



02.06.2020

Kokousaika 02.06.2020 15:30 - 18:24

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Sinnemäki, Anni	apulaispormestari
Rautava, Risto	kokouspaikalla, läsnä § 325-329
Asko-Seljavaara, Sirpa	varapuheenjohtaja
Haglund, Mia	kokouspaikalla
Hyttinen, Nuutti	etänä
Kaleva, Atte	etänä
Laak, Noora	kokouspaikalla
Lovén, Jape	etänä
Pasanen, Amanda	etänä
Rantanen, Tuomas	etänä
Rissanen, Laura	etänä
Koskela, Antti	varajäsen
Särelä, Mikko	etänä
	varajäsen
	etänä

Muut

Aho, Mikko	kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Hyvärinen, Silja	kokouspaikalla
Pudas, Kari	hallintojohtaja
Haapanen, Sami	etänä
Hakala, Tuomas	tekninen johtaja
Luomanen, Jussi	etänä
Manninen, Rikhard	tonttipäällikkö
Putkonen, Reetta	etänä
	vs. asemakaavapäällikkö
	kokouspaikalla
	kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupäällikkö
	etänä
	maankäyttöjohtaja
	kokouspaikalla
	liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö



02.06.2020

Rajala, Pasi	kokouspaikalla yleiskaavapäällikkö etänä
Ravantti, Mikko	hallintopäällikkö etänä
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija etänä
Lawrence, Sanna	hallintosihteeri kokouspaikalla
Pönkä, Katriina	lakimies etänä
Lähtinen, Antti	it-asiantuntija kokouspaikalla
Talvioja, Max	nuorisoneuvoston edustaja etänä
Aaltonen, Ilkka	johtava tonttiasiamies asiantuntija etänä, läsnä § 329
Hietanen, Juha	liikenneinsinööri asiantuntija etänä, läsnä § 331
Immonen, Kati	insinööri asiantuntija etänä, läsnä § 329
Kyllästinen, Karri	diplomi-insinööri asiantuntija etänä, läsnä § 327
Lindroth-Vanhala, Camilla	projektinjohtaja asiantuntija etänä, läsnä § 328
Nahi, Anne	valvontalakimies asiantuntija etänä, läsnä § 341
Pikkarainen, Hanna	tiimipäällikkö asiantuntija etänä, läsnä § 329
Reinikainen, Mikko	tiimipäällikkö asiantuntija etänä, läsnä § 327
Suikki, Gunnar	projektipäällikkö asiantuntija etänä, läsnä § 329
Suvanto, Tommi	arkkitehti



02.06.2020

	Tammivuori, Teo	asiantuntija etänä, läsnä § 329 arkkitehti
	Veikkolainen, Olga	asiantuntija etänä, läsnä § 330 liikenneinsinööri
	Vuohtoniemi, Teemu	asiantuntija etänä, läsnä § 327 liikenneinsinööri
		asiantuntija etänä, läsnä § 329
Puheenjohtaja	Anni Sinnemäki	apulaispormestari
	Risto Rautava	325-329 § 330-343 §
Esittelijät	Mikko Aho	kaupunkiympäristön toimialajohtaja 325-343 §
Pöytäkirjanpitäjä	Sanna Lawrence	hallintosihteeri 325-343 §



02.06.2020

§	Asia	
325	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
326	Asia/2	Ilmoitusasiat
327	Asia/3	Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12587 ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)
328	Asia/4	Ilveskorvenpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Vuosaari
329	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Marian kasvuyrityskampuksen (Lapinlahdenkatu 16) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12629)
330	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jätkäsaaren Palvelukortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12608)
331	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Citylogistiikan toimenpideohjelman päivittämisen hyväksymiseksi ja ohjeellisenä noudatettavaksi
332	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle yhteistoimintasopimusten tekemiseksi Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa
333	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille ja yleisen alueen alapuoliselle määräalalle (Vallila, suunnitellut tontit 22585/19 ja 21 sekä puistokiinteistö 91-22-9903-101)
334	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Tennispalatsin tontin vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi (Kamppi, tontti 4010/1)
335	Asia/11	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asunto-tontin varaamiseksi Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, kaavatontti 28140/12)
336	Asia/12	Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Fallkulan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamiseksi
337	Asia/13	Leikkipuisto Rusthollari, puistosuunnitelman hyväksyminen, Vartiokylä
338	Asia/14	Leikkipuisto Hilleri, puistosuunnitelman hyväksyminen, Herttoniemi



02.06.2020

339	Asia/15	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle sosiaalidemokraattien ryhmäaloitteesta, joka koskee joukkoliikenteen käytön kasvattamista
340	Asia/16	Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sampo Terhon ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee kenkiin kiinnitettävien liukuesteiden jakamista ikäihmisille Helsingissä
341	Asia/17	Oikaisuvaatimukset koskien 1.1.2020 päättyneitä ja uusittuja maanvuokrasopimuksia
342	Asia/18	Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.6.2019 § 195 (ajoneuvovaurio)
343	Asia/19	Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla 20.5.-27.5.2020 tekemien päätösten seuraaminen



§ 325

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Sirpa Asko-Seljavaaran ja varatarkastajaksi jäsen Noora Laakin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 326

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto (Eja)

Eja 11.5.2020 § 17

Alueen varaaminen Hietalahdenrannasta HGR Property Partners Oy:lle toimitilahankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Punavuori, Kamppi)

HEL 2020-003094 T 10 01 01 00

[Pöytäkirja 11.5.2020](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Mellunkylä, Saariseläntie 3

Kaupunkiympäristölautakunnan 7.4.2020 § 200 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Mellunkylä, Mellunmäki, tontit 47208/8 ja 9 sekä lähivirkistysalue (piirustus nro 12632, Saariseläntie 3).

HEL 2019-004138

Helsingissä 26.5.2020

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 327

Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12587 ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-000235 T 10 03 03

Hankenumero 0845_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 19.5.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12587 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteleita 31150–31163, osaa kortteleista 31164, 31165, 31173 ja 31174 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) katu-, puisto-, venesatama- ja vesialueita. (muodostuvat uudet korttelit 31166–31178 sekä osa kortteleita 31164, 31165, 31173 ja 31174)
- päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelymiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet kaupunkirakenteen muunneltavuuteen, mikäli esimer-



kiksi valtuuston päättämän 2016 yleiskaavan mukainen bulevardisointi toteutuu Länsiväylällä. Lautakunta katsoo, että tämä edellyttää esitetyn korttelirakenteen ja katuverkon tarkastelua koko Länsiväylän varrelta kaava-alueella, jotta bulevardin varrelle on mahdollista toteuttaa yhtenäinen ja jatkuva, yleiskaavan mukainen kantakaupunkimainen korttelirakenne.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota mahdollisimman suoriin ja sujuviin kävelyreitteihin ja tarkastellaan asukasmäärien ja työpaikkojen painopistettä suhteessa metroasemaan sikäli, nykyistä esitystä suurempi osa asukkaista ja työpaikoista, tai vain suurempi määrä asukkaita, sijaitsisi 300 metrin kävelyetäisyydellä metroasemasta.

Lautakunta päätti todeta, että Koivusaaren asemakaavan toteutuksen yhteydessä tulisi varautua nopeampaan pyöräilybaanaan Ruoholahdesta Espooseen. Edellytyksenä on Länsiväylälle Lauttasaaren sillalla tai sen viereen rakennettu baana ja sen jatkuminen Länsiväylän pohjoispuolella Lauttasaassa ja Koivusaassa. Pyöräilyä ei pystytä nostamaan merkittäväksi kulkumuodoksi (20%), jollei sillä ole nopeita, houkuttelevia reittejä. Helsinki Espoo reitti on yksi tärkeimmistä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa huomioidaan mahdollisuudet kaupunkirakenteen muunneltavuuteen, mikäli esimerkiksi valtuuston päättämän 2016 yleiskaavan mukainen bulevardisointi toteutuu Länsiväylällä. Lautakunta katsoo, että tämä edellyttää esitetyn korttelirakenteen ja katuverkon tarkastelua koko Länsiväylän varrelta kaava-alueella, jotta bulevardin varrelle on mahdollista toteuttaa yhtenäinen ja jatkuva, yleiskaavan mukainen kantakaupunkimainen korttelirakenne.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että kaavan jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota mahdollisimman suoriin ja sujuviin kävelyreitteihin ja tarkastellaan asukasmäärien ja työpaikkojen painopistettä suhteessa metroasemaan sikäli, nykyistä esitystä suurempi osa asukkaista ja työpaikoista, tai vain suurempi määrä asukkaita, sijaitsisi 300 metrin kävelyetäisyydellä metroasemasta.

Kannattaja: Noora Laak

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Lautakunta päätti todeta, että Koivusaaren asemakaavan toteutuksen yhteydessä tulisi varautua nopeampaan pyöräilybaanaan Ruoholahdesta Espooseen. Edellytyksenä on Länsi-



väylälle Lauttasaaren sillalla tai sen viereen rakennettu baana ja sen jatkuminen Länsiväylän pohjoispuolella Lauttasaassa ja Koivusaassa. Pyöräilyä ei pystytä nostamaan merkittäväksi kulkumuodoksi (20%), jollei sillalla ole nopeita, houkuttelevia reittejä. Helsinki Espoo reitti on yksi tärkeimmistä.

