



2.2.2022

Asia/5

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.01.2022 § 48

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

1. Maanvuokran määrittämisen lähtökohdat

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

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

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

2. Rakennusoikeus, jolta maanvuokraa peritään

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

Mikäli asemakaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös tältä osin, ellei maanvuokran määrittämisestä koskevassa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä soveltami-



sohjeessa toisin määrätä.

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

3. Tuottotavoite

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

4. Tontin markkina-arvon määrittäminen

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

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

Tontin markkinaehtoinen maanvuokra voidaan määrittää myös hintakilpailulla.

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

Ellei tonttihinnoittelua koskevasta lainsäädännöstä tai muista viranomais määräyksistä muuta johdu:

- asumista palvelevien yhteiskerhotila- (AH) ja muiden vastaavien tonttien arvo on puolet kyseisen alueen asuntotonttien arvioitavissa olevasta markkina-arvosta
 - asumista palvelevien yhteispihatonttien (tontilla ei ole rakennusoikeutta) sekä velvoitepaikoitukseen tarkoitettujen autopaikkatonttien ja näitä vastaavien maanalaisten tilojen maanvuokra määräytyy ton-
-



tin pinta-alan perusteella siten, että maanvuokran perusteena pidetään virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana arvona 1 euro/m².

5. Hankkeen rahoitus- ja hallintamuodon vaikutus maanvuokraan

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

Valtion tukema tuotanto

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

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

Hitas-tuotanto

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

Omakotitalot

Omakotitalotonteille ja muille vastaaville tonteille ei myönnetä erillistä maanvuokran huojennusta.

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

6. Muut huojennukset



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

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

7. Maanvuokran tasotarkistus vuokratuotannon aikana

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

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

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

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

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

8. Maanvuokran ennakkomaksu



2.2.2022

Asia/5

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

9. Vuokra-aika

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

10. Maanvuokrasopimuksen ehdot

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

11. Periaatteiden voimassaolo ja ajantasaisuuden arvioiminen

Nämä periaatteet tulevat voimaan kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti.

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

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

Käsittely

24.01.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunginhallitus päättää periaatteiden

- kohdan 3. Tuottotavoite kuulumaan seuraavasti:

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



2.2.2022

Asia/5

kevat ehdot. Muiden asuntotonttien osalta tuottotavoite on 4 prosenttia. Asumista palvelevien tonttien maanvuokraa määriteltäessä tuottotavoite on 5 prosenttia.

- kohdan 5. kappaleen Hitas-tuotanto kuulumaan seuraavasti:

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

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

10.01.2022 Pöydälle

13.12.2021 Pöydälle

18.11.2021 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2020 § 662

HEL 2016-012511 T 10 00 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että:

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



2.2.2022

Asia/5

Käsittely

10.11.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

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

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Osmo Soininvaaran vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Esityksen ensimmäinen kohta muutetaan muotoon:

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

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

Kannattaja: Eveliina Heinäluoma

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

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

Jaa-äännet: 9

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

Ei-äännet: 4

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Noora Laak, Jape Lovén



2.2.2022

Asia/5

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 9-4.

27.10.2020 Pöydälle

20.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

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

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