



10.10.2018

§ 285

Arrendegrunder för bostadstomter med arrendeavtal som löper ut åren 2020 och 2021

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendegrunder för de i bilaga 1 nämnda tomterna eller de tomter som bildas av dem i 4 (Kampen), 13 (Främre Tölö), 14 (Bortre Tölö), 16 (Brunakärr), 21 (Hermanstad), 22 (Vallgård), 23 (Majstad), 24 (Gumtäkt) 25 (Kottby), 26 (Forsby), 28 (Äggelby), 29 (Haga), 30 (Munksnäs), 33 (Kårböle), 39 (Staffansby), 41 (Storskog), 43 (Hertonäs), 45 (Botby) och 46 (Sockenbacka) stadsdelarna från en tidpunkt som bestäms senare till 31.12.2075 utgående från att årsarrendet för tomterna bestäms i enlighet med förteckningen nedan på punkt 1, så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset per kvadratmeter våningsyta som nämns vid respektive stadsdel och tomttyp, och därtill enligt följande principer:

1

| Stadsdel | Typ av tomt | Euro/ m ² vy (ind. 100) | Nuvärde på kvadratmeter våningsytaeuro/ m ² vy (ind. 1944) |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------|---|
| 4. Kampen | Tomter för flervåningshus | 42 | 816 |
| 13. Främre Tölö | Tomter för flervåningshus | 42 | 816 |
| 14. Bortre Tölö | Tomter för flervåningshus | 38 | 739 |
| 16. Brunakärr | Tomter för flervåningshus | 31 | 603 |
| 21. Hermanstad | Tomter för flervåningshus | 29 | 564 |
| 22. Vallgård | Tomter för flervåningshus | 29 | 564 |
| 23. Majstad | Tomter för flervåningshus | 27 | 525 |
| 23. Majstad | Radhusomter | 30 | 583 |
| 23. Majstad | Parhusomter | 34 | 661 |
| 23. Majstad | Egnahemshusomter | 37 | 719 |
| 24. Gumtäkt | Tomter för flervåningshus | 27 | 525 |
| 24. Gumtäkt | Radhusomter | 30 | 583 |
| 24. Gumtäkt | Parhusomter | 34 | 661 |
| 24. Gumtäkt | Egnahemshusomter | 37 | 719 |
| 25. Kottby | Tomter för flervåningshus | 27 | 525 |
| 25. Kottby | Radhusomter | 30 | 583 |
| 25. Kottby | Parhusomter | 34 | 661 |
| 25. Kottby | Egnahemshusomter | 37 | 719 |
| 26. Forsby | Tomter för flervåningshus | 24 | 467 |
| 26. Forsby | Radhusomter | 27 | 525 |
| 26. Forsby | Parhusomter | 31 | 603 |
| 26. Forsby | Egnahemshusomter | 33 | 642 |
| 28. Äggelby | Radhusomter | 28 | 544 |
| 28. Äggelby | Parhusomter | 29 | 564 |
| 28. Äggelby | Egnahemshusomter | 29 | 564 |
| 28. Äggelby, Månsas | Tomter för flervåningshus | 22 | 428 |



10.10.2018

| | | | |
|------------------------------------|---------------------------|----|-----|
| 28. Äggelby, Grindbacka | Parhustomter | 30 | 583 |
| 28. Äggelby, Grindbacka | Egnahemshustomter | 31 | 603 |
| 29. Haga, Södra Haga | Tomter för flervåningshus | 25 | 486 |
| 29. Haga, Södra Haga | Radhustomter | 29 | 564 |
| 29. Haga, Norra Haga och Stenhagen | Tomter för flervåningshus | 23 | 447 |
| 30. Munksnäs, Munkshöjden | Tomter för flervåningshus | 30 | 583 |
| 30. Munksnäs, Munkshöjden | Radhustomter | 33 | 642 |
| 30. Munksnäs, Näshöjden | Tomter för flervåningshus | 28 | 544 |
| 30. Munksnäs, Näshöjden | Radhustomter | 32 | 622 |
| 33. Kårböle | Tomter för flervåningshus | 17 | 330 |
| 33. Kårböle | Radhustomter | 22 | 428 |
| 39. Staffansby | Parhustomter | 26 | 505 |
| 39. Staffansby | Egnahemshustomter | 28 | 544 |
| 41. Storskog | Egnahemshustomter | 26 | 505 |
| 43. Hertonäs | Tomter för flervåningshus | 24 | 467 |
| 43. Hertonäs | Radhustomter | 27 | 525 |
| 43. Hertonäs, Kasberget | Tomter för flervåningshus | 20 | 389 |
| 45. Botby | Tomter för flervåningshus | 20 | 389 |
| 45. Botby | Radhustomter | 23 | 447 |
| 46. Sockenbacka, Södra Sockenbacka | Tomter för flervåningshus | 23 | 447 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Tomter för flervåningshus | 21 | 408 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Radhustomter | 26 | 505 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Parhustomter | 27 | 525 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Egnahemshustomter | 30 | 583 |

De ovannämnda arrendegrundspriserna följs, om inte något annat följer av lagstiftningen.