Kannattaja: Nuutti Hyttinen

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Koivusaassa on 2 pursiseuraa Kopu ja NJK. Sinne on suunniteltu 400 venepaikkaa, joka on jokseenkin nykyinen paikkamäärä. Telakointipaikkoja puolestaan tulee alle puolet nykyisestä. Kopussa on pääasiassa purjeveneitä, joita ei voida trailerilla kuljettaa toiseen maapaikkaan, joten on ostettava talvitelakointipaikka Helsingin ulkopuolelta rannikolta. Matkapurjehdus vähenee muutenkin, joten kustannusten vähentämiseksi olisi varattava Koivusaareen niin paljon telakointipaikkoja kuin mahdollista purjehdusharrastuksen säilyttämiseksi

Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Jäsen Anni Sinnemäen ja jäsen Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksista äänestettiin vastakkain esittelijän ehdotuksen kanssa.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 6

Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Antti Koskela, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äänet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Anni Sinnemäen vastaehdotuksen äänin 7-6

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äänet: 5

Atte Kaleva, Antti Koskela, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen



02.06.2020

Ei-äänet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Mia Haglund, Nuutti Hyttinen, Noora Laak, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Anni Sinnemäki, Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Sirpa Asko-Seljavaaran vastahdotuksen äänin 8-5

Sirpa Asko-Seljavaara ilmoitti päätökseen seuraavan sisältöisen erivän mielipiteen: Koivusaassa on 2 pursiseuraa Kopu ja NJK. Sinne on suunniteltu 400 venepaikkaa, joka on jokseenkin nykyinen paikkamäärä. Telakointipaikkoja puolestaan tulee alle puolet nykyisestä. Koppussa on pääasiassa purjeveneitä, joita ei voida trailerilla kuljettaa toiseen maapaikkaan, joten on ostettava talvitelakointipaikka Helsingin ulkopuolelta rannikolta. Matkapurjehdus vähenee muutenkin, joten kustannusten vähentämiseksi olisi varattava Koivusaareen niin paljon telakointipaikkoja kuin mahdollista purjehdusharrastuksen säilyttämiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 31037280
olga.veikkolainen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 kartta, päivätty 19.5.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 selostus, päivätty 19.5.2020
- 5 Havainnekuva 19.5.2020
- 6 Liittyminen kaupunkirakenteeseen, ympäristön rakeisuuskaavio
- 7 Näkymäkuvia, IKEA:n viitesuunnitelman materiaalia, Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman materiaalia
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7054) / 19.5.2020
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 31.1.2017, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 19.5.2020 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muuto-sehdotuksen nro 12587 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) kortteleita 31150–31163, osaa kortteleista 31164, 31165, 31173 ja 31174 sekä katu-, puisto-, liikenne- ja vesialueita ja asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Koivusaari) katu-, puisto-, venesatama- ja vesialueita. (muodostuvat uudet korttelit 31166–31178 sekä osa kortteleita 31164, 31165, 31173 ja 31174)
- päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelymiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Koivusaaren maa-aluetta, ympäröivää merialuetta, Länsiväylää ja maapenkereitä Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajaharjun sillal-



le asti. Kaava-alue sijaitsee Lauttasaaren länsipuolella noin viiden kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta. Espoon ja Helsingin välinen kaupungin raja sijaitsee Koivusaaren ja Hanasaaren välissä.

Suunnittelualue on osa Lauttasaaren kaupunginosaa Länsi-Helsingissä. Koivusaari rajautuu lännessä Espoon kuntarajaan ja idässä Lauttasaaren Katajaharjun alueeseen. Pohjoisessa ja etelässä aluetta ympäröi merialue. Suunnittelualueeseen kuuluvat Koivusaaren maa-alue, ympäröivää merialuetta, Länsiväylä ja maapenkereet Koivusaaren itä- ja länsipuolella. Lisäksi alueeseen kuuluvat Länsiväylän reunustat tien ja korttelialueiden välissä Katajaharjun sillalle asti.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asunto- ja työpaikka-alueen rakentamisen Koivusaareen (n. 5 000 asukasta ja n. 3 300–4 000 työpaikkaa, 25–30 m²/työntekijä) uuden metroaseman ympärille.

Kaavaratkaisu on tehty, koska Koivusaaren sijainti tehokkaan joukkoliikenneyhteyden varrella tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden täydentää kaupunkirakennetta. Tavoitteena on, että Koivusaareen rakennetaan uusi asunto- ja työpaikka-alue metroaseman ympärille. Kaupunkirakenteen lähtökohtana on uuden tehokkaan joukkoliikenneyhteyden ohella ympäröivä saaristomaisema ja meri. Suunnittelun tavoitteena on hyödyntää merellistä ympäristöä ja maisemaa mahdollisimman monipuolisesti asuinympäristön, julkisen ulkotilan ja työ- ja liiketilojen suunnittelussa. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että kaikista suunnitelluista asunnoista ja työpaikoista on kävelyetäisyys metroasemalle. Asunnot, työtilat ja julkiset ulkotilat aukeavat erilaisiin vaihteleviin merellisiin ympäristöihin. Merelliset toiminnot, kuten veneily ovat osa Koivusaaren suunniteltua identiteettiä ja tärkeimmät julkiset ulkotilat sijoittuvat rannoille.

Alueelle on suunniteltu uusi metroaseman ympärille rakentuva kaupunginosa. Koivusaari tarjoaa kaupunkimaisen asumisvaihtoehdon niille, jotka arvostavat palvelujen hyvää saavutettavuutta, tehokasta joukkoliikennettä ja keskustan läheisyyden tarjoamaa mahdollisuutta monipuoliseen kaupunkielämään. Alueella on kaksi suurta venesatamaa, jotka sopivat pursiseurojen käyttöön. Koivusaaresta suunnitellaan toiminnallisesti monipuolinen alue, jossa erilaiset asuinkorttelit ja asumismuodot ovat mahdollisia ja merimaisema näyttäytyy niin asuntoihin, toimitiloihin kuin julkiseen tilaan. Toimistotyöpaikat ja kaupalliset palvelut Koivusaaren keskustassa tuovat alueelle toimintaa ja ihmisiä myös päivällä. Koivusaaren keskustaan on suunniteltu IKEA:n tavaratalo ja siihen liittyviä muita liike- ja toimitiloja, jotka parantavat palvelutarjontaa koko Helsingissä ja monipuolistavat Koivusaaren kaupunkirakennetta.



Koivusaarelle on suunnitelmassa luotu omaleimainen ja tunnistettava hahmo ja identiteetti joka noudattaa yleisen kansainvälisen kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta kehitellyn suunnitelman keskeisiä ajatuksia. Koivusaaren korttelit rajaavat saaristomaisemaa polveilevin ja kaartuvin julkisivuin niin, että rakennetun ja rakentamattoman alueen raja on selvä. Koivusaaren sisäosiin muodostuu suojattuja mittakaavaltaan ja tilan tunnultaan intiimejä piha- ja katutiloja.

Uutta asuntokerrosalaa on 194 560 k-m². Liike- ja toimitilakerrosalaa on 79 000 k-m² ja julkista rakentamista 8 200 k-m².

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=2,26$.

Asukasmäärän lisäys on n. 5 000 asukasta. Työpaikkamäärän lisäys n. 3 300–4 000 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma piir.nro 7054, jonka mukaan uusi katu Vaskilahdenkatu yhdistää Lauttasaa-reen, Koivusaaren eritasoliittymä korvaa Katajaharjun eritasoliittymän, Länsiväylän yli rakennettava Koivusaaren puistokatu yhdistää eteläisen ja pohjoisen Koivusaaren toisiinsa. Katujen sekä ranta- ja puistoreittien muodostama jalankulkuverkko on kattava. Metroasemalle on luontevat ja suorat yhteydet. Pyöräily on katuluokasta riippuen pyöräkaistoilla tai ajoradalla. Katuverkkoa täydentävät puistoraitit ja pihakadut. Pyöräliikenteen pääreitti - Länsibaana on Länsiväylän pohjoispuolella.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Koivusaari muuttuu nykyisestä väljästi veneilijöiden käyttöön rakennetusta ja osittain virkistyskäytössä olevasta saaresta kaupunkimaisesti rakennetuksi saareksi ja Koivusaari liittyy osaksi metron varren tiivistyvää ja Espooseen jatkuvaa kaupunkirakennetta. Rakennetulla Koivusaarella on tunnistettava omaleimainen identiteetti, joka syntyy pehmeästi kaartuvista kortteleista ja alueen päistään keskiosaan loivasti nousevasta aluesil-huetista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.4.2017 alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi ja päätti samalla, että jatkosuunnittelussa pyritään liikenne- ja viikenteen ohjauksella estämään läpiajoliikenteen valuminen Lauttasaa-ren katuverkkoon.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Alueella on kaksi suurehkoa venesatamaa ja saarella sijaitsevat rakennukset liittyvät enimmäkseen veneilytoimintaan. Rakennuksista merkittävimmät ovat NJK:n pursiseuran puusta rakennettu rakennusryhmä kerho-, koulutus ja varastotiloineen, veneilyalan liikkeen käytössä oleva vanha rappausjulkisivuinen teollisuusrakennus saaren itäreunalla ja punatiilinen edustushuvila rantasaunoineen Länsiväylän pohjoispuolella osalla saarta.

Länsiväylä kulkee Koivusaaren halki. Tiemaisema ja tiealueen vaatima maa-alue on aluetta voimakkaasti leimaava elementti. Leveä tiealue jakaa alueen toiminnallisesti ja visuaalisesti kahtia erottaen saaren etelä- ja pohjoisosan toisistaan.

Koivusaaren etelä- ja pohjoiskärjet ovat puustoisia ja enimmäkseen luonnonranta-alueita. Saaren eteläkärjessä on puistoalue, jossa sijaitsee avokallioita, siirtolohkare ja rantaniitty. Alkuperäinen Koivusaari on yhdistetty sen eteläpuolella sijainneeseen pienempään Leppäsaareen täyttömaalla.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1977-2012. Kaavojen mukaan Länsiväylän eteläpuolinen osa Koivusaarta, vesialue saaren länsipuolella ja Vaskilahden alue on merkitty asemakaavassa venesatama-alueeksi (Uvs). Koivusaaren eteläkärki on asemakaavassa puistoaluetta (P) samoin kuin osia saaren keskellä. Lisäksi Koivusaarella on katualuetta.

Alueella on lisäksi voimassa Länsimetron rakentamista varten laaditut asemakaavat vuosilta 2009 ja 2012. Asemakaavojen mukaan Koivusaareen voi toteuttaa metrotunnelin ja Koivusaaren aseman Lauttasaa- ren puoleisen sisäänkäyntirakennuksen sekä ilmavaihdon, paloturvallisuuden ja huollon kannalta välttämättömät rakenteet Koivusaarella.

Länsiväylän pohjoispuolella oleva osa Koivusaaresta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen maa- ja vesialueet. Porstasaari on yksityisomistuksessa. Länsiväylän aluetta hallinnoi valtio. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti (04/2020):

Esirakentaminen	45 - 50 milj. euroa
Ranta-alueet ja -rakenteet	30- 35 milj. euroa
Kadut ja aukiot	15 milj. euroa



Puistot ja virkistysalueet	10 milj. euroa
Länsiväylän siltakansi	15 milj. euroa
Julkiset rakennukset	30 milj. euroa
<u>Länsiväylän järjestelyt</u>	<u>20 milj. euroa</u>
Yhteensä	n. 170 milj. euroa

Kustannusarvio ei sisällä liikenteen väliaikaisratkaisuja. Metroaseman ja siihen liittyvien maanalaisten tilojen kustannuksista neuvotellaan jatkossa erikseen.

Länsiväylän alueen rakennustöiden kustannukset täsmentyvät erikseen laadittavassa tiesuunnitelmassa ja kustannusten jakoperusteista sovi-
taan erikseen valtion ja kaupungin kesken.

Kokonaisuudessaan kustannuksia on arvioitu aiheutuvan noin 170 miljoonaa euroa. Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden aiheutuu kustannuksia noin 600 euroa/k-m².

Kaupungille kertyy tuloja uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta. AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja ra-
hoitusmuotojakauman perusteella rakennusoikeuden arvo on noin 240 - 250 miljoonaa euroa.

Muut kustannukset

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää myös uusien kunnallisteknisen huollon verkostojen rakentamista. Näistä kustannuksista pääsääntöisesti vastaavat verkonhaltijat. Kustannukset jakaantuvat seuraavasti;

Vesihuolto	6,6 milj. euroa
Kaukolämpö	2,3 milj. euroa
<u>Sähköverkko</u>	<u>3,5 milj. euroa</u>
Yhteensä	12,4 milj. euroa

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt 25.4.2017 esitetty mielipiteet, kannanotot ja vastineet niihin hyväksyessään Koivusaaren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto (ent. Liikennevirasto)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Koivusaaren asunto- ja työpaikka-alueen rakentamiseen hyvien jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Kaavaratkaisu tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 tavoitteiden toteuttamista ja seudun MAL-tavoitteiden toteuttamista. Kaavan tiivis metroasemaan tukeutuva kaupunkirakenne on ilmastotavoitteita edistävä samoin kuin esitetyt toimenpiteet kokonaisautopaikkamäärän vähentämiseksi. Lisäksi kannantotot kohdistuivat Länsiväylän aiheuttamiin melu- ja ilmanlaatu haittoihin, joiden häiriöt on huomioitava asemakaavamääräyksiin.

Kannanotoissa todetaan Länsiväyläväylän olevan tiealuetta ja bulevardin (kadun) kaavoitusta voidaan tutkia, kun yleiskaavan ratkaisusta on päätetty. Tien muuttaminen bulevardiksi vaatii sopimusta maankäytön muutoksista valtion kanssa.

Viranomaisten kannantotot kohdistuivat alueen vesijohto-, jäte- ja hulevesijärjestelmään. Nykyistä järjestelmää ei ole mahdollista käyttää alueen lopullisessa vesihuollossa vaan tilalle rakennetaan uudet vesihuollon ja viemäroinnin verkostot.

Koivusaaren rakentamista koskevassa viranomaisten kannanotossa todetaan, että ennen rakentamista Koivusaari olisi logistisesti järkevä alue massojen varastointiin. Koivusaaren täyttötöiden massatarpeen turvaamiseksi olisi taloudellisesti järkevää varata etukäteen suurehkoja louhintakohteita. Koivusaaren rantojen ja merialueiden rakennettavuus on parempi kuin Helsingin rannikolla keskimäärin. Rannan toimintoja suunniteltaessa alueelle johtavat väylät ja niillä kulkevan vesiliikenteen



vaikutukset tulee huomioida rantarakenteiden suunnittelussa, sijoittamisessa ja toteuttamisessa.

Pelastusviranomaisten kannanotto kohdistui alueen sammutusvesijärjestelyihin sekä pelastusturvallisuuteen.

Opetus- ja sosiaaliviranomaisten kannanotot kohdistuivat Koivusaaren varhaiskasvatus- ja opetustilojen riittävään mitoittamiseen, koska Lauttasaaren kouluihin kohdistuu jo lähivuosina kasvupaineita. Ikäihmisten sosiaali- ja terveystalvelujen sijoittaminen Koivusaareen tulee mahdollistaa asemakaavassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Koivusaaren liikennesuunnitelmassa on huomioitu bussien liikennöinti Koivusaaren kautta. Länsiväylä on merkitty asemakaavaehdotuksessa maantien alueeksi ja sen rajausta sisältää Koivusaaren kohdalle suunnitellun liittymäalueen katuverkkoon liittyviin kiertoliittymiin (Alahanka, Ylähanka) asti. Pelastusajoreittien periaatteet on esitetty selostuksen liitteenä. Kaava mahdollistaa sosiaali- ja terveystalvelujen sijoittamisen Koivusaareen. Koivusaarta ympäröivällä merialueella on tehty vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitys, jonka perusteella kaava-alueelta löytynyt hylky on merkitty asemakaavaan sm-merkinnällä alueeksi, jolla sijaitsee vedenalainen muinaisjäännös.

Koulu- ja päiväkotitilojen mitoittamista on tarkistettu ja tontin rakennusoi-keutta on asemakaavassa kasvatettu.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-neistosta kohdistuivat pitkälti samoihin seikkoihin kuin pitkän kaavapro-essin aikana aikaisemmissa vaiheissa.

Laajoja meritäyttöjä vastustetaan. Täytöt ovat liian lähellä Lauttasaaren länsirantaa. Koivusaaren liikennejärjestelmä on tilaa vievä, mutkikas ja moottoriteliittymä vie liian suuren tilan Koivusaaren muutenkin ahtaasta alueesta. Katajaharjun liittymäramppien poistaminen hankaloittaa lauttasaarelaisten yhteyksiä Länsiväylälle. Liittymän vuoksi seudullinen pyöräilyreitti ei ole Koivusaaren kohdalla suora vaan se kiertää liittymän. Alueen asukas- ja työpaikkamäärä on liian suuri ja rakentaminen siksi liian massiivista, korkeaa ja tehokasta. Merinäkyvät Katajaharjun nykyisistä asunnoista ja tonteilta menevät pilalle ja asuntojen arvo laskee. Venekerhojen toimimisen edellytykset Koivusaareissa heikkenevät ja satamat ovat liian ahtaita mm. talvitelakoinnin järjestämistä varten. Koulu- ja päiväkotitilojen riittävydestä Lauttasaareissa ja Koivusaareissa oltiin huolissaan. IKEA:n hankkeessa suurin huolenaihe oli liikenteen ja pysäköinnin toimivuus. Tavaratalon pelättiin ruuhkauttavan liikennettä



Länsiväylällä ja pysäköinnin leviävän myös Katajajarjun katualueille. Rakentamisen aikataulu ja rakentamisen aiheuttamat häiriöt ja tilapäisjärjestelyt aiheuttavat niin ikään huolta asukkaissa. Erityisesti esille on noussut Koivusaaren rakentamista varten suunniteltu maa-ainesten kierrätyskenttä ja rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt ja siihen liittyvä melu.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Koivusaaren mitoitus, täyttöalueen koko, rakentamisen korkeudet ja rakentamisen määrä on pyritty pitämään maltillisena huolimatta uuden joukkoliikenneyhteyden ja kaupungin asuntotuotantotavoitteiden aiheuttamista paineista vielä suurempaan asunto- ja työpaikkamäärään Koivusaassa. Meritöytöt ovat suhteessa Koivusaaren nykyiseen kokoon mittavat, mutta ne on rajattu kuitenkin niin, että koko alue rakentuu kävelymatkan päähän uudesta metroasemasta ja Lauttasaaren ja Koivusaaren väliin jää suurehko vesialue. Koivusaarta on suunniteltu niin, että Koivusaaren liittymä on mahdollista rakentaa moottoriväylän eritasoliittymänä Länsiväylälle, mutta liittymä on mahdollista muokata myöhemmin geometrialtaan katumaisemmaksi suuntaisliittymäksi. Veneilylle on varattu huomattava osa Koivusaaren maa- ja vesialueesta, vaikka se toisaalta rajoittaa alueen ja rantojen muuta virkistyskäyttöä. Koivusaassa toimiville venekerhoille on suunniteltu yhteistyössä kerhojen kanssa toimivat satama-alueet ja vaihteittain toteuttamisessa pyritään siihen, että kerhot voivat toimia Koivusaassa myös rakentamisen ajan. Kouluja päiväkotitilojen mitoitusta on kaavassa kasvatettu ja sosiaali- ja terveyspalvelujen sijoittuminen Koivusaareen on mahdollistettu. IKEA:n tavarataloa varten toteutetaan vähemmän pysäköintipaikkoja kuin normaalisti ja tavaratalon sekä siihen liittyvien toimintojen liikennettä on suunniteltu, niin, että liikenteestä ei aiheudu häiriöitä asukkaille. Tavaratalo ja Koivusaaren muut toimitilat on suunniteltu niin, että niihin pääsee erinomaisesti metroa käyttäen. Koivusaaren metroasema on rakennettu alueelle etukäteen niin, että se palvelee jo ennen Koivusaaren rakentamista lauttasaarelaisia, vaikka nykyinen käyttäjämäärä ei vielä metroaseman avaamista olisi perustellut. Rakentamisen vaiheistamisesta on tehty alustavia selvityksiä, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Asemakaavassa on kiertotalouden edistämiseksi ja mahdollistamiseksi annettu määräys: Alueella tulee pyrkiä kierrättämään rakentamisesta muodostuvia ja käytettäviä massoja mahdollisimman tehokkaasti ja varautua rakentamisen aikaiseen massojen välivarastointi- ja käsittelytoimintaan ympäristöluvan ja rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta saapui 25 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on



esitetty asukastilaisuuksissa ja puhelimitse. Joissakin mielipidekirjeissä oli useampia allekirjoittajia adressin tapaan.

Vuorovaikutusraportti on esityslistan liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- Väylävirasto
- Espoon kaupunki
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 31037280
olga.veikkolainen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 kartta, päivätty 19.5.2020
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12587 selostus, päivätty 19.5.2020
- 5 Havainnekuva 19.5.2020
- 6 Liittyminen kaupunkirakenteeseen, ympäristön rakeisuuskaavio
- 7 Näkymäkuvia, IKEA:n viitesuunnitelman materiaalia, Julkisen ulkotilan yleissuunnitelman materiaalia
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7054) / 19.5.2020
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 31.1.2017, täydennetty 19.5.2020 ja asukastilaisuuden (12.4.2016) muistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.05.2020 § 304

Kaupunkiympäristölautakunta 19.05.2020 § 284

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.04.2020 § 22

Nimistötoimikunta 11.09.2019 § 67

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.04.2017 § 191

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.02.2017 § 102

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.02.2017 § 85

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2017 § 35

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 19.10.2016

Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 22.04.2016 § 32

Rakennusvirasto 18.4.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 15.4.2016

Nimistötoimikunta 13.04.2016 § 39



Nimistötoimikunta 16.03.2016 § 26

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.4.2016



§ 328

Ilveskorvenpuisto, puistosuunnitelman hyväksyminen, Vuosaari

HEL 2019-008401 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Ilveskorvenpuiston puistosuunnitelman VIO 6030/1.

Kaupunkiympäristölautakunta korostaa hyväksyessään puistosuunnitelman sitä lähtökohtaa, että puiston nykyiset hyväkuntoiset suurikokoiset puut, erityisesti havupuut säilytetään ja puiston kehittämistä jatketaan tästä lähtökohdasta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Camilla Lindroth-Vanhala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Nuutti Hyttinen: Kaupunkiympäristölautakunta korostaa hyväksyessään puistosuunnitelman sitä lähtökohtaa, että puiston nykyiset hyväkuntoiset suurikokoiset puut, erityisesti havupuut säilytetään ja puiston kehittämistä jatketaan tästä lähtökohdasta.

Kannattaja: Atte Kaleva

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Nuutti Hyttisen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna

Jaa-äännet: 5

Sirpa Asko-Seljavaara, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 7

Mia Haglund, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Antti Koskela, Noora Laak, Jape Lovén, Tuomas Rantanen

Tyhjä: 1

Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Nuutti Hyttisen vastaehdotuksen äänin 7-5 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Mikko Aho

Lisätiedot

Camilla Lindroth-Vanhala, projektinjohtaja, puhelin: 310 22084
camilla.lindroth-vanhala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6030/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6030/1
- 3 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6030/2
- 4 Vuorovaikutusmuistio
- 5 Havainnekuva nro VIO 6030/1
- 6 Kangaslampi Limnologinen tarkastelu

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hyväksyä Ilveskorvenpuiston puistosuunnitelman VIO 6030/1.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueena oleva Ilveskorvenpuisto rajautuu pohjoisessa Mustalahdentiehen, lännessä Kallvikintiehen, etelässä Kivisaarentien kerrostalotontteihin ja idässä Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen tonttiin, suunnitelmapiirustukset nro VIO 6030/1 ja VIO 6030/2 (liite 2 ja 3). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria, sisältäen puiston keskellä sijaitsevan lammen. Alue on merkitty voimassaolevassa asemakaavassa puistoksi (VP) ja vesialueeksi (W). Havainnekuva on liitteinä 5.

Puisto rakennettiin 1960-luvulla Kangaslammen ympärille. Puistoon on tehty erilaisia muutoksia vuosikymmenten aikana, mm. lisätty leikki- paikka sekä kaksi laituria. Nykyisin puiston yleisilme on kulunut ja kalustus, varustus ja osittain myös kasvillisuus ovat uudistamisen tarpeessa.



Peruskorjauksen tavoitteena on kaupunkikuvallisesti laadukas, toimiva ja viihtyisä kaupunkipuisto. Puiston oleskelu- ja leikkipaikkoja uudistetaan, toimintoja monipuolistetaan ja kulkuyhteyksiä parannetaan. Puiston historiallisia arvoja kunnioitetaan ja kerrokselliset lähtökohdat huomioidaan.

Suunnitelman sisältö

Ilveskorvenpuiston toiminnalliset alueet sijoittuvat jatkossakin lammen ja ostoskeskuksen tontin väliselle alueelle, nyt entistä monipuolisempina. Aluetta halkoo puistoaukio, jolta nousee leveitä oleskeluun soveltuvia tasanteita ja penkkejä sekä istutuksia. Puistoaukion molemmin puolin on sijoitettu erilaiset toiminnalliset alueet. Leikkipaikka uusitaan kauttaaltaan ja siirretään nyky sijainnistaan aukion eteläpuolelle, jolloin se on etäämmällä liikennealueista. Leikkipaikan vanhalle paikalle sijoitetaan toimintoja kaikenikäisille: maatrampoliineja, pingispöytiä, polkulaitteita sekä parkour-välineitä.

Lammen länsipuolta elävöitetään muuttamalla puistossa sijainnut busien kääntöpaikka uudeksi sisääntuloaukioksi Kallvikintieltä. Suunnitelma ottaa huomioon suunnitteilla olevan kaavamutoksen, joka mahdollistaisi pienen kahvilarakennuksen sijoittamisen kulmaukseen. Aukiolta tehdään uusi esteetön käytäväyhteys lammen rantaan. Lammen länsipuolelle sijoitetaan myös kuntoilupiste sekä istutusalueet, joista osa toimii myös hulevesirakenteina. Puiston uusien istutusten suunnittelussa pyritään monimuotoisuuteen käyttäen myös 1960- ja 70-luvuille tyypillisiä kasvilajeja. Kallvikintien reunavyöhykettä loivennetaan, jotta sen hoitotasoa voidaan parantaa. Loivennuksen myötä puusto harvenee, jolloin myös näkymiä lammelle avautuu enemmän.

Lampeen esitetään kolmea erilaista laiturirakennetta, joilta avautuu mahdollisuus veden ääreen pääsyyn entistä paremmin. Lampeen suunnitellaan myös suihkulähde, joka parantaa lammen veden kiertoa.

Lampi kunnostetaan ennen muun puiston peruskorjausta imuruoppausmenetelmällä. Lisäksi lampeen ohjataan suodatettuja lisähulevesiä nykyistä laajemmalla valuma-alueella tekemällä muutoksia nykyisen hulevesiverkoston purkusuuntiin. Lammen kunnostuksen tavoitteena on veden laadun parantaminen ja lammen umpeenkasvun ehkäiseminen. Kunnostustoimenpiteillä on mahdollista saavuttaa pitkäaikainen parannus lammen tilaan. Lammen ruoppauksen seurauksena kirkastuva vesi mahdollistaa monipuolisemman vesikasvilajiston nyt vahvoina massaesiintyminä kasvavan karvalehden tilalle ja lisäksi. Lampea talvisin vaivanneiden happiongelmienvaihtelu voi odottaa väistyvän, mikä lisää pohjaeläinten elinympäristön monimuotoistumista ja suurempaa laji- ja yksilömäärää. Lammen kunnostamiseksi on selvitetty ja vertailtu eri



vaihtoehtoja sekä laadittu limnologinen tarkastelu, jotka löytyvät kokonaisuudessaan liitteestä 6.

Kangaslammen eteläpuolella sijaitseva suoalue on määritelty uhanalaiseksi luontotyyppiä. Suota hoidetaan avoimena ja sille rakennetaan pitkospuut kulun ohjaamiseksi.

Puiston pääreiteille tehdään käytävävalaistus ja toiminnalliset alueet valaistaan. Lampea ympäröivien puiden kohdevalaistus päivitetään. Pääkäytävät suunnitellaan esteettömiksi.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta (liite 1).

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 11953 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Ilveskorvenpuiston puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta.

Puistosuunnitelmaluonnos on ollut esillä 8.1.-22.1.2020 välisen ajan Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, osoitteessa Sörnäistenkatu 1 sekä verkkosivulla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat (kohdassa Katu- ja puistosuunnitelmat). Suunnitelmaluonnosta koskeva asukastilaisuus pidettiin 14.1.2020 klo 17:30 -19:00 Vuosaaren lukiolla.

Suunnitelmaehdotuksen esillä olosta ilmoitettiin kirjeitse suunnitteluala-eseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille, haltijoille ja päiväkodille sekä sähköpostilla kaupunginosayhdistyksille sekä lehti-ilmoituksella. Mahdolliset kommentit suunnitelmaluonnoksiin pyydettiin toimittamaan 22.1.2020 mennessä.

Suullista palautetta saatiin yleisötilaisuudessa runsaasti. Sähköpostitse saatiin kuusi palautetta. Saadut asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 4.

Kustannukset ja aikataulu

Puistosuunnitelmassa käsiteltävä kokonaispinta-ala on 3,9 ha. Pinta-alaan kuuluu Ilveskorvenpuiston puistoalue (VP) sekä Kangaslammen vesialue (W).

Puiston rakentamisen kustannukset ovat noin 2 380 000 euroa eli noin 61 euroa/m² (alv 0%). Arvio sisältää imuruoppauksen kustannukset, jotka ovat noin 600 000 euroa sisältäen työmaa- ja tilaajatehtävät.



Ilveskorvenpuiston toiminnalliset alueet kuuluvat hoitoluokkaan A2. Kallvikintien puoleisen reunan hoitoluokkaa nostetaan C1.1:stä A3:ksi. Suoaluetta hoidetaan avoimena, hoitoluokka B3. Puiston eteläosan mäntyvaltaisia rinnealueita hoidetaan hoitoluokan C1.1 mukaan.

Puistoalueen uudet vuosittaiset ylläpitokustannukset ovat noin 51 000 euroa eli 1,31 euroa/m² (alv 0%). Ylläpitokustannukset nousevat hie-
man nykyisistä.

Puiston rakentamiseen on varauduttu taloussuunnitelmassa. Puiston kunnostus aloitetaan imuruoppauksella, joka on tarkoitus tehdä 2022-2023. Puiston rakentaminen aloitetaan ruoppauksen jälkeen.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 01 Peruskorjaus.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 §

Kuntalaki 29 §

Hallintosäätö 16 luku 5 § 1 mom. kohta 1

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Camilla Lindroth-Vanhala, projektinjohtaja, puhelin: 310 22084
camilla.lindroth-vanhala(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Suunnitelmaselostus nro VIO 6030/1 |
| 2 | Suunnitelmapiiustus nro VIO 6030/1 |
| 3 | Suunnitelmapiiustus nro VIO 6030/2 |
| 4 | Vuorovaikutusmuistio |
| 5 | Havainnekuva nro VIO 6030/1 |
| 6 | Kangaslampi Limnologinen tarkastelu |

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote
Asianosaiset

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen



Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.05.2020 § 312



§ 329

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Marian kasvuyrityskampuksen (Lapinlahdenkatu 16) tarkistettu asema-kaavan muutosehdotus (nro 12629)

HEL 2012-006163 T 10 03 03

Hankennumero 0808_1, 0808_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tommi Suvanto ja liikenneinsinööri Teemu Vuotoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37449
mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 kartta, päivätty 26.11.2019, muutettu 2.6.2020



4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 selostus, päivätty 26.11.2019, muutettu 2.6.2020
5	Viitesuunnitelma 21.4.2020, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy
6	Yritys- ja taloudellisten vaikutusten arviointi
7	Marian sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys
8	Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 1/2
9	Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 2/2
10	Perustamistapaselvitys
11	Pohjavesiselvitys, päivitetty 24.3.2020
12	Kaavavaiheen paloturvallisuusselvitys 25.3.2020
13	Kalliopysäköintilaitos, pohjakartta, profiilit, 16.4.2020
14	Kalliopysäköinnin kallioteknisiä leikkauksia 16.4.2020
15	Kalliopysäköintilaitoksen siltarakenne, rakennettavuusselvitys
16	Kokoojakadun siltarakenteet tekninen kustannusarvio
17	Rakennetekninen viitesuunnitelma (24.3.2020, 17.4.2020, 24.4.2020)
18	Pysäköintiin ajon liikennejärjestelyt
19	Marian sairaalan alittavan baanayhteyden alustava tarkastelu
20	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7014 / 2.6.2020)
21	Tilastotiedot 26.11.2019, päivitetty 2.6.2020
22	Tehdyt muutokset
23	Vuorovaikutusraportti 26.11.2019, täydennetty 2.6.2020, liitteineen
24	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.11.2019 päivätyn ja 2.6.2020 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12629 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelia 4170 sekä katualueita ja 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) katualuetta (muodostuu uusi kortteli 4176).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Marian entistä sairaala-aluetta osoitteessa Lapinlahdenkatu 16, korttelissa 4170 ympäröivine katualueineen sekä Baanan eteläosaa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävän toimitilatäydennysrakentamisen ja alueen kehittämisen yhtenäiseksi yritysalueeksi. Tavoitteena on, että alueen pohjoisosassa toimiva Maria 01 startup-alue kehittyy ja laajenee kaupunkistrategian mukaisesti Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi. Alueen eteläosan korttelialueelta on vuonna 2020 varattu toimitilatontit YIT:lle ja Kevalle kasvuyrityskampanuksen suunnittelua varten.

Alueen historia ja kulttuuriympäristöarvot säilyvät pohjoisosassa, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojellaan ja rakennuksille määritellään uusi käyttö osana koko alueen laajuista kasvuyrityskampusta. Eteläosalla sijaitsevat vanhat sairaalarakennukset on suunniteltu siirrettäväksi. Osalle rakennuksista osoitetaan kaavassa siirrettävän rakennuksen paikka kaava-alueelta ja kaksi rakennuksista suunnitellaan siirrettäväksi niille osoitettavaan uuteen paikkaan Itä-Pakilan Toivolan alueelle, jossa on ennestään vanhaa rakennuskantaa ja joka tarjoaa rakennuksille niille soveltuvan ympäristön. Toivolan alueelle on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa rakennusten siirtämisen. Asemakaavan muutosluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville touko-kesäkuussa. Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus asettaa virallisesti nähtäville syksyllä ja tarkistettu ehdotus tuoda lautakunnan käsittelyyn loppuvuodesta 2020. Asemakaava voisi olla lainvoimainen aikaisintaan keväällä 2021, jolloin rakennuksille voitaisiin hakea rakennuslupaa. Rakennukset on tavoitteena siirtää ja pystyttää kaupungin toimesta uudelle paikalleen ja myydä uudelle omistajalleen viimeisteleättömänä.

Alueelle suunniteltua uutta toimitilakerrosalaa on 51 320 k-m². Tähän ei ole laskettu mukaan sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (20 300 k-m²) muuttamista toimitilakäyttöön. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 3,1$. Työpaikkamäärän lisäys on n. 3 500 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7014), jonka mukaan Mechelininkadun pyöräilyn yhteydet sujuvoituvat



ja entisen sairaala-alueen poikki avataan uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Lapinlahdentien jatkoksi Mechelininkadun yli on tutkittu kahta vaihtoehtoista mahdollisuutta tehdä suojatie: suojatieyhteys keskisaarekkeella sekä suojatie ilman keskisaarekettä. Molemmat vaihtoehdot tuottivat tarkastelun perusteella joko turvattomia liikennejärjestelyjä tai Mechelininkadun liikenteen merkittävää sujuvuuden heikkenemistä. Suojatien tarvetta on perusteltua tarkastella tarkemmin, kun Lapinlahden alue mahdollisesti kehittyy tulevaisuudessa ja jalankulun uusien yhteyksien tarve kasvaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kantakaupunkiin syntyy uusi, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavissa oleva, tiivis yritysalue, joka tarjoaa edellytykset kasvuyritystoiminnan tarpeisiin ja samalla kaupunkilaisille avoimia palveluja. Uusi toiminta mahdollistaa pohjoisosan arvorakennusten säilymisen rakennussuojelutavoitteiden mukaisessa käytössä, mutta eteläosan avointa sairaalamiljöötä ei voida säilyttää.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että sen kautta kehitetään keskustan elinvoimaisuutta tuomalla alueelle uutta yritystoimintaa, kaupallisia palveluita ja tapahtumatarjontaa. Samalla parannetaan liikkumisen sujuvuutta ja kestävien kulkumuotojen osuutta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Elinkeinojaosto päätti 19.11.2018 alueen varaamisesta YIT Talo Oy:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Elinkeinojaosto päätti 3.2.2020 toimitilatonttien varaamista YIT:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen suunnittelua varten (Kamppi, Marian sairaala-alue, kaavatontit 4176/1–3).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu Helsingin historiallisen kivi kaupungin länsireunaan ja rajautuu Mechelininkadun toisella puolella Hietaniemen hautausmaiden avoimeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen pohjoisosa rajautuu katutilaan Kampille ominaisena umpikorttelirakenteena. Eteläosa on rakenteeltaan avoin ja väljä ja sillä on säilynyt piirteitä 1800-luvun puistomaisesta paviljonkisairaala-alueesta sairaalapuutarhan elementteineen. Eteläosan rakennuskanta muodostuu pääosin yksikerroksisista sairaalaa palvelevista rakennuk-



sista. Vuonna 2016 toimintansa aloittanut startup-keskittymä Maria 01 toimii alueen pohjoisosan entisissä sairaalarakennuksissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1887–2011. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1993 Marian sairaalan kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi lukuun ottamatta alueen keskellä sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja sen sisältö on neuvoteltu tontinvarauksen saajan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia mm. johtosiirroista, rakennusten purkamisesta ja siirroista, baanaan kohdistuvista muutostöistä, puistoalueesta sekä Lastenkodinkadun jatkeeksi tulevan uuden siltayhteyden toteuttamisesta. Sillan sekä tähän liittyvien portaiden, luiskien ja katualueen muutosten toteuttamisen kustannuksiksi ilman arvonnäkökulmaa on arvioitu noin 1,5 miljoonaa euroa. Asemakaava-alueen puistojen, aukioiden ja Marianportaan toteuttamisen kustannuksiksi ilman arvonnäkökulmaa on arvioitu noin miljoona euroa. Muut mainitut kustannukset ja niihin liittyvä kustannusjako määritellään kaupungin ja hankkeen kesken jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa. Alustavia kustannuksia arvioidaan tarkemmin vuonna 2020 laadittavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Eteläosan purettavien ja siirrettävien puurakennusten osalta kaupungille aiheutuu kustannuksia arviolta noin 3,5–4 miljoonaa euroa. Kahdesta Itä-Pakilaan siirrettäväksi suunnitellusta rakennuksesta kaupunki saa myyntituloja. Pohjoisosan rakennusten kunnostus- ja muutuskustannuksia ei ole esitetty tässä kustannussarviossa.

Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee varautua alueelle suunnitellun liikennetunnelin toteuttamiseen. Alustavien tarkastelujen perusteella kustannusvaikutukset 1. ja 2. vaiheen toimenpiteistä ovat yhteensä 1,2–2 miljoonaa euroa. Suurimman osan kustannuksista on arvioitu toteutuvan vasta liikennetunnelin toteutuksen yhteydessä vaiheessa 2.

Asemakaavan mahdollistaman maanalaisen jalankulun ja pyöräliikenteen tunneliyhteyden kustannuksiksi suunnitteluratkaisusta riippuen on alustavasti arvioitu noin 9,5–13,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio täsmentyy jatkosuunnittelussa ja mm. tarkempien maa- ja kallioperätutkimusten myötä.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo alueen eteläosalla on noin 35 miljoonaa euroa.



Kaupungille kohdistuvat tonttitulot täsmentyvät jatkoneuvottelujen ja kustannusjaosta sopimisen myötä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.12.2019–20.1.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.11.2019 ja lautakunta päätti 3.12.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 13 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lähiympäristön asuminen laadun heikkenemiseen, tasa-arvoisen kaupunkikehityksen tavoitteisiin, eteläisen osan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja ympäristökokonaisuuden säilyttämiseen, puistoalueiden tarpeeseen, luontoarvojen säilyttämiseen, täydennysrakentamisen laajuuteen, korkeuteen ja sijoittumiseen, perustamisolosuhteisiin, Lastenkodinkadun liikenteeseen ja pysäköintiin, koululaisten liikenneturvallisuuteen, rakentamisen aikaisiin ja liikennesuunnitelman mukaisiin liikennejärjestelyihin, ilmanlaatu- ja melukysymyksiin, Baanan ja Työmiehenpuistikon valoisuuden, viihtyisyyden ja toiminnallisen merkityksen turvaamiseen, hulevesien hallintaan, lintujen turvallisuuteen, sekä saadun palautteen huomiotta jättämiseen alueen suunnittelussa.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkiluonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen ja Baanan koripallokentän sijoitukseen ja mittoihin, eteläosan puutalojen arvoihin sekä koululaisten jalankulkuyhteyden ja virkistysmahdollisuuksien kehittämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennettuun kulttuuriympäristöön, liikenteeseen, meluntorjuntaan ja täriin, vesihuoltoon sekä alueella sijaitsevaan energiatunneliin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-
taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu
Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu
asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta
asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37449
mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 kartta, päivätty
26.11.2019, muutettu 2.6.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 selostus, päivätty
26.11.2019, muutettu 2.6.2020
- 5 Viitesuunnitelma 21.4.2020, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy
- 6 Yritys- ja taloudellisten vaikutusten arviointi
- 7 Marian sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys
- 8 Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 1/2



9	Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 2/2
10	Perustamistapaselvitys
11	Pohjavesiselvitys, päivitetty 24.3.2020
12	Kaavavaiheen paloturvallisuusselvitys 25.3.2020
13	Kalliopysäköintilaitos, pohjakartta, profiilit, 16.4.2020
14	Kalliopysäköinnin kallioteknisiä leikkauksia 16.4.2020
15	Kalliopysäköintilaitoksen siltarakenne, rakennettavuusselvitys
16	Kokoojakadun siltarakenteet tekninen kustannusarvio
17	Rakennetekninen viitesuunnitelma (24.3.2020, 17.4.2020, 24.4.2020)
18	Pysäköintiin ajon liikennejärjestelyt
19	Marian sairaalan alittavan baanayhteyden alustava tarkastelu
20	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7014 / 2.6.2020)
21	Tilastotiedot 26.11.2019, päivitetty 2.6.2020
22	Tehdyt muutokset
23	Vuorovaikutusraportti 26.11.2019, täydennetty 2.6.2020, liitteineen
24	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset ja kirjeet
---	-------------------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 23

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.1.2020

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2019 § 616



§ 330

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jätkäsaaren Palvelukortteleiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12608)

HEL 2020-001750 T 10 03 03

Hankennumero 1602_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.6.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) satama-alueita (muodostuvat uudet korttelit 20833 ja 20834).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuun lausuntoon ja muistutukseen. Päättösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Teo Tammivuo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37490



02.06.2020

teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020, päivitetty Kylk:n 2.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 2.6.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee satama-aluetta, joka sijaitsee Atlantinkadun, Länsisatamankadun ja Hyvääntoivonpuiston rajaamalla alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden toiminnoiltaan sekoittuneen korttelin rakentamisen.

Palvelukortteleiden keskeisen julkisen ulkotilan muodostaa kortteleiden väliin sijoittuva Gibraltarinaukio, jonka varrelle on tarkoitus sijoittaa mm. liiketiloja, päiväkotia sekä kortteleiden yhteisöllinen kylätalo.

Tavoitteena on jatkaa Helsingin kantakaupunkia sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.



Uutta asuntokerrosalaa on 45 680 k-m², josta huoneistohotellin osuus korttelissa 20833 tontilla yksi on 7 950 k-m² sekä kivijalkaliiketilojen ja palvelu- sekä yhteistilojen osuus molemmissa kortteleissa on yhteensä 3 130 k-m². Lisäksi kylätalolle varataan 500 k-m² korttelista 20833 tontilta 4.

Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=3,67$. Asukasmäärän lisäys on noin 860 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Jätkäsaaren Hyvääntoivonpuiston länsipuolen korttelirakenne täydentyy osayleiskaavassa osoitetun korttelirakenteen mukaiseksi.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Jätkäsaaren osayleiskaavan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Länsisataman Jätkäsaaren nk. palvelukorttelien ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn ratkaiseminen ja kilpailualueen varaaminen asunto-, hotelli-, liike- ja palveluhankkeiden suunnittelua varten muuttamisen periaatteet/muutosluonnoksen 3.5.2019.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutoksen alue on meritäyttöjen aluetta ja osa Länsisatamaa. Pääosa Länsisataman rahtiliikennetoiminnoista siirrettiin Vuosaareen vuonna 2008. Siihen saakka alue oli ulkopuolisilta suljettua asfalttipintaista merikonttien säilytyskenttää. Alueen koillispuolelle on rakentunut Jätkäsaarenkallion ja Hietasaaren asemakaava-alue. Eteläpuolelle rakentuu Atlantinkaaren, Melkinlaiturin asemakaava-alueet sekä lännessä Saukonlaiturin asemakaava-alue. Asemakaava-alueen pohjoispuolelle kaavoitetaan Jätkäsaaren keskuskortteita. Välittömästi asemakaava-alueen itä- ja eteläpuolella on Hyvääntoivonpuisto. Korttelin eteläpuolella olevaan puiston osaan on suunniteltu leikkipuisto.

Alueella on voimassa asemakaavat nro 8043 (vahvistettu 12.12.1979), nro 8337 (vahvistettu 27.1.1981). Kaavojen mukaan alue on satama- aluetta, satama- aluetta palvelevien varastorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen maat. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa Gibraltarin aukion toteutuksen osalta arviolta 600 000 euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 45–48 milj. euroa

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikkaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että annetaan kaavamääräys, joka mahdollistaa tonttijohtojen sijoittamisen naapuritonttien alueelle. Lisäksi kierrätyshuoneiden määrä, sijainti ja mitoitus määritellään jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tietoliikennejärjestelyihin sekä ekopisteen tarpeellisuuteen alueella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että mielipiteen mukaisesti ekopistettä ei aiota sijoittaa alueelle ja tietoliikennetekniset asiat otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.4.–8.5.2020

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen korkeuteen ja sen aiheutta-



maan varjostavaan vaikutukseen sekä alueen lähiympäristön viihtyisyyteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon järjestämiseen liittyviin kysymyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saadusta muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Teo Tammivuori, arkkitehti, puhelin: 310 21192
teo.tammivuori(a)hel.fi
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37490
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta



- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 kartta, päivätty 2.6.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12608 selostus, päivätty 2.6.2020
- 5 Havainnekuva 2.6.2020
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 9.4.2020, täydennetty 2.6.2020
- 9 Päättöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielipidekirjeet
- 2 Muistutus
- 3 Jätkäsaaren palvelukorttelit, aurinkoenergiasimuloinnit
- 4 Viitesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola



§ 331

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Citylogistiikan toimenpideohjelman päivittämisen hyväksymiseksi ja ohjeellisena noudatettavaksi

HEL 2020-006520 T 02 08 02 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli liikenneinsinööri Juha Hietanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mikko Särelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120
juha.hietanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin citylogistiikan toimenpideohjelman päivittäminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle Helsingin citylogistiikan toimenpideohjelman päivittämisen hyväksymistä ja ohjeellisena noudattamista sekä toimenpideohjelman toteuttamista siten, että toteuttamisaikataulu on tavoitteellinen ja siinä huomioidaan käytettävissä olevat resurssit.

Tiivistelmä

Citylogistiikan kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on parantaa kuljetusten kustannustehokkuutta ja ympäristöystävällisyyttä sekä minimoi-



da toiminnan aiheuttamat hättävähikutukset kaupungin muille toiminnoille. Citylogistiikan toimenpideohjelmassa on esitetty keinoja, joilla asetettuihin tavoitteisiin päästään. Toimenpiteiden toteutumisen seuraamiseksi kehitetään mittarit ja ohjelman toteutumista seuraa ja ohjaa logistiikan yhteistyöryhmä.

Toimenpiteet on jaoteltu lyhyen ja pitkän aikavälin toimenpiteisiin. Lisäksi on tunnistettu tarpeellisia toimenpiteitä, joissa kaupunki ei ole vastuutahona. Niille on määritelty vastuutaho, osallistujat, aikataulu ja resurssitarve. Toimenpiteiden toteutuminen edellyttää riittäviä resursseja ja hyvää yhteistyötä eri osapuolten kesken. Ohjelmaa on valmisteltu yhteistyössä näiden tahojen kanssa. Esitetyt toimenpiteet perustuvat yrityksille tehtyyn citylogistiikkakyselyyn, asiantuntijahaastatteluiden ja kansainvälisen katsauksen tuloksiin sekä työhön osallistuneiden eri osapuolten asiantuntemukseen.

Citylogistiikan tärkeimpiä kehittämiskohteita ovat mm. pysähtymisen helpottaminen jakelukohteissa (useita toimenpide-ehdotuksia), liikenteen välityskyvyn parantaminen pahimmissa ongelmakohteissa, maanalaisen jakelun kehittäminen edistämällä keskustan huoltotunnelin käyttöä, ympäristöystävällisten jakeluratkaisujen edistäminen, yhteistyön parantaminen alan eri toimijoiden ja viranomaisten kesken sekä informaatiojärjestelmän toteuttaminen jakelua helpottamaan.

Esittelijän perustelut

Työn tavoite

Helsingin nykyinen citylogistiikan toimenpideohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 23.3.2015. Työn tuloksena saatiin 11 toimenpidettä citylogistiikan ongelmien ratkaisemiseksi Helsingissä. Näistä toimenpiteistä lähes kaikki on toteutettu. Osa toimenpiteistä on toteutunut markkinaehtoisesti siten, että niissä ei ole tarvittu kaupungin aktiivista mukana oloa.

Tämän työn tavoitteena on päivittää Helsingin nykyinen citylogistiikan toimenpideohjelma ja löytää uudet toimenpiteet, jotka mahdollisimman hyvin parantavat citylogistiikan toimintaedellytyksiä ja edistävät kaupungin tavoitteita. Työssä huomioidaan citylogistiikan yleinen kehittyminen kuten esimerkiksi uudet kevytlogistiikan ratkaisut, digitalisaation ja älyliikenteen tuomat mahdollisuudet kuljetuksissa, entisestään korostuneet ympäristönäkökohdat sekä Helsingin kantakaupungin rajalliset tilat logistiikan toiminnoille.

Helsingin citylogistiikan kehittämisen tärkeimmät tavoitteet



Citylogistiikan kehittämisen tärkeimmät tavoitteet ovat kuljetusten kustannustehokkuus, ympäristöystävällisyys sekä mahdollisimman pienet haittavaikutukset ympäröivän kaupunkialueen toiminnoille. Tavoitteiden toteutumisen seuraamiseksi ei ole toimivia mittareita. Yhdeksi toimenpiteeksi esitetäänkin mittareiden kehittämistä citylogistiikan tavoitteiden toteutumisen seuraamiseksi. Tavoitteiden toteutumisesta seuraa myös yhteisen toimialaliiton koordinoima logistiikan yhteistyöryhmä.

Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 mukaan kaupungissa kehitetään aktiivisesti liike-elämän logistiikan edellytyksiä. Helsingin liikkumisen kehittämisohjelmassa (2015) asetettujen tavoitteiden mukaan tavari liikennettä tehostetaan ja jakelun kustannuksia vähennetään yhteistyössä elinkeinoelämän kanssa. Helsingin pysäköintipolitiikan (2014) mukaan tavarajakeluliikenteelle on tärkeää saada varmuus vapaan kuormauspaikan löytymisestä. Raskaalla liikenteellä on myös erityistarpeita koskien pidempiaikaisia lepo- ja taukoajkoja.

Toimenpideohjelma

Toimenpideohjelma perustuu tässä työssä tehdyn yritys­kyselyn, asiantuntijahaastatteluiden ja kansainvälisen katsauksen tuloksiin sekä Helsingin citylogistiikan toimivuudesta saatuihin muihin kokemuksiin. Toimenpiteet on luokiteltu lyhyen ja pitkän aikavälin toimenpiteisiin sekä toimenpiteisiin, joissa kaupunki ei ole vastuutahona.

Lyhyen ja pitkän aikavälin toimenpiteet eroavat toisistaan toteuttamisen aikajänteen sekä toteuttamiskustannusten osalta. Pitkän aikavälin toimenpiteiden toteuttaminen vaatii yleensä enemmän suunnittelua, joten niiden toteuttaminen on hitaampaa. Toimenpiteet, joissa kaupunki ei ole vastuutahona, on otettu toteuttamisohjelmaan mukaan, koska niiden toteutuminen on katsottu kaupungille tärkeäksi, vaikka kaupunki ei suoraan voi vaikuttaa niiden toteutumiseen.

Toimenpideohjelmassa on kuvattu toimenpiteet sekä määritelty niille vastuutaho, osallistujat, aikataulu ja resurssitarve. Vastuutaho huolehtii toimenpiteen käynnistämisestä ja etenemisestä. Osallistujat tuovat asiantuntemuksensa toimenpideprojektin käyttöön. Toimenpiteiden toteuttamisesta on esitetty aikataulu ja resurssitarpeet. Toimenpiteiden toteuttamismahdollisuuksiin vaikuttavat käytettävissä olevat resurssit, joita tulee varata riittävästi, jotta toimenpiteet voivat toteutua aikataulun mukaisesti. Käytettävissä olevat resurssit tulevat vaikuttamaan ohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden toteutukseen, joten ohjelman aikataulut ovat lähtötietona varsinaiselle toiminnansuunnittelulle. Ohjelma on valmisteltu yhteistyössä eri vastuutahojen kanssa.

Lyhyen aikavälin toimenpiteitä ovat esimerkiksi jakeluliikenteen pysäköintitunnuksen käyttöönotto, jakeluliikenteen lastaus- ja purkupaikko-



jen kehittämissuunnitelman laatiminen ja nopean aikavälin kehittäminen, väärin pysäköityjen henkilöautojen valvonnan tehostaminen, toimivan jakeluliikenteen vuorovaikutuskampanjan toteuttaminen sekä citylogistiikan yhteistoiminta/kehittämistyöryhmän perustaminen ja toimenpiteiden vaikutusten seurannan kehittäminen.

Pitkän aikavälin toimenpiteitä ovat esimerkiksi Keskustan huoltotunnelin käytön tehostaminen ja maanalaisen jakelun lisääminen sekä ympäristöystävällisten jakeluratkaisujen edistäminen.

Toimenpiteitä, joissa kaupunki ei ole vastuutahona, ovat esimerkiksi jakelukuljetusten yön aikaisen jakelun laajentamismahdollisuuksien kehittäminen, keskustan huoltotunnelin saavutettavuuden kehittäminen sekä Helsingin citylogistiikan informaatiojärjestelmän toteutettavuusarviointi ja toteuttamissuunnitelman laatiminen sekä järjestelmän toteuttaminen.

Citylogistiikan ratkaisuja eri maissa

Toimenpideohjelman laatimisen tueksi ja kansainvälisen tilanteen selvälle saamiseksi tehtiin kirjallisuuskatsaus eri maissa käytössä tai kokeilussa olevista citylogistiikan kehittämisratkaisuista. Löydetty kehittämisratkaisut voi ryhmitellä seuraavasti:

- viimeisten kilometrien ratkaisut ja teknologia,
- viranomaisten ja yritysten välinen yhteistyö,
- yhteislastauskeskukset ja yhteistoimintamallit,
- infrastruktuurin tehokas käyttö ja tavaraliikenteen sääntely,
- tavaraliikenteen avoimet tietojärjestelmät sekä
- useita kehittämistoimia yhdistelevät kehittämisohjelmat.

Viimeisten kilometrien jakelua voi Helsingissä helpottaa sijoittamalla lähijakeluasema ydinkeskustaan tai sen vaikutusalueelle. Lähijakeluaseman tulee kuitenkin sijaita kiinteistössä eikä yleisellä alueella. Tämä on toimenpiteenä toimenpideohjelmassa.

Kaupunkikeskustojen ulkopuolelle on useissa Euroopan kaupungeissa perustettu yhteislastauskeskuksia, joista jakelu ydinkeskustaan tehdään sähkökäyttöisillä ajoneuvoilla. Tällä ja muilla tavoilla toimituksia yhdistämällä on saatu jopa 60 %:n vähennyksiä jakelukuljetuksiin ja niiden aiheuttamiin päästöihin.

Infrastruktuurin tehokkaalla käytöllä ja tavaraliikenteen sääntelyllä on tavoitteena saada nykyinen kaupungin infrastruktuuri mahdollisimman tehokkaaseen käyttöön ja kohdistaa kriittisissä kohteissa jakeluliikenne optimaalisiin ajankohtiin. Esimerkkejä ovat kuormauspaikkojen lisääminen sekä jakelun salliminen kävelykaduilla vain tiettyinä aikoina.



Yksityiset toimijat tuottavat markkinalähtöisesti sovelluksia helpottamaan jakelua. Kaupunki voi osallistua ja myötävaikuttaa toimenpiteeseen, mutta järjestelmän toteuttamisen ja ylläpidon vastuu tulee olla yksityisellä toimijalla.

Citylogistiikkakysely

Toimenpideohjelman laadinnan yhteydessä tehtiin citylogistiikkakysely Helsingissä toimiville tavaraliikenteen kuljetusyrityksille ja tavarantoimittajayrityksille. Kyselyn tavoitteena oli selvittää alan toimijoiden käsityksiä citylogistiikan toimivuudesta sekä ehdotuksia kehittämiskohteiksi.

Jakelua tehdään Helsingissä pääsääntöisesti kuorma-autoilla. Vapaan pysähtymispaikan löytäminen on jakeluyrityksille haastavaa, koska logistiikka- ja kuljetusyrityksistä 85 % vastasi vapaan pysäköintipaikan etsimisen hidastavan tavaroiden jakelua joko erittäin usein tai melko usein. Yleisimmin pysähdytään jakelun ajaksi asiakkaan lastaus- tai purkupaikalle, pihalle, ajoradalle, jalkakäytävälle tai pyörätielle.

Logistiikka- ja kuljetusyritykset merkitsivät kyselyssä karttapohjalle Helsingin kantakaupungin lastaus- ja purkupaikkojen ongelmakohtia. Vastaajat merkitsivät myös kohteita, missä tarvitaan uusia lastaus- ja purkupaikkoja. Kaupunki selvittää tehtyjä esityksiä hyödyntäen, mitä jakeluliikenteen pysähtymisolosuhteiden parantamiseksi voidaan tehdä. Lisäksi tunnistettiin tarve lisätä viestintää sen osalta, että pysäköintikiellon kohdalla on laillista harjoittaa lastaustoimintaa ajoradalla tietyin ehdoin.

Kartalle merkittiin myös jakeluliikenteen kannalta merkittävimmät liikenteelliset ongelmakohdat. Sen mukaan ydinkeskusta on jakeluliikenteen kannalta vaikein alue. Kaupunki tutkii saadun palautteen liikenteellisistä ongelmakohteista ja selvittää, mitä tilanteen parantamiseksi on tehtävissä. Ydinkeskustassa otetaan huomioon koko liikennejärjestelmän toimivuus, turvallisuus, ympäristöasiat ja yleinen viihtyisyys.

Hieman yli puolet kyselyyn vastanneista piti tarpeellisena lähijakeluaseman perustamista ydinkeskustan vaikutusalueelle, mistä osan tavarista voi jakaa kevyellä jakelukalustolla ympäristöystävällisesti loppuasiakkaalle. Lähijakeluasemalle saatiin lukuisia sijaintiehdotuksia.

Hieman alle 20 %:lla logistiikka- ja kuljetusyrityksistä on tällä hetkellä käytössä sähkö- tai kaasukäyttöinen jakeluajoneuvo. Tulevaisuudessa niiden arvioidaan lisääntyvän, vaikka vielä on paljon epävarmuustekijöitä määrällisen kehityksen arvioimisessa. Sähkökäyttöisten ajoneuvojen yleistymisen suurimmiksi esteiksi mainittiin ajoneuvojen korkea hinta, lyhyt toimintamatka, alhainen kuljetuskapasiteetti sekä latauspisteiden



vähäisyys. Kaasukäyttöisten ajoneuvojen yleistymisen suurimpia esteitä ovat tankkauspisteiden vähäisyys, ajoneuvojen korkea hinta ja heikko saatavuus.

Eri toimijoiden välistä yhteistyötä pidettiin tärkeänä, jotta jakeluliikenteen ongelmat tulevat tietoon ja niihin löydetään ratkaisuja. Kaupunkijakelun informaatiojärjestelmää pitää tarpeellisena yli 80 % logistiikka- ja kuljetusyrityksistä. Tärkeimpiä siihen sisältyviä tietoja ovat liikennetilanne, jakelukuljetusten aikarajoitukset lastaus- ja purkupaikoilla sekä reaaliaikainen tieto lastaus- tai purkupaikan vapaana olosta. Kaupunkijakelun informaatiojärjestelmä toteutetaan yritysvetoisesti.

Citylogistiikan sidosryhmien haastattelutulokset

Sidosryhmähaastatteluihin osallistui logistiikka-alan ja Helsingin kaupungin edustajia. Näin mukaan saatiin monipuolisia näkemyksiä sekä työn suorittaja- että viranomaispuolelta.

Haastatteluissa tunnistettuja jakeluliikenteen ongelmia olivat kuormaustapaikkien liian vähäinen määrä ja väärinpysäköinti niissä, puutteellinen talvikunnossapito, liian suuret liikennemäärät tiiviissä kanta-kaupungissa sekä jakeluliikenteen määrän kasvu keskustassa palveluiden lisääntyessä, runsaat katutyöt ja rakennushankkeet, riittämätön yritysten ja viranomaisten välinen yhteistyö, jakeluliikenteestä aiheutuvat ympäristöhaitat asukkaille, kuljettajien työhyvinvoinnin väheneminen heikkojen toimintaolosuhteiden vuoksi sekä liian vähäinen yö- ja muu hiljaisen ajan jakelu.

Haastatteluissa esiin nousseita ratkaisuehdotuksia olivat digitaalisten ratkaisujen kehittäminen toiminnan helpottamiseksi eri aihealueilla, jakeluliikenteen infrastruktuurin kehittäminen, jakeluliikenteen parempi huomioiminen maankäytön suunnittelussa, kaupungin aloitteellisuus yhteistyön kehittämisessä eri sidosryhmien kesken, yönaikaisen jakelun laajentaminen sen haittavaikutuksia minimoimalla, autoliikenteen vähentäminen keskustassa edistämällä kestäviä liikkumismuotoja sekä ympäristövyöhykkeellä vähentää päästöjä ja parantaa kaupunkialueen ilmanlaatua sekä viihtyisyyttä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Hietanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37120
juha.hietanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin citylogistiikan toimenpideohjelman päivittäminen



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 332

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle yhteistoimintasopimusten tekemiseksi Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa

HEL 2020-006038 T 00 01 06

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- hyväksyy liitteenä 1 olevan Helen Oy:n ja liitteenä 5 olevan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa tehtävän yhteistoimintasopimuksen,
- oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan edellä mainitut yhteistoimintasopimukset, ja
- kumoaa nykyisten Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n johtosiirtojen kustannusjakoa koskevan päätöksensä 5.5.1997 § 805.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eva-Lisa Karlsson, projektinjohtaja, puhelin: 310 64387
eva-lisa.karlsson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteistoimintasopimus Helen Oy
- 2 Sopimuksen liite 1 Helen Oy
- 3 Sopimuksen liite 2 Helen Oy
- 4 Sopimuksen liite 3 Helen Oy
- 5 Yhteistoimintasopimus Helen Sähköverkko Oy
- 6 Sopimuksen liite 1 Helen Sähköverkko Oy
- 7 Sopimuksen liite 2 Helen Sähköverkko Oy
- 8 Sopimuksen liite 3 Helen Sähköverkko Oy
- 9 Taustamuistio
- 10 Kh päätös 5.5.1997 § 805

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Helen Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1



02.06.2020

Helen Sähköverkko Oy

Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 9
Liite 10
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Yhteistoimintasopimuksella sovitaan menettelytavoista, oikeuksista ja velvollisuuksista, jotka liittyvät Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon kaupungin omistamilla tai hallinnoimilla yleisillä alueilla. Yhteistoimintasopimuksella sovitaan myös edellä mainittujen laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta kaupungin ja kunkin yrityksen välillä.

Esittelijän perustelut

Yhteistoimintasopimuksella tavoitellaan kaupungin ja Helen Oy:n sekä Helen Sähköverkko Oy:n välisen yhteistoiminnan sujuvoitumista sekä kustannushallinnan ennakoitavuuden lisääntymistä.

Yhteistoimintasopimus toimii varsinaisten, hankekohtaisesti laadittavien sijoitussopimusten taustasopimuksena. Vuonna 2019 Helen Oy:n kanssa tehtiin 157 ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa 217 yhtiöiden rakenteita koskevaa sijoitussopimusta. Taustasopimus vähentää sopimuskohdasta käsittelyaikaa ja sujuvoittaa siten hankekohtaisten sopimusten käsittelyä merkittävästi.

Laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta neuvotellaan lähes jokaisen katuhankeen yhteydessä. Yhteistoimintasopimuksessa sovittu yhtenäinen menettely sujuvoittaa katuhankeiden etenemistä, sillä se mahdollistaa siirtojen tekniseen toteuttamiseen liittyvän vastuunjaon määrittelyn sekä siirrosta aiheutuvien



kustannusten kohdentumisen ennakkoinnin kaupungin ja yritysten osalta.

Yhteistoimintasopimuksen perusteella myös esirakentamisessa teknisen toteuttamisen vastuunjako sekä kaupungille aiheutuvien kustannusten arviointi voidaan tehdä yhteistoimintasopimusten perusteella hankekohtaisen neuvottelun sijaan. Tämä sujuvoittaa asuntotuotantoprosessia erityisesti täydennysrakentamiskohteiden osalta, joissa rakenteiden siirtoja on merkittävässä määrin.

Tausta

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:n mukaan yleisen alueen omistaja on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sekä siihen liittyvien vähäisten laitteiden, rakennelmien ja laitosten sijoittamisen omistamalleen alueelle. Telekaapeleiden ja -laitteiden osalta vastaava oikeus on asetettu sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014) 229 §:ssä.

Kaupunginhallitus (Khs) on edellisen kerran päättänyt nykyisten Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n johtosiirtojen kustannusjaosta päätöksellä 5.5.1997 § 805 (liite 9). Tämän päätöksen sisältöä on nyt solmittavissa yhteistoimintasopimuksissa täsmennetty mm. yksilöimällä johtojen sijoittamisen ehtoja sekä määrittelemällä tarkemmin johtojen siirrosta aiheutuvien kustannusten jakautuminen yrityksen ja kaupungin välillä.

Nyt solmittavat yhteistoimintasopimukset tekevät aiemman kaupunginhallituksen päätöksen tarpeettomaksi, joten se esitetään kumottavaksi.

Yhteistoimintasopimus huomioi myös yhteisrakentamisesta tehdyn sopimuksen (Khs 19.12.2016 § 1150, Yhteinen kunnallistekninen työmaa (YKT) -sopimus) kannustaen osaltaan yrityksiä osallistumaan yhteisrakentamishankkeisiin. Yhteisrakentamishankkeisiin osallistuminen vähentää erillisten katutöiden määrään ja niistä aiheutuvia häiriöitä.

Yhteisen kunnallisteknisen työmaan toimintaperiaatteilla ja sitä koskevalla sopimuksella on tarkoitus edistää ja edesauttaa sujuvaa yhteistyötä ja kustannustehokasta toimintaa sopijaosapuolten välillä sovittamalla erillishankkeet yhteisesti toteuttaviksi sekä vähentää kaivuhaittoja ja lyhentää toteutusaikoja. YKT-sopimuksessa ovat osapuolina Helsingin kaupunki (kaupunkiympäristön toimiala sekä Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos), Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Elisa Oyj, DNA Oyj, Telia Oyj, Auris Kaasunjakelu Oy sekä Cinia Oy.



Kuntaliitto sekä Tietoliikenteen ja tietotekniikan keskusliitto FiCom ry ovat julkaisseet vuonna 2006 laatimansa mallin kunnan ja teleyrityksen yhteistoimintasopimuksesta. Helsingin kaupunki on tehnyt tähän malliin pohjautuvat yhteistoimintasopimukset (Khs 28.1.2013 § 133) merkittävimpien Helsingissä toimivien teleoperaattoreiden kanssa (DNA Oyj, Elisa Oyj ja Telia Finland Oy).

Vesihuoltoverkoston rakenteita koskeva yhteistoiminta on määritelty Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) ja sen jäsenkuntien välisessä puitesopimuksessa (Khs 22.9.2014 § 964).

Kaasunjakeluverkostoa koskeva yhteistoiminta on määritelty Kaupunkikaasu Oy:n kanssa solmitussa kaasunjakeluverkoston ylläpitämistä koskevassa sopimuksessa (Khs 8.6.2015 § 611).

Kuntaliiton ja energia-alan keskusjärjestön Energiateollisuus ry:n kesken on neuvoteltu energiaverkkoja koskevasta yhteistoimintasopimusmallista. Neuvottelujen tuloksena ei ole päästy yhteisymmärrykseen mallisopimuksesta. Kuntaliitto ja Energiateollisuus ry julkaisivat 8.3.2018 yleisohjeistuksen yhdyskuntaa palvelevien johtojen sijoittamisesta.

Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa nyt solmittavan yhteistoimintasopimuksen pohjana on käytetty aiemmin solmittuja yhteistoimintasopimuksia huomioiden energiaverkkoja koskevat tekniset erot sekä lainsäädännön eroavuudet.

Sopimusneuvottelut

Sopimusneuvottelut Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa solmittavien yhteistoimintasopimuksen tekemiseksi on aloitettu touku-kuussa 2018. Kaupunkiympäristön toimiala on toiminut asiassa aloitteentekijänä. Yhteistyössä Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa on päästy yhteisymmärrykseen sopimusten sisällöstä ja niiden allekirjoittamisesta.

Kaupunkiympäristön toimiala on konsultoinut asiassa kaupunginkanslian talous- ja konserniohjausta. Talous- ja konserniohjauksella ei ole huomauttamista yhteistoimintasopimukseen.

Kaupunkiympäristön toimiala on tiedottanut Helsingin kaupungin liikenneliikelaitokselle laadittavista yhteistoimintasopimuksista niiden valmistelun eri vaiheissa ja liikelaitokselle on varattu tilaisuus kommentoida asiaa.

Yhteistoimintasopimuksen sisältö



Yhteistoimintasopimuksella sovitaan oikeuksista, velvollisuuksista ja menettelytavoista, jotka liittyvät yritysten johtojen, laitteiden ja rakennelmien sijoittamiseen, rakentamiseen ja ylläpitoon. Lisäksi sovitaan laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta kaupungin ja kunkin yrityksen välillä.

Sopimus koskee yritysten omistamia laitteita, jotka ovat sijoitettuina tai joita sijoitetaan kaupungin omistuksessa tai hallinnassa oleville yleisille alueille.

Sopimuksen sisältö vastaa pääosin aiemmin solmittuja yhteistoimintasopimuksia sekä Kuntaliiton ja Energiategollisuuden laatimaa ohjeistusta. Ohjeistukseen nähden yhteistoimintasopimuksessa on täsmennetty joitakin yksityiskohtia kuten laitteiden sijaintitietojen tarkistamista sekä maanalaisten tilojen tavanomaisesta kunnallistekniikasta poikkeavaa rakentamista koskevia ehtoja.

Olellainen muutos aiempaan, kaupunginhallituksen vuonna 1997 tekemään päätökseen verrattuna on siirtokustannusten jakoa sekä niihin liittyvää ikävähennysten laskentaan koskevat periaatteet. Aiemmassa päätöksessä johtojen ylläpitäjien velvollisuus osallistua siirtokustannuksiