses som ekonomiskt motiverat för staden.

#### Förslagets inverkan på inkomster från försäljning och utarrendering av mark

Försäljning av de utarrenderade tomterna sänker stadens arrendeinkomster från dessa tomter med ett motsvarande belopp. Om alla bostadstomter med arrendeavtal som löper ut år 2015 utarrenderas till de föreslagna priserna för arrendegrunder blir arrendeinkomsten från tomterna cirka 4 miljoner euro år 2016. Efter den föreslagna övergångsperioden på tio år (år 2026) uppgår arrendeinkomsterna från tomterna till cirka 8 miljoner euro om året. Kalkylmässigt förlorar staden alltså årligen det ovanstående beloppet i arrendeinkomster om alla





dessa tomter säljs. Försäljningen har dock i praktiken nästan ingen inverkan på stadens nuvarande arrendeinkomster och deras nivå eftersom arrendeinkomsterna från de arrendeavtal för bostadstomter som löper ut år 2015 är mycket marginella i nuläget, sammanlagt bara cirka 500 000 euro om året. Effekten syns alltså bara i att utvecklingen av arrendeinkomsterna saktar ner.

Om alla tomter däremot säljs till de föreslagna försäljningspriserna uppgår de kalkylmässiga försäljningsinkomsterna till cirka 258 miljoner euro. Dessutom betalar köparna fastighetsskatt för de köpta tomterna räknat från ingången av året efter anskaffningen. Den allmänna fastighetsskatten för mark är 0,8 procent räknat från ingången av 2015, vilket betyder att fastighetsskatteinkomsterna från tomterna uppgår till cirka 0,8 miljoner euro om året enligt en grov uppskattning.

Arrendeinkomsterna från arrendeavtalen förnyade år 2010 uppgick år 2013 till cirka 2,6 miljoner euro om året. Enligt stadsfullmäktiges beslut 29.4.2009 (95 §) gäller för dessa tomter ett övergångsförfarande på tio år enligt vilket arrendet börjar tas ut till det fulla beloppet först räknat från 2020. Detta leder till att arrendeinkomsterna år 2020 från arrendeavtalen förnyade år 2010 enligt en grov uppskattning blir 25 % högre än arrendeinkomsterna för närvarande, vilket innebär att arrendeinkomsterna från dessa tomter uppgår till cirka 3,2 miljoner euro om året år 2020 (räknat i nivån vid utgången av 2014).

Arrendeinkomsterna från arrendeavtal för bostadstomter förnyade år 1999 och 2000 och tidigare sedan början av 1980-talet uppgick år 2013 till sammanlagt cirka 2,5 miljoner euro om året. Övergångstiden för betalningen av arrendena i dessa avtal har i enlighet med stadsfullmäktiges beslut 12.2.1997 redan löpt ut och tomtarrendena tas ut till det fulla beloppet. De förhållandevis små arrendena jämfört med det stora antalet avtal (cirka 1 000 avtal) förklaras delvis genom att de förnyade avtalen i fråga främst gäller för tomter för småhus.

Ett betydligt stort antal avtal som förnyats tidigare än avtalen ovan, dvs. i början av 1980-talet och på 1970-talet eller tidigare ska förnyas åren 2020–2024. Tomtavdelningen börjar år 2016 bereda förnyandet av de arrendeavtal som löper ut i början av 2020-talet. Största delen av dessa avtal är avtal för tomter för egnahemshus och de nuvarande arrendeinkomsterna från avtalen är marginella jämfört med de nya arrendeavtalen och de redan förnyade arrendeavtalen. En annan stor grupp med arrendeavtal som ska förnyas åren 2020–2024 är avtal för sådana tomter för flervåningshus som ännu inte har förnyats. Den grova granskningen av effekterna från försäljningen kan alltså i fråga om de redan förnyade avtalen begränsas till avtal som förnyats efter början av 1980-talet, eftersom tomter för egnahemshus enligt detta



förslag inte ska säljas som utgångspunkt och eftersom arrendetagarna för tomter med arrendeavtal som ännu inte har förnyats inte har rätt att köpa sin tomt enligt detta förslag.

Om tomter med arrendeavtal som förnyats efter början av 1980-talet säljs till de nuvarande uppskattade försäljningspriserna, uppgår de kalkylmässiga försäljningsinkomsterna enligt en grov uppskattning till cirka 350 miljoner euro. Dessutom betalar köparna fastighetsskatt för de köpta tomterna räknat från ingången av året efter anskaffningen. Om fastighetsskatten stannar på samma nivå på 0,8 procent de kommande åren, uppgår fastighetsskatteinkomsterna från tomterna enligt en grov uppskattning till cirka 1,1 miljoner euro om året. Många av tomterna ovan är tomter för egnahemshus som enligt förslaget inte ska säljas och som därför inte har beaktats i de uppskattade försäljningsinkomsterna.