2

Då avtalen för bostadstomterna förnyas bestäms arrendet utifrån våningsytan (m² vy) som byggts enligt det huvudsakliga användningssyftet, såsom bostadsvåningsytan. Våningsytan som arrendet grundar sig på bestäms enligt byggnadsritningarna. Då arrendet bestäms följs det som konstateras om våningsytan i miljöministeriets miljöguide nr 72 och tjänstens utveckling av markegendom och tomter vedertagna avvikelser som framgår av bilaga 2 samt annars på det sätt som en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn bestämmer.

3

Då arrendet bestäms och avtalen för bostadstomterna förnyas avses med tomt för flervåningshus en tomt på vilken det finns ett flervåningshus, med radhustomt en tomt på vilken det finns ett radhus, med par-



hustomt en tomt på vilken det finns ett parhus och med egnahems-
hustomt en tom på vilken det finns ett egnahemshus.

4

Med flervåningshus avses hus med minst tre bostäder/bostadslägenheter där minst två bostäder ligger på varandra, med radhus avses hus med minst tre bostäder/bostadslägenheter som har kopplats till varandra, med parhus avses hus där två separata bostäder/bostadslägenheter ligger bredvid varandra eller på varandra och med egnahemshus avses hus som har en bostad/bostadslägenhet.

5

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

6

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

7

En behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn har rätt att på objektiva grunder avvika från de föreslagna arrendegrunderna.

8

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

9

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

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att möjligheterna att göra upp en bedömning av de sociala konsekvenserna av arrendegrunderna utreds. Konsekvensbedömningen ska omfatta bedömningen av tomtarrendenas inverkan på såväl bostadshyrorna, priset på boende som differentieringen inom och mellan



10.10.2018

Ärende/10

områden. (Veronika Honkasalo)

Behandling

Ledamoten Silvia Modig var jävig att delta i behandlingen av ärendet då det gäller henne personligen eller någon som är närstående till henne. Ersättaren Jani Valpio deltog i behandlingen av ärendet i stället för fullmäktigeledamoten.

Ledamoten Paavo Arhinmäki understödd av ledamoten Veronika Honkasalo föreslog att stadsfullmäktige skulle återremittera ärendet för ny beredning utgående från att två procent av tomtens kalkylmässiga värde i stället för fyra procent anses utgöra ett skäligt avkastningsmål. I anslutning till detta beslut ändras också beräkningsgrunderna för tidigare arrendeavtal på samma sätt.

1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen fortsätter

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning utgående från att två procent av tomtens kalkylmässiga värde i stället för fyra procent anses utgöra ett skäligt avkastningsmål. I anslutning till detta beslut ändras också beräkningsgrunderna för tidigare arrendeavtal på samma sätt.

Ja-röster: 70

Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Sirpa Askoseljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Martina Harms-Aalto, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Heimo Laaksonen, Maria Landén, Otto Meri, Abdirahim Mohamed, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Dani Niskanen, Mia Nygård, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Terhi Peltokorpi, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Juhani Strandén, Leo Stranius, Ilkka Taipale, Pilvi Torsti, Matias Turkkila, Ulla-Marja Urho, Reetta Vanhanen, Jan Vaavuori, Juhana Vartiainen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar



10.10.2018

Nej-röster: 12

Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Mia Haglund, Veronika Honkasalo, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Sami Muttilainen, Nelli Ruotsalainen, Suldaan Said Ahmed, Satu Silvo, Jani Valpio, Anna Vuorjoki

Blanka: 1

Jukka Järvinen

Frånvarande: 2

Jussi Chydenius, Pekka Puska

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Ledamoten Veronika Honkasalo understödd av ledamoten Paavo Arhinmäki föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att möjligheterna att göra upp en bedömning av de sociala konsekvenserna av arrendegrunderna utreds. Konsekvensbedömningen ska omfatta bedömningen av tomtarrendenas inverkan på såväl bostadshyrorna, priset på boende som differentieringen inom och mellan områden.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

2 omröstningen

Ledamoten Veronika Honkasalos förslag till hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att möjligheterna att göra upp en bedömning av de sociala konsekvenserna av arrendegrunderna utreds. Konsekvensbedömningen ska omfatta bedömningen av tomtarrendenas inverkan på såväl bostadshyrorna, priset på boende som differentieringen inom och mellan områden.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 47

Zahra Abdulla, Alviina Alametsä, Paavo Arhinmäki, Eva Biaudet, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Tuula Haatainen, Mia Haglund, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Eero Heinäluoma, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Kati Juva, Emma Kari, Otso Kivekäs, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Jarmo Nieminen, Maria Ohisalo, Hannu Oskala, Petrus Pennanen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Nelli Ruotsalainen, Suldaan Said Ahmed, Mirita Saxberg, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Ilkka



10.10.2018

Ärende/10

Taipale, Pilvi Torsti, Jani Valpio, Reetta Vanhanen, Mauri Venemies, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 13

Harry Bogomoloff, Martina Harms-Aalto, Tapio Klemetti, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Dani Niskanen, Mia Nygård, Pia Parkarinen, Matti Parpala, Ulla-Marja Urho, Jan Vapaavuori, Juhana Vartiainen

Blanka: 22

Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Jussi Halla-aho, Joel Harkimo, Nuutti Hyttinen, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Pia Kopra, Terhi Koulumies, Maria Landén, Abdurahim Mohamed, Seija Muurinen, Jenni Pajunen, Terhi Peltokorpi, Risto Rautava, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Juhani Strandén, Matias Turkkila

Frånvarande: 3

Jussi Chydenius, Pekka Puska, Wille Rydman

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Veronika Honkasalos förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset
- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 4 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 5 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Allmänt om arrendeavtal som löper ut



I Helsingfors utlöpte arrendeavtalen för cirka 170 bostadstomter år 2015 och arrendeavtalen för cirka 100 bostadstomter år 2010. Före dessa utlöpte ett betydande antal avtal vid sekelskiftet.

Under åren 2020–2021 utlöper totalt cirka 750 arrendeavtal för bostadstomter. Arrendeavtal som förnyas finns i stadsdelarna Kampen (1 st.), Främre Tölö (1 st.), Bortre Tölö (1 st.), Brunakärr (2 st.), Hermanstad (11 st.), Vallgård (6 st.), Majstad (100 st.), Gumtäkt (142 st.), Kottby (201 st.), Forsby (128 st.), Åggelby (16 st.), Haga (17 st.), Munksnäs (28 st.), Kårböle (19 st.), Staffansby (2 st.), Storskog (1 st.), Hertonäs (23 st.), Botby (25 st.) och Sockenbacka (48 st.).

Största delen av tomterna i avtalen som förnyas är egnahemshustomter och parhustomter. Dessutom kommer arrendeavtalen för ett betydande antal tomter för flervåningshus att förnyas. En förteckning över tomterna ingår i bilaga 1, av vilken även tomternas grunduppgifter framgår.

Allmänt om beredningen av förnyandet av arrendeavtalen som löper ut åren 2020 och 2021.

Beredningen för förnyandet av arrendeavtalen för bostadstomter som löper ut åren 2020 och 2021 påbörjades inom tjänsten utveckling av markegendom och tomter i slutet av år 2016, då en skrivelse om att de gällande avtalen håller på att löpa ut skickades till arrendetagarna. I skrivelserna gavs en preliminär uppskattning om grunderna för fastställandet av ett nytt arrende och dess inverkan på boendekostnaderna. I skrivelsen berättades dessutom om processen bakom förnyandet av arrendeavtalen och om avtalsvillkoren.

Vid årsskiftet 2017/2018 skickades en ytterligare skrivelse till arrendetagarna, där man framförde en preciserad uppskattning av arrendet och en utredning av våningsytan som arrendet grundar sig på. I skrivelsen berättades noggrannare om tidsschemat för förnyandet av arrendeavtalen, om förfarandet för förnyandet av avtalen och om avtalsvillkoren. Dessutom reserverades arrendetagarna en möjlighet att framföra sina skriftliga åsikter om förnyandet och om frågor som gäller förnyandet.

Totalt mottogs åsikter från cirka 180 tomternas arrendetagare och en förening (Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry). Majoriteten av åsikterna kom från områden i Majstad, Gumtäkt, Kottby och Forsby. Åsikternas huvudsakliga innehåll och gemälena till dem har behandlats i motiveeringspromemorian som ingår i bilaga 2.

Utöver skrivelserna har förnyandet av arrendeavtalen har kommunicerats till arrendetagarna bland annat med pressmeddelanden och på



nätsidorna för tjänsten utveckling av markegendom och tomter vid stadsmiljösektorn.

I början av år 2018 ordnade tjänsten utveckling av markegendom och tomter sju invånartillfällen enligt stadsdel där det gavs information om principerna och tidsschemat för förnyandet av arrendeavtalen. På invånartillfällena besvarades publikens frågor av experter från tjänsten utveckling av markegendom och tomter. På tillfällena berättades dessutom om de juridiska och praktiska åtgärder som hänför sig till under-tecknandet av arrendeavtalen. Arrendetagarna underrättades om invånartillfällena med inbjudningar, tidningsannonser och på nätsidorna för tjänsten utveckling av markegendom och tomter. Promemoriorna som skrevs om invånartillfällena ingår i det bifogade materialet till det här förslaget.

Arrendetagarnas åsikter som framfördes skriftligt eller på invånartillfällena har i mån av möjlighet beaktats i beredningen av ärendet. Iakttagelser av allmän natur som framfördes i åsikterna och som gäller förnyandet av arrendeavtalen har besvarats i det här förslaget och dess bilagor. Tomtspecifika specialfrågor som framfördes i åsikterna kommer att besvaras senare i samband med besluten om förnyandet av arrendeavtalen, då beredaren för respektive område ännu är i kontakt med arrendetagarna.

De egentliga besluten om förnyandet av arrendeavtalen fattas av en behörig tjänsteinnehavare i stadsmiljösektorn efter att stadsfullmäktige har fastställt arrendegrunder för tomterna. Tomtspecifika omständigheter och deras inverkan på arrendepriiset för en enskild tomt undersöks och beslutas enligt en tjänsteinnehavares separata beslut. Målet är att besluten i fråga om avtalen som löper ut 1.1.2020 fattas under åren 2018 och 2019 i god tid innan arrendetiden i det gamla arrendeavtalet löper ut. I fråga om avtalen som löper ut i slutet av år 2020 eller senare fattas besluten senast under början av hösten 2020.

Allmänna principer som följs vid förnyandet av arrendeavtal för bostadstomter

Arrendeavtal för en bostadstomt förnyas vid utgången av arrendeperioden, om markanvändningen inte utgör avsevärda hinder för detta. Då arrendeavtalet förnyas fastställs arrendet i det nya avtalet så att det motsvarar arrendenivån vid tidpunkten för förnyandet av avtalet. Då avtal tecknas följs gällande, av nämnden fastställda allmänna arrendeavtalsvillkor. Dessutom inkluderas eventuella tomtspecifika specialvillkor (bl.a. villkor av servitutskaraktär i det gamla avtalet) i avtalen.

Vid arrendebestämning följs principen om enhetliga arrenden i områdena. Nya arrendeavtal ingås 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 den nuvarande skäliga arrendenivån. I gamla avtal har arrendet till många delar förblivit mycket lågt. För att trygga en likvärdig behandling av arrendetagarna då arrendeavtalet löper ut fastställs det nya arrendet till en nivå som reflekterar nuprissättningen med måtta.

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

Kalkylering av arrendebeloppet

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

Nya arrendegrunder för arrendeavtal som löper ut under åren 2020–2021

Allmänt

I samband med beredningen av förnyandet av arrendeavtalen för bostadstomter som löper ut åren 2020–2021 har inte framgått sådana omständigheter utgående från vilka arrendeavtalet för en tomt i enlighet med bilaga 1 inte bör förnyas. Därför föreslås att arrendegrunder fastställs för alla dessa tomter, dvs. à-priset för byggrätten samt arrendetid och övriga principer som är centrala för fastställandet av arrendet.

Bedömning om byggrättens värde enligt utomstående sakkunniga och referensuppgifter

Beredarna har låtit två utomstående sakkunniga ge bedömningsutlåtanden om de gängse värdena för byggrätterna på bostadstomterna i respektive område för beredningen av förslaget. Bedömningsutlåtandena gavs av Catella Property Oy (22.2.2017) och Realia Management Oy (20.11.2017). I bedömningsutlåtandena är bedömningarna av gängse värdena för byggrätterna mycket likartade, och om det förekommer skillnader, beaktas bedömningsutlåtandet med det lägre gängse värdet.

De nu föreslagna arrendepriiserna 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.



Då arrendet fastställs används i enlighet med tidigare års praxis ett kalkylmässigt värde för tomterna som motsvarar cirka 60 % av gängse värde. Enligt de arrendegrunder som nu föreslås i avtalen är priserna för tomternas byggrätter alltså minst cirka 40 % lägre än marknadspriserna för byggrätterna i respektive område.

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

I förnyandet av gamla arrendeavtal betonas rimligheten särskilt i att man strävar att fastställa det nya arrendet i arrendeavtalen för bostadstomter som förnyas på en nivå som lokalt är cirka 20 % lägre än arrendet för en motsvarande tomt för nybyggnad. I fastställandet av arrendet i alla områden strävar man dock att tillämpa ett enhetligt värde för tomtens kalkylmässiga värde som är cirka 60 % av det verkliga värdet.

Referensuppgifterna och de externa sakkunnigas bedömning av värdet på byggrätten i respektive område presenteras i bilagorna 3 och 5.

Avkastningsmål

Stadsfullmäktige beslutade 1.10.1980 (ärende nr 18) att årsarrendet för bostadstomter ska motsvara 4 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på den huvudsakliga tomtanvändningen. Arrendet som staden tar ut är ränteavkastning på det kapital som är bundet till stadens markegenom.

Avkastningsmålet 4 % är bland de lägsta i städerna i Finland, många städer tillämpar ett avkastningsmål på 5–6 %. Det finns inte kännedom om ett lägre avkastningsmål i någon kommun. De ovannämnda avkastningskraven är allmänt godkända i rättspraxis.

Det är karaktäristiskt för arrendeavtal att avtalsperioden är mycket lång, och då ska man även ställa upp ett avkastningsmål som medför rimlig verklig avkastning kalkylerat på hela den långa tidsperioden. Den verkliga, dvs. effektiva avkastningen för staden stannar i de nämnda tomterna betydligt under det nominella avkastningsmålet (4 %) som tillämpas inom kalkylering av arrenden eftersom arrende 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 arren-



10.10.2018

deperioden (det nedan nämnda övergångsförfarandet har inte beaktats). Om fastigheternas värdeutveckling under de kommande åren överskrider utvecklingen hos levnadskostnadsindex som arrendena är bundna vid, sjunker stadens effektiva arrendeavkastning ytterligare från utgångsnivån ovan, varvid den verkliga avkastningen är lägre än den nämnda avkastningen på 2,4 %.

Avkastningsmålet har motiverats mer i detalj i motiveringspromemorian i bilaga 2.

Övergångsförfarande

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

Våningsytan som arrendet grundar sig på

Vid förnyandet av arrendeavtalen för bostadstomter bestäms arrendet så att det grundar sig på våningsytan för byggnaderna på tomten. Praxis är att arrende tas ut för lokaler som är i enlighet med tomtens huvudsakliga disponering, såsom bostads-, affärs-, kontorslokaler. På bostadstomter innebär detta att inget arrende tas ut exempelvis för förråds- och garagelokaler och tekniska lokaler, om de inte används för boende (eller annan huvudsaklig disponering, såsom affärs- eller kontorsbruk).

En oanvänd byggrätt som framgår av detaljplanen påverkar inte arrendet, bland annat eftersom förnyandet av avtalet i bebyggda objekt då kan leda till att arrendetagaren betalar arrende också för tomtens outnyttjade byggrätt.

Förslag till arrendegrunder och beräknad effekt på boendekostnaderna

Med beaktande av bedömningsutlåtandena, referensuppgifterna, praxisen vid förnyande av arrendeavtal för bostadstomter och de övriga angivna frågorna föreslås det att arrendet vid förnyandet av de arrendeavtal som löper ut åren 2020–2021 ska bestämmas så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av de å-priser för byggrätten som anges i tabellen nedan. Å-priserna för byggrätten anges i tabellen enligt indexnivån 1944.

Av tabellen nedan framgår dessutom en uppskattning av arrendegrundernas kalkylmässiga inverkan på boendekostnaderna i områdena då



10.10.2018

avtalens arrendetid börjar och om 10 år efter att arrendetiden börjat. Den beräknade inverkan på boendekostnaderna har kalkylerats enligt indexet 1944 (ändringar i index som skett efter det här har inte beaktats).

| Stadsdel | Typ av tomt | Euro/ m ² vy (ind.100) | Euro/ m ² vy(ind. 1944) | Uppskattad kalkylmässig inverkan på boende-kostnaderna då arrendetiden i det nya avtalet börjar(euro/m ² /mån.) | Uppskattad kalkylmässig inverkan på boendekostnaderna 10 år efter att arrendetiden börjat(euro/m ² /mån.) |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|--|
| 4. Kampen | Tomter för flervåningshus | 42 | 816 | 1,63 | 3,27 |
| 13. Främre Tölö | Tomter för flervåningshus | 42 | 816 | 1,63 | 3,27 |
| 14. Bortre Tölö | Tomter för flervåningshus | 38 | 739 | 1,48 | 2,95 |
| 16. Brunakärr | Tomter för flervåningshus | 31 | 603 | 1,21 | 2,41 |
| 21. Hermanstad | Tomter för flervåningshus | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 22. Vallgård | Tomter för flervåningshus | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 23. Majstad | Tomter för flervåningshus | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 23. Majstad | Radhustomter | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 23. Majstad | Parhustomter | 34 | 661 | 1,32 | 2,64 |
| 23. Majstad | Egnahemshustomter | 37 | 719 | 1,44 | 2,88 |
| 24. Gumtäkt | Tomter för flervåningshus | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 24. Gumtäkt | Radhustomter | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 24. Gumtäkt | Parhustomter | 34 | 661 | 1,32 | 2,64 |
| 24. Gumtäkt | Egnahemshustomter | 37 | 719 | 1,44 | 2,88 |
| 25. Kottby | Tomter för flervåningshus | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 25. Kottby | Radhustomter | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 25. Kottby | Parhustomter | 34 | 661 | 1,32 | 2,64 |
| 25. Kottby | Egnahemshustomter | 37 | 719 | 1,44 | 2,88 |
| 26. Forsby | Tomter för flervåningshus | 24 | 467 | 0,93 | 1,87 |
| 26. Forsby | Radhustomter | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 26. Forsby | Parhustomter | 31 | 603 | 1,21 | 2,41 |
| 26. Forsby | Egnahemshustomter | 33 | 642 | 1,28 | 2,57 |
| 28. Äggelby | Radhustomter | 28 | 544 | 1,09 | 2,18 |
| 28. Äggelby | Parhustomter | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 28. Äggelby | Egnahemshustomter | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |
| 28. Äggelby, Månsas | Tomter för flervåningshus | 22 | 428 | 0,86 | 1,71 |
| 28. Äggelby, Grindbacka | Parhustomter | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 28. Äggelby, Grindbacka | Egnahemshustomter | 31 | 603 | 1,21 | 2,41 |
| 29. Haga, Södra Haga | Tomter för flervåningshus | 25 | 486 | 0,97 | 1,94 |
| 29. Haga, Södra Haga | Radhustomter | 29 | 564 | 1,13 | 2,26 |



10.10.2018

| | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|----|-----|------|------|
| 29. Haga, Norra Haga och Stenhagen | Tomter för flervåningshus | 23 | 447 | 0,89 | 1,79 |
| 30. Munksnäs, Munkshöjden | Tomter för flervåningshus | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |
| 30. Munksnäs, Munkshöjden | Radhustomter | 33 | 642 | 1,28 | 2,57 |
| 30. Munksnäs, Näshöjden | Tomter för flervåningshus | 28 | 544 | 1,09 | 2,18 |
| 30. Munksnäs, Näshöjden | Radhustomter | 32 | 622 | 1,24 | 2,49 |
| 33. Kårböle | Tomter för flervåningshus | 17 | 330 | 0,66 | 1,32 |
| 33. Kårböle | Radhustomter | 22 | 428 | 0,86 | 1,71 |
| 39. Staffansby | Parhustomter | 26 | 505 | 1,01 | 2,02 |
| 39. Staffansby | Egnahemshustomter | 28 | 544 | 1,09 | 2,18 |
| 41. Storskog | Egnahemshustomter | 26 | 505 | 1,01 | 2,02 |
| 43. Hertonäs | Tomter för flervåningshus | 24 | 467 | 0,93 | 1,87 |
| 43. Hertonäs | Radhustomter | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| 43. Hertonäs, Kasberget | Tomter för flervåningshus | 20 | 389 | 0,78 | 1,56 |
| 45. Botby | Tomter för flervåningshus | 20 | 389 | 0,78 | 1,56 |
| 45. Botby | Radhustomter | 23 | 447 | 0,89 | 1,79 |
| 46. Sockenbacka, Södra Sockenbacka | Tomter för flervåningshus | 23 | 447 | 0,89 | 1,79 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Tomter för flervåningshus | 21 | 408 | 0,82 | 1,63 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Radhustomter | 26 | 505 | 1,01 | 2,02 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Parhustomter | 27 | 525 | 1,05 | 2,10 |
| Sockenbacka, Norra Sockenbacka | Egnahemshustomter | 30 | 583 | 1,17 | 2,33 |

Den kalkylmässiga inverkan på boendekostnaderna (euro/m²/mån.) har beräknats enligt följande formel: $(e/m^2 \text{ vy (ind.100)} \times 4 \% \times \text{index } 1944:100 \times 1,2):12$

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

Arrendetid

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

Åsikter framförda under beredningen och andra viktiga synpunkter

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



10.10.2018

I arrendetagarnas åsikter och vid invånarmötena har det framförts flera allmänna frågor om stadens praxis vid utarrendering av bostadstomter och om förnyandet av avtalen. Sådana allmänna frågor och synpunkter är bland andra:

- skäligheten hos byggrättens värde
- arrendehöjningarnas samtidighet med ombyggnadskostnader
- skyddsbestämmelsernas inverkan på arrendet
- arrendehöjningarnas inverkan på boendekostnaderna och bostädernas värde
- arrendenivån kan inte höjas från 2010 års nivå i Majstad, Gumtäkt, Kottby och Forsby områden.
- radhus-, parhus- och egnahemshustomterna bör ha samma arrendegrundspris

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

Till slut

Staden eftersträvar skälighet inom sin utarrenderingsverksamhet för bostadstomter. 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.

Värderingsutlåtandet är en sekretessbelagd handling (MyndOffL 24 § 1 mom. 17 och 20 punkterna). De förtroendevalda har tillfälle att ta del av handlingarna i sin helhet på stadens registratorskontor när föredragningslistan har publicerats. På sammanträdesdagen finns de tillgängliga hos sammanträdessekreterare.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



- 1 Luettelo tonteista, päättyvät maanvuokrasopimukset
- 2 PERUSTELUMUISTIO
- 3 Vertailutietoja eri kaupunginosien vuokrauserusteista
- 4 Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 5 Alueiden rakennusoikeuden markkina-arvot

Bilagematerial

- 1 Kanta-Helsingin omakotiyhdistyksen mielipide
- 2 Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry, mielipide
- 3 Mielipiteet, kaupunginosat 21-22
- 4 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 23 p., MyndOffL 24 § 1 mom. 32 p.)
- 5 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 23 p., MyndOffL 24 § 1 mom. 32 p.)
- 6 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 23 p., MyndOffL 24 § 1 mom. 32 p.)
- 7 Mielipiteitä kaupunginosasta 30
- 8 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 23 p., MyndOffL 24 § 1 mom. 32 p.)
- 9 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 23 p., MyndOffL 24 § 1 mom. 32 p.)
- 10 Sekretessbelagd (MyndOffL 24 § 1 mom. 23 p., MyndOffL 24 § 1 mom. 32 p.)
- 11 Muistio asukastilaisuudesta Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 2
- 12 Muistio asukastilaisuudesta, Hermanni ja Vallila
- 13 Muistio asukastilaisuudesta, Herttoniemi ja Vartiokylä
- 14 Muistio asukastilaisuudesta, Munkkiniemi, Kamppi, Etu-Töölö, Taka-Töölö ja Ruskeasuo
- 15 Muistio asukastilaisuudesta, Oulunkylä, Haaga, Tapaninkylä ja Suurmetsä
- 16 Muistio asukastilaisuudesta, Pitäjänmäki ja Kaarela
- 17 Muistio asukastilaisuudesta, Toukola, Kumpula, Käpylä ja Koskela, tilaisuus 1
- 18 Maanomistajan suostumus (maanalaiset rakenteet)
- 19 Maanvuokrasopimuslomake
- 20 Ohje puiden kaatamisesta tonteilla

Sökande av ändring

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Enheten tomter

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 01.10.2018 § 624



10.10.2018

Ärende/10

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuono), 21. (Hermannin), 22. (Vallila), 23. (Toukola), 24. (Kumpula), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylä), 29. (Haaga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suurmetsä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperusteet myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2075 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään alla 1 kohdassa olevan luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista kerrosneliömetrihintaa, sekä lisäksi jäljempänä mainittuja periaatteita:

1



10.10.2018

| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/ k-m ² (ind. 100) | Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo euroa/ k-m ² (ind. 1944) |
|--|--------------|------------------------------------|---|
| 4. Kamppi | Kerrostalo | 42 | 816 |
| 13. Etu-Töölö | Kerrostalo | 42 | 816 |
| 14. Taka-Töölö | Kerrostalo | 38 | 739 |
| 16. Ruskeasu | Kerrostalo | 31 | 603 |
| 21. Hermann | Kerrostalo | 29 | 564 |
| 22. Vallila | Kerrostalo | 29 | 564 |
| 23. Toukola | Kerrostalo | 27 | 525 |
| 23. Toukola | Rivitalo | 30 | 583 |
| 23. Toukola | Paritalo | 34 | 661 |
| 23. Toukola | Omakotitalo | 37 | 719 |
| 24. Kumpula | Kerrostalo | 27 | 525 |
| 24. Kumpula | Rivitalo | 30 | 583 |
| 24. Kumpula | Paritalo | 34 | 661 |
| 24. Kumpula | Omakotitalo | 37 | 719 |
| 25. Käpylä | Kerrostalo | 27 | 525 |
| 25. Käpylä | Rivitalo | 30 | 583 |
| 25. Käpylä | Paritalo | 34 | 661 |
| 25. Käpylä | Omakotitalo | 37 | 719 |
| 26. Koskela | Kerrostalo | 24 | 467 |
| 26. Koskela | Rivitalo | 27 | 525 |
| 26. Koskela | Paritalo | 31 | 603 |
| 26. Koskela | Omakotitalo | 33 | 642 |
| 28. Oulunkylä | Rivitalo | 28 | 544 |
| 28. Oulunkylä | Paritalo | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä | Omakotitalo | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalo | 22 | 428 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Paritalo | 30 | 583 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Omakotitalo | 31 | 603 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Kerrostalo | 25 | 486 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Rivitalo | 29 | 564 |
| 29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka | Kerrostalo | 23 | 447 |



| | | | |
|---|-------------------|----|-----|
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Kerrostalotontit | 30 | 583 |
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Rivitalotontit | 33 | 642 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalotontit | 28 | 544 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Rivitalotontit | 32 | 622 |
| 33. Kaarela | Kerrostalotontit | 17 | 330 |
| 33. Kaarela | Rivitalotontit | 22 | 428 |
| 39. Tapaninkylä | Paritalotontit | 26 | 505 |
| 39. Tapaninkylä | Omakotitalotontit | 28 | 544 |
| 41. Suurmetsä | Omakotitalotontit | 26 | 505 |
| 43. Herttoniemi | Kerrostalotontit | 24 | 467 |
| 43. Herttoniemi | Rivitalotontit | 27 | 525 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Rivitalotontit | 23 | 447 |
| 46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 23 | 447 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 21 | 408 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Rivitalotontit | 26 | 505 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Paritalotontit | 27 | 525 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Omakotitalotontit | 30 | 583 |

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

2

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrityksessä noudatetaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä liitteestä 2 ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

3



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

4

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

5

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

6

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

7

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

8

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

9

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

Käsittely

01.10.2018 Ehdotuksen mukaan äänestyksin



10.10.2018

Esteelliset: Jenni Rope, Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Palautusehdotus:

Veronika Honkasalo: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan kaksi prosenttia tontin laskennallisesta arvosta neljän prosentin sijaan. Näin päätettäessä myös aiempien maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.

Kannattaja: Anna Vuorjoki

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 12

Jasmin Hamid, Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Daniel Sazonov, Thomas Wallgren, Jan Vapaavuori, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Veronika Honkasalo, Anna Vuorjoki

Poissa: 1

Anni Sinnemäki

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 12 - 2 (1 poissa).

24.09.2018 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 19.06.2018 § 348

HEL 2018-005993 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin kaupunginosissa 4. (Kamppi), 13. (Etu-Töölö), 14. (Taka-Töölö), 16. (Ruskeasuon), 21. (Hermannin), 22. (Vallilan), 23. (Toukolan), 24. (Kumpulan), 25. (Käpylä), 26. (Koskela), 28. (Oulunkylän), 29. (Haa-



10.10.2018

Ärende/10

ga), 30. (Munkkiniemi), 33. (Kaarela), 39. (Tapaninkylä), 41. (Suur-
metsä), 43. (Herttoniemi), 45. (Vartiokylä) ja 46. (Pitäjänmäki) sijaitsevi-
en liitteessä nro 1 mainittujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien
vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen
31.12.2075 saakka siten, että tonttien vuosivuokrat määrätään jäljem-
pänä mainitun luettelon mukaisesti pitäen perusteena virallisen elin-
kustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa
kunkin kaupunginosan ja tonttityypin kohdalla mainitun suuruista ker-
rosneliömetrihintaa, sekä jäljempänä mainituin periaattein:

1



10.10.2018

| Kaupunginosa | Tonttityyppi | Euroa/ k-m ² (ind. 100) | Kerrosneliömetrihinnan nykyarvo euroa/ k-m ² (ind. 1944) |
|--|--------------|------------------------------------|---|
| 4. Kamppi | Kerrostalo | 42 | 816 |
| 13. Etu-Töölö | Kerrostalo | 42 | 816 |
| 14. Taka-Töölö | Kerrostalo | 38 | 739 |
| 16. Ruskeasu | Kerrostalo | 31 | 603 |
| 21. Hermann | Kerrostalo | 29 | 564 |
| 22. Vallila | Kerrostalo | 29 | 564 |
| 23. Toukola | Kerrostalo | 27 | 525 |
| 23. Toukola | Rivitalo | 30 | 583 |
| 23. Toukola | Paritalo | 34 | 661 |
| 23. Toukola | Omakotitalo | 37 | 719 |
| 24. Kumpula | Kerrostalo | 27 | 525 |
| 24. Kumpula | Rivitalo | 30 | 583 |
| 24. Kumpula | Paritalo | 34 | 661 |
| 24. Kumpula | Omakotitalo | 37 | 719 |
| 25. Käpylä | Kerrostalo | 27 | 525 |
| 25. Käpylä | Rivitalo | 30 | 583 |
| 25. Käpylä | Paritalo | 34 | 661 |
| 25. Käpylä | Omakotitalo | 37 | 719 |
| 26. Koskela | Kerrostalo | 24 | 467 |
| 26. Koskela | Rivitalo | 27 | 525 |
| 26. Koskela | Paritalo | 31 | 603 |
| 26. Koskela | Omakotitalo | 33 | 642 |
| 28. Oulunkylä | Rivitalo | 28 | 544 |
| 28. Oulunkylä | Paritalo | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä | Omakotitalo | 29 | 564 |
| 28. Oulunkylä, Maunula | Kerrostalo | 22 | 428 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Paritalo | 30 | 583 |
| 28. Oulunkylä, Veräjämäki | Omakotitalo | 31 | 603 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Kerrostalo | 25 | 486 |
| 29. Haaga, Etelä- Haaga | Rivitalo | 29 | 564 |
| 29. Haaga, Pohjois-Haaga ja Kivihaka | Kerrostalo | 23 | 447 |



| | | | |
|---|-------------------|----|-----|
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Kerrostalotontit | 30 | 583 |
| 30. Munkkiniemi, Munkkivuori | Rivitalotontit | 33 | 642 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Kerrostalotontit | 28 | 544 |
| 30. Munkkiniemi, Niemenmäki | Rivitalotontit | 32 | 622 |
| 33. Kaarela | Kerrostalotontit | 17 | 330 |
| 33. Kaarela | Rivitalotontit | 22 | 428 |
| 39. Tapaninkylä | Paritalotontit | 26 | 505 |
| 39. Tapaninkylä | Omakotitalotontit | 28 | 544 |
| 41. Suurmetsä | Omakotitalotontit | 26 | 505 |
| 43. Herttoniemi | Kerrostalotontit | 24 | 467 |
| 43. Herttoniemi | Rivitalotontit | 27 | 525 |
| 43. Herttoniemi, Roihuvuori | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Kerrostalotontit | 20 | 389 |
| 45. Vartiokylä | Rivitalotontit | 23 | 447 |
| 46. Pitäjänmäki, Etelä-Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 23 | 447 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Kerrostalotontit | 21 | 408 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Rivitalotontit | 26 | 505 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Paritalotontit | 27 | 525 |
| Pitäjänmäki, Pohjois- Pitäjänmäki | Omakotitalotontit | 30 | 583 |

Edellä mainittuja vuokrausperustehintoja noudatetaan, ellei lainsäädännöstä muuta johdu.

Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista noudattaen ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämin liitteestä nro 5 ilmenevin poikkeuksin ja muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämällä tavalla.

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



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

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

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

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

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 tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

19.06.2018 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan kolmannen esityksen kokouksen toisena asiana.

Palautusehdotus:

Mai Kivelä: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että kohtuulliseksi tuottotavoitteeksi katsotaan kaksi prosenttia tontin laskennallisesta arvosta neljän prosentin sijaan. Näin päätettäessä myös aiempien maanvuokrasopimusten laskentaperusteita muutetaan vastaavalla tavalla.

Mai Kivelän palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

12.06.2018 Pöydälle

Esittelijä



10.10.2018

Ärende/10

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

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