Det är skäl att betona att kalkylerna ovan är teoretiska. På basis av fastighetsväsendets erfarenheter kan man bedöma att bara relativt få arrendetagare utnyttjar möjligheten att köpa tomten eftersom prissättningsgrunderna för förnyandet av de arrendeavtal som löper ut år 2015 är mycket rimliga, och även den nuvarande arrendenivån i de arrendeavtal som tidigare förnyats på de flesta av arrendetomterna är mycket rimlig jämfört med försäljningspriset för tomten och de efterföljande ekonomiska effekterna (höjning av finansieringsvederlaget för aktieägarna eller betalning av skuldandelen). Många fallspecifika faktorer påverkar arrendetagarnas vilja (och möjligheter) att köpa tomten, och alla arrendetagare måste överväga de ekonomiska effekterna av tomtanskaffningen för sig själva. Faktorer som kommer upp är åtminstone kostnaderna för ombyggnadsåtgärder som redan genomförts och som kommer att genomföras, fastighetsskatten som ska betalas för tomten och räntenivån för det för tomtköpet nödvändiga bolagslånet eller annat arrangemang och övriga villkor. Åtminstone i större bostadsaktiebolag kan beslutsfattandet dessutom möta stora utmaningar.

Med hänvisning till det som anges ovan och med beaktande av stadens mycket stora bestånd av arrendeavtal kan man konstatera att förslagets inverkan på stadens inkomster från försäljning och utarrendering av mark sannolikt förblir relativt liten fastän tomtaffärer under ett enskilt år dock kan ha stor betydelse för att kunna uppnå de mål för markförsäljningen som satts upp för året i fråga.

#### De markpolitiska konsekvenserna av förslaget

Genom stadens markpolitiska mål har man under flera årtionden strävat att bevara ägarskapet av områdena i stadens gemensamma



ägo hos staden i syfte att säkerställa stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. Detta förslag avviker från denna princip.

Fastän den föreslagna ändringen i praxisen för tomtupplåtelse är avsevärd på principiell nivå blir dess markpolitiska konsekvenser små eftersom relativt få arrendetagare sannolikt i praktiken kommer att ha vilja eller möjlighet att köpa tomten. Det är dessutom en förutsättning för försäljning av tomterna enligt de föreslagna upplåtelsevillkoren att tomten planläggningsmässigt är slutförädlad. Tomten ska inte ha betydelse för utveckling av markanvändningen på lång sikt eller sådan betydelse för stadens markpolitiska mål att affären äventyrar stadens utvecklingsmöjligheter på lång sikt. De markpolitiska förutsättningarna för tomtförsäljningen utreds fall för fall i samarbete med stadsplaneringskontoret om man i övrigt har kommit överens med arrendetagaren i förhandlingarna.

Om det efter tomtaffären utarbetas en detaljplaneändring för tomten som möjliggör kompletteringsbyggnad i omfattande utsträckning, för staden underhandlingar med ägaren om ett markanvändningsavtal i enlighet med de markpolitiska principerna fastställda av stadsstyrelsen och ingår ett markanvändningsavtal med denne. Viktiga villkor för stadens markpolitik kan då inkluderas i avtalet. Trots försäljningen av tomten står också andra lagstadgade markpolitiska styrmetoder fortfarande till stadens förfogande.

Till slut

Stadens inkomster från försäljning av mark har en avsevärd betydelse för finansiering av stadens investeringar under de svåra ekonomiska tiderna. Också för närvarande ska mer än 20 % av de årliga investeringarna täckas med inkomsterna från markförsäljning. Staden använder inkomsterna från markförsäljning också för ökning av markegendomen. Stadens möjligheter att fortsätta aktiva markförvärv under kommande år är troligen något beroende av stadens inkomster från markförsäljning och deras utveckling.

Ökningen i försäljning av tomter saktar ner utvecklingen av stadens arrendeinkomster på kort sikt. Med tillräckliga inkomster från markförsäljning kan man dock stöda det aktiva markförvärvet i syfte att öka tomtbeståndet och på så sätt säkerställa att investeringarna i infrastrukturen, kollektivtrafiken och dylika nödvändiga faktorer i de nya områden som ska planläggas genomförs i rätt tid. Största delen av de tomter som bildas i de nya områdena (till exempel Östersundom) kommer i sinom tid att upplåtas genom att utarrendera dem enligt den nuvarande praxisen, vilket har en positiv inverkan på utvecklingen av stadens arrendeinkomster på längre sikt. Det ligger i stadens intresse



25.03.2015

Kaj/9

med tanke på stadens totalekonomi att fastighetsväsendet kan uppnå de för väsendet uppsatta målen för markförsäljning och tomtupplåtelse på både lång och kort sikt. Ett sätt att öka stadens inkomster från markförsäljning de kommande åren är att erbjuda arrendetagarna för tomter med avtal som kommer att löpa ut möjlighet att köpa tomten, fastän detta troligen har relativt små effekter.

Förslaget är ett svar till responsen från arrendetagarna för fastighetsväsendets bostadstomter och ökar arrendetagarnas valfrihet. Förslaget är ekonomiskt motiverat för staden och har sannolikt bara små markpolitiska effekter. Förslaget kan anses vara ändamålsenligt och värt understöd.

Om stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget om försäljning av de angivna bostadstomterna med arrendeavtal som ska förnyas eller som tidigare förnyats kommer detta särskilt att meddelas till arrendetagarna genom en skrivelse och på fastighetskontorets webbsidor.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Luettelo tonteista

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, valtuusto

## För kännedom

Kiinteistölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 02.03.2015 § 226

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Päätös



25.03.2015

Kaj/9

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot

- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri



- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliometri

- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliometri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliometri

- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliometri

- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliometri

- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliometri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta sellaista merkitystä, että myynti vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.



5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo ennen vuotta 2015 päättyneiden ja uudelleen vähintään noin 50 vuodeksi vuokrattujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahintana sovelletaan kohtuullista käypää hintaa. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavassa tai luvassa määritellyn pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan.

Kerrosalalle määritellään kaupungin alueella soveltaman vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.



Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.

Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä





25.03.2015

Kaj/9

maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, ja oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

Käsittely

02.03.2015 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Veronika Honkasalo: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Kannattaja: Pilvi Torsti

Äänestys:

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Poistetaan esityksestä ”tai tämän määräämälle”.

Jaa-äännet: 9

Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Lasse Männistö, Hannu Oskala, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen



25.03.2015

Kaj/9

Ei-äännet: 6

Veronika Honkasalo, Nina Huru, Silvia Modig, Osku Pajamäki, Pilvi Torsti, Mirka Vainikka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän esityksen.

23.02.2015 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 609

HEL 2014-013829 T 10 01 01 01

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään liitteessä nro 1 luetellut, vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit vuokralaisten erikseen tekemästä hakemuksesta seuraavin ehdoin:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä seuraaviin yksikköhintoihin (euroa/kerrosneliömetri):

Kaupunginosa:

Kerrostalot



- 12. (Alppiharju) 730 euroa/kerrosneliömetri
- 14. (Taka-Töölö) 1 140 euroa/kerrosneliömetri
- 16. (Ruskeasuo) 670 euroa/kerrosneliömetri
- 21. (Hermannin) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 22. (Vallila) 720 euroa/kerrosneliömetri
- 25. (Käpylä) 690 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Etelä-Haagan osa-alue) 630 euroa/kerrosneliömetri
- 29. (Haaga, Pohjois-Haagan osa-alue) 560 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 600 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi, Roihuvuoren osa-alue) 490 euroa/kerrosneliömetri
- 46. (Pitäjänmäki) 530 euroa/kerrosneliömetri

Pientalot:

- 28. (Oulunkylä) 760 euroa/kerrosneliömetri
- 28. (Oulunkylä, Maunulan osa-alue) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 39. (Tapaninkylä) 750 euroa/kerrosneliömetri
- 43. (Herttoniemi) 730 euroa/kerrosneliömetri.

Mikäli edellä esitetty hinta johtaisi kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättä.



Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2017 mennessä.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei voida hyväksyä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää todeta, että myös niillä asuntotonttien vuokralaisilla, joiden pitkäaikainen (vähintään noin 50 vuoden pituinen) maanvuokrasopimus on päättynyt aikaisemmin kuin vuonna 2015 ja joille on tehty uusi maanvuokrasopimus, on mahdollisuus tehdä ostotarjous tontistaan.



Samalla kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan myymään jo aikaisemmin kuin vuonna 2015 päättyneiden asuntotonttien maanvuokrasopimusten mukaiset tontit tai niistä muodostettavat tontit vuokralaisen erikseen tekemän hakemuksen perusteella seuraavien periaatteiden mukaisesti:

1

Tontti myydään tontin vuokralaiselle tai tämän määräämälle.

2

Tonttien kauppahinta on kohtuullinen käypä hinta. Kauppahinta tontteja myytäessä perustuu ensisijaisesti kaupantekohetkellä tontille toteutettavissa olevaan voimassa olevan kaavan tai toissijaisesti luvan mukaiseen pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan (k-m<sup>2</sup>) tai, jos kaavan tai luvan mukainen mainittu kerrosala on ylitetty, ylityksen mukaiseen rakennettuun kerrosalaan sekä erikseen määritettävään yksikköhintaan (euroa/k-m<sup>2</sup>). Yksikköhinta määräytyy alueen vuokrausperustehinnan sekä tontin käyvästä arvosta saatavan ulkopuolisen asiantuntijan arviohinnan keskiarvona kiinteistölautakunnan erikseen päättämällä tavalla.

Mikäli edellä esitetyt hinnoitteluperiaatteet johtaisivat kaupungin tai ostajan kannalta kohtuuttomuuteen tai asiassa muutoin on erityisiä tonttikohtaisia perusteita, kiinteistölautakunta tai kiinteistölautakunnan määräämä viranhaltija voi päättää hinnan nostamisesta tai laskemisesta enintään kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Liike-, toimisto- ja muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa kauppahintaa.

Asemakaavassa yleisten rakennusten tonteiksi tai vastaavaan tarkoitukseen osoitettuja tontteja ei myydä, ellei kiinteistölautakunta erikseen toisin päättää.

Kiinteistölautakunta vahvistaa edellä mainituin periaattein määritettävän rakennusoikeuden yksikköhinnan kullekin alueelle 31.12.2015 mennessä.

3

Tontin vuokralaisen tulee tehdä kiinteistöviraston tonttiosaston vastaisuudessa antamien ohjeiden mukainen ja muutoin hyväksyttävä ostotarjous viimeistään 31.12.2019 mennessä.



Tonttien ostamista koskevia hakemuksia aletaan pääsääntöisesti käsitellä 1.1.2016 alkaen.

4

Ostotarjous voidaan hyväksyä edellyttäen, että tontti on kaavallisesti loppuun jalostettu eikä tontilla ole merkitystä alueen maankäytön pitkän aikavälin kehittämisen kannalta tai että tontin omistamisella ei ole sellaista merkitystä kaupungin maapoliittisten tavoitteiden kannalta, joka vaarantaisi kaupungin kehittämismahdollisuudet pitkällä aikavälillä. Asiasta pyydetään tarvittaessa kaupunkisuunnitteluviraston lausunto. Omakotitonttien vuokralaisilla ei edellä sanotusta johtuen pääsääntöisesti ole oikeutta tonttinsa ostamiseen.

Ostotarjousta ei hyväksytä, jos myytävällä tontilla yksittäisenä maa-alueena on sellaista merkitystä kaupungille, joka merkittävästi huonontaa kaupungin toimintamahdollisuuksia alueella esimerkiksi siksi, että tontilla sijaitsee kaupungin maanalaisia rakenteita taikka muita kaupungin kannalta tärkeitä rakennelmia tai laitteita.

5

Vuokralaisille ei palauteta vuokrasopimuksen alkamisen ja kauppakirjan allekirjoittamisen välisenä aikana erääntyneitä/erääntyviä maanvuokria. Vuokralaisille ei myöskään palauteta aikaisempien vuokrasuhteiden aikana maksettuja vuokria.

Ostaja vastaa kaupan tekemisestä johtuvista veroista ja muista maksuista sekä mahdollisesti vaadittavien rasite- ja yhteisjärjestelysopimusten laatimisesta sekä näiden sopimusten mahdollisesta rekisteröinnistä aiheutuvista kustannuksista.

6

Muilta osin tonttien myynneissä noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään edellä päätöskohdissa A ja B tarkoitettuihin myyntiperiaatteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia.

Lopuksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tai kiinteistölautakunnan määräämän viranhaltijan tekemään



25.03.2015

Kaj/9

päätöskohdissa A ja B tarkoitettujen tonttien myynteihin liittyvät lopulliset kiinteistökauppojen kauppakirjat sekä päättämään niiden ehdot.

#### Käsittely

11.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuomas Rantanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 3 kohta)

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Kannattajat: Jaana Aaltonen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitysehdotusta muutetaan siten, että ehdosta 1 jätetään "tai tämän määräämälle" pois.

Jaa-äännet: 5

Jasmin Hamid, Sole Molander, Pia Pakarinen, Olli Sademies, Timo Tossavainen

Ei-äännet: 2

Jaana Aaltonen, Kirsi Pihlaja

Tyhjä: 0

Poissa: 2

Antti Hytti, Tuomas Rantanen

27.11.2014 Pöydälle

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

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



25.03.2015

Kaj/10

## § 89

### Detaljplaneändring för tomten 30074/8 på Granö i Munksnäs (nr 12260)

HEL 2013-013266 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 8 i kvarteret nr 30074 och detaljplan för vattenområde i 30 stadsdelen (Munksnäs, Granö) enligt ritning nr 12260, daterad 3.6.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 selostus, päivätty 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014, päivitetty Kslk:n 18.11.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.6.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

#### 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

+358 9 655 783

#### FO-nummer

0201256-6

#### Kontonr

FI0680001200062637

#### Moms nr

FI02012566





25.03.2015

Kaj/10

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området är beläget i nordöstra delen av Granö, sydväst om Älgviksgränden.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en ambassadbyggnad på tomten, som nu är avsedd för småhus. Byggrätten ökar med 161 m<sup>2</sup> vy (från 709 m<sup>2</sup> vy till 870 m<sup>2</sup> vy). Utöver den angivna våningsytan får det uppföras en ekonomibygnad på tomten. Ekonomibygnaden får inrymma överbyggda körramper, soputrymmen, garage och vaktlokaler på sammanlagt högst 250 m<sup>2</sup>. Dessutom får det utöver våningsytan byggas bilplatser, bostadskomplement, förråd, serviceutrymmen och tekniska utrymmen på 1 050 m<sup>2</sup> under jord. De nuvarande byggnaderna på tomten rivs. Tomtgränsen ändras på det sättet att ett utfyllt område på 194 m<sup>2</sup> på stranden fogas till tomten.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen.

Planeringsområdet är tätortsområde i landskapsplanen för Nyland och område för tätortsfunktioner i etapplandskapsplan 2 för Nyland. Detaljplaneändringen strider inte mot landskapsplanerna.

Området är i Generalplan 2002 för Helsingfors upptaget som bostadsområde dominerat av småhus. Det ska utvecklas med tanke på boende, rekreation, handel, offentlig service och verksamhet som inte medför miljöstörningar, likaså med tanke på samhällsteknisk försörjning och trafik som behövs i området. Detaljplaneändringen är i överensstämmelse med Generalplan 2002. I generalplanen för det som finns under jord i Helsingfors är området ett ytterstadsområde med ytberg där bergytan beräknas ligga 0–20 m under markytan.

Området ingår i den gällande detaljplanen nr 11485 från år 2006. Tomten är där kvartersområde för fristående småhus (AO). Byggrätten omfattar 709 m<sup>2</sup> vy, vilket innebär att exploateringsstalet blir 0,28. Våningsyta på 45 m<sup>2</sup> får användas för en bastu i anslutning till



bostadshuset. Högst 22 % av tomtytan får bebyggas. Maximihöjden är 3,5 m för envåningshus och 7,5 m för tvåvåningshus. För att det hus som byggs nära stranden inte ska bli för högt anges +12 m som maximalt höjdläge för yttertaket. Husfasaderna ska bestå av ljust stenmaterial, husen ska ha sadel- eller pulpettak, och taktäckningsmaterialet ska ha en mörk nyans. Detaljplanen upptar tomtedelar som ska planteras. Dessutom anges där att det vid Älgviksgränden ska finnas växtlighet som avgränsar gaturummet och att det nära stranden ska finnas ett område som ska planteras eller förbli i naturtillstånd. De för stadsbilden värdefulla träden i området nära stranden ska bevaras.

Detaljplaneändringen följer de allmänna riktlinjerna i principerna för detaljplaneändringar för Granö vad markanvändningen beträffar men inte vad exploateringen beträffar. Enligt dessa principer är det högsta möjliga exploateringstalet för alla tomter som gränsar till stranden 0,22–0,28. Detaljplaneändringen gör att exploateringstalet blir 0,32. Tomten är avsedd för en ambassadbyggnad, vilket betyder att det är fråga om byggande för verksamhet av en speciell karaktär och inte om normalt bostads- eller kontorsbyggande. Enligt principerna för detaljplaneändringar för Granö får tomterna vid behov användas för ambassadändamål.

På tomten finns ett bostadshus i två våningar ritat av arkitekten Einari Teräsvirta och nära stranden en bastubyggnad. Båda är från 1950-talet. När stadsmuseet år 2004 lät göra en byggnadsinventering i Munksnäs kom det fram att detta småhus är från 1959. Det var professor Jorma Serlachius som lät bygga huset. En tillbyggnad uppfördes i slutet av 1990-talet, och då gjordes också vissa ändringar, bl.a. förstorades fönstren. Huset är betydelsefullt som en del av byggnadsbeståndet på Granö från 1950-talet, av stadsbilden vid Älgviksgränden och av havslandskapet vid Bredviken. Stadsmuseet ansåg inte när inventeringen gjordes att huset var värdefullt och ställde därför inte upp några skyddsmål. Ett av tidsskikten i området går förlorat när de nuvarande byggnaderna rivs.

Tomten är i privat ägo (kungadömet Saudiarabien).

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningsarbetet inleddes på ansökan av kungadömet Saudiarabien.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning. Tre skrivelser med åsikter om programmet för deltagande och bedömning och utkastet till detaljplaneändring anlände till stadsplaneringskontorets



25.03.2015

Kaj/10

detaljplaneavdelning. Dessutom framfördes åsikter muntligt vid ett diskussionsmöte.

De som kom med åsikter tar upp storleken på byggrätten, byggnadens läge på tomten, storleken på byggnadsytan och byggnadshöjden och vill att byggnaden ska passa ihop med det övriga byggnadsbeståndet, att träden ska få stå kvar, att vyerna ska bevaras och att byggandet inte ska medföra störningar för trafiken och grundvattnet. Åsikterna beaktades på så sätt under planläggningsarbetet att platsen för ett staket flyttades längre bort från gränsen mot granntomten, höjden på den ogenombrutna delen av staketet begränsades och en bestämmelse som tryggar grundvattnet infördes.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 8.8–8.9.2014. En anmärkning framställdes.

#### Anmärkning

Anmärkningen gäller exploateringen och höjden på byggnaderna och staketet.

#### Utlåtanden

Utlåtanden om förslaget till detaljplan och detaljplaneändring kom från stadsmuseet, fastighetsnämnden och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster. Helen Elnät Ab, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen har ingenting att invända mot förslaget.

Stadsmuseet finner det beklagligt att byggnader i gott skick måste rivas för att nya ska kunna uppföras.

Fastighetsnämnden påpekar att detaljplaneändringen inte gagnar markägaren särskilt mycket och att sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 därför inte behöver föras.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster meddelar att området redan har allmänna vatten- och avloppsledningar och att ändringsförslaget inte kräver att ledningar flyttas.

Utlåtandena och anmärkningen refereras närmare i rapporten över växelverkan (bilaga 4). Genmälena ingår också i rapporten.

#### Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

Anmärkningen och utlåtandena föranledde inga ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring.



25.03.2015

Kaj/10

Detaljplaneändringen ökar inte byggrätten för tomten väsentligt, vilket betyder att sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 inte behöver föras.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens justerade förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 kartta, päivätty 3.6.2014
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 selostus, päivätty 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014, päivitetty Kslk:n 18.11.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 3.6.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 3.6.2014, täydennetty 18.11.2014
- 5 Osa päätöshistoriaa

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

## Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Sähköverkko Oy

#### 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

+358 9 655 783

#### FO-nummer

0201256-6

#### Kontonr

FI0680001200062637

#### Moms nr

FI02012566



25.03.2015

Kaj/10

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## För kännedom

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 16.03.2015 § 265

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen ja vesialueen asemakaavaehdotuksen 3.6.2014 päivätyn piirustuksen numero 12260 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
katri.erroll(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 367

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Ksv 0740\_28, Hirvilahdenkuja 4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

---

**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**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



25.03.2015

Kaj/10

- 3.6.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Kuusisaari) vesialueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 30074 tontin 8 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12260 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

03.06.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Arja Kasanen, vs. II asemakaava-arkkitehti, puhelin: 310 37400  
arja.kasanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 02.09.2014 § 87

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Munkkiniemen, Kuusisaaren asemakaavan muutoksesta nro 12260, Hirvilahdenkuja 4 seuraavan lausunnon: Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta nro 12260.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224  
markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.8.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 13.6.2014



Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus. Merenrantatontille on suunnitteilla Saudi-Arabian kuningaskunnan suurlähettilään virka-asunto.

Kaupunginmuseon vuonna 2004 teettämän Munkkiniemen rakennusinventoinnin mukaan kaksikerroksisen pientalon suunnittelu käynnistyi vuonna 1957 ja se valmistui vuonna 1959. Rakennuttajana oli professori Jorma Serlachius. Suunnittelijana toimi arkkitehti Einari Teräsvirta. 1990-luvun lopulla rakennukseen on tehty laajennus ja muutoksia, mm. ikkunoita suurennettiin.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan kaikilla rantaan rajoittuvilla tonteille korkein mahdollinen tehokkuus on  $e=0,22-0,28$ . Esillä olevassa asemakaavamuutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee  $e=0,32$ .

Asemakaavamääräysten mukaan lähetystörakennuksen eri osissa saa olla 1-2 kerrosta. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla pääosin vaaleaa kiviainesta. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai loiva harjati- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen tai kuparia. Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennusten arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Tontin istutettavasta alueesta ja säilytettävistä puista on kaavassa niin ikään määräyksensä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tehokkaasti rakennettavalla tontilla olevaa puustoa säilyy ja uutta alueelle luonteenomaista kasvillisuutta istutetaan paikan maisemalliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottaen.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että hyväkuntoiset rakennukset joudutaan purkamaan uudisrakentamisen tieltä.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

21.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.08.2014 § 281



25.03.2015

Kaj/10

HEL 2013-013266 T 10 03 03

## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus.

Asemakaavan muutos mahdollistaa lähetystörakennuksen rakentamisen tontille, joka on aiemmin osoitettu pientalorakentamista varten. Tontin käyttötarkoitus muuttuu lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA).

Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

## Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

## Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

## Kiinteistölautakunta 07.08.2014 § 412

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Kiinteistökartta 73/675 492, Hirvilahdenkuja 4

## Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) vesialueen asemakaavasta ja korttelin 30074 tonttia 8 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12260 seuraavan lausunnon:





25.03.2015

Kaj/10

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin omistaja Saudi-Arabian kuningaskunta.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 709 k-m<sup>2</sup>:stä 870 k-m<sup>2</sup>:iin.

Asemakaavan muutoksesta ei koidu maanomistajalle merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004/9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 05.08.2014 § 235

HEL 2013-013266 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (Kuntal 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.3.2014

HEL 2013-013266 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Saudi-Arabian suurlähetystön (Hirvilahdenkuja 4, Munkkiniemi 30.ko) asemakaavan muutokseen 28.3.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee Kuusisaaren koillisosassa sijaitsevaa tonttia osoitteessa Hirvilahdenkuja 4. Tontilla sijaitsee 1950-luvulta peräisin olevat kaksikerroksinen asuinrakennus ja rannan tuntumassa saunarakennus.

Tontin asemakaavan muutos tehdään Saudi-Arabian kuningaskunnan teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Suunnitelman mukaan rakennus on kaksikerroksinen ja sen laajuus on noin 900 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tehdään maanalainen pysäköintitila. Tontilla nykyisin olevat rakennukset puretaan.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu erillispientalojen korttelialueesta (AO) lähetystörakennusten korttelialueeksi (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja. Lisäksi tontille saa rakentaa talousrakennuksen ja maan alle autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Rakennuksen eri osissa saa olla 1-2 kerrosta.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi



25.03.2015

-/11

## § 90

### Vid stadsfullmäktiges sammanträde inlämnades följande fem motioner

HEL 2015-003838, 2015-003839, 2015-003841, 2015-003835, 2015-003837

### Beslut

Motioner som hör till stadsfullmäktiges beslutanderätt

- Motion av ledamoten Hannu Oskala m.fl. om ökade resurser för trafikövervakning genom anställning av civiltjänstgörare
- Motion av ledamoten Petra Malin m.fl. om främjande av gatukonst i Helsingfors
- Motion av ledamoten Thomas Wallgren m.fl. om ett program för ansvarsfull robotisering hos Helsingfors stad
- Motion av ledamoten Pia Pakarinen m.fl. om ändring av namnet på stumpen av Sjömansgatan framför Helsingin normaalilyseo till Norssigatan
- Motion av ledamoten Laura Kolbe m.fl. om en kulturarvsstrategi för gamla byggnader

Stadsfullmäktige beslutade remittera motionerna till stadsstyrelsen för beredning.

### Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet



25.03.2015

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 80, 81 ja 90 §

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

### 2

#### VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 82 - 88 §

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 tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



25.03.2015

- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

### Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

### 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
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, jolla 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 lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä



25.03.2015

- 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 97 euron oikeudenkäyntimaksun.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistystoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 3

### VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 89 §

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

#### Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä muu viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa



25.03.2015

- 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, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

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

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 seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.



25.03.2015

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- 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 97 euron oikeudenkäyntimaksun.

### 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  
Faksinumero: 09 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13  
Puhelinnumero: 09 310 13701





25.03.2015

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## ANVISNINGAR FÖR SÖKANDE AV ÄNDRING

### 1 FÖRBUD MOT SÖKANDE AV ÄNDRING

80, 81 och 90 § i protokollet

Ändring i beslutet får inte sökas eftersom beslutet gäller beredning eller verkställighet.

Tillämpat lagrum: 91 § i kommunallagen

### 2 BESVÄRSANVISNING

82 - 88 § 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.

En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

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

Kommunalbesvär får anföras på den grunden att



25.03.2015

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter
- beslutet annars strider mot lag

### Besvärsmyndighet

Kommunalbesvär anförs hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter är:

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggargvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000

### Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut som besvärsskriften gäller
- till vilka delar ändring söks i beslutet och hurdana ändringar som söks
- på vilka grunder ändring söks

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans 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 som besvärsskriften gäller, i original eller kopia



25.03.2015

- 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 inter redan tidigare har tillställts myndigheten

### Rättegångsavgift

Förvaltningsdomstolen tar ut en rättegångsavgift på 97 euro för behandlingen av ärendet.

### 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](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postadress: PB10

00099 HELSINGFORS STAD

Faxnummer: (09) 655 783

Besöksadress: Helsingfors stads registratorskontor  
Norra esplanaden 11-13

Telefonnummer: (09) 310 13700 (Allmän förvaltning, Energi och Hamnen)

(09) 310 13701 (Stadsplanerings- och fastighetsväsendet)

(09) 310 13702 (Byggnads- och miljöväsendet)

(09) 310 13703 (Bildningsväsendet)

(09) 310 13704 (Social- och hälsovårdsväsendet)

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00

## 3

### BESVÄRSANVISNING

89 § i protokollet

Ändring i beslutet söks genom kommunalbesvär.

### Besvärsrätt

I ett beslut som gäller godkännande av generalplan, detaljplan och byggnadsordning får ändring genom kommunalbesvär sökas



25.03.2015

- av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part)
- av kommunmedlemmarna
- av närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och andra myndigheter i ärenden som hör till deras verksamhetsområde
- av förbundet på landskapsnivå och en kommun för vars område den markanvändning som anges i detaljplanen har konsekvenser
- av en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam

### Besvärstid

Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet.

Besvärsskriften ska inlämnas till besvärmyndigheten senast besvärstidens sista dag under besvärmyndighetens öppettid.

En kommunmedlem, en part och andra med rätt att anföra besvär anses har fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

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

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

### Besvärmyndighet

Besvär anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter är:

E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi  
Adress: Banbyggargvägen 5  
00520 HELSINGFORS  
Faxnummer: 029 56 42079  
Telefonnummer: 029 56 42000



25.03.2015

## Formen för och innehållet i besvärsskriften

Besvär ska anföras skriftligt. Elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

- det beslut som besvärsskriften gäller
- till vilka delar ändring söks i beslutet och hurdana ändringar som söks
- på vilka grunder ändring söks

I besvärsskriften ska ändringssökandens namn och hemkommun uppges. Om ändringssökandens talan förs av hans 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 som besvärsskriften gäller, 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 97 euro för behandlingen av ärendet.

## Protokoll

Protokollsutdrag och -bilagor som hänför sig till beslutet skickas på begäran. Handlingar kan beställas från Helsingfors stads registratorskontor.



25.03.2015

---

E-postadress: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postadress: PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
Faxnummer: (09) 655 783  
Besöksadress: Norra esplanaden 11–13  
Telefonnummer: (09) 310 13701

Registratorskontoret är öppet måndag–fredag kl. 08.15–16.00.

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566



25.03.2015

---

**HELSINGIN KAUPUNGINVALTUUSTO**  
**HELSINGFORS STADSFULLMÄKTIGE**

Mari Puoskari  
puheenjohtaja  
ordförande

Harry Bogomoloff  
puheenjohtaja  
ordförande

Antti Peltonen  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförare

Pöytäkirja tarkastettu  
Protokollet justerat

Otso Kivekäs

Sari Mäkimattila

Nina Huru

Matti Niiranen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.  
Dokumentet är elektroniskt undertecknat.



25.03.2015

---

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 07.04.2015.

Protokollet har hållits offentligt framlagt på Helsingfors stads registratorskontor (Norra esplanaden 11-13) 07.04.2015.

Antti Peltonen  
hallintopäällikkö  
förvaltningschef

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alvno**

FI02012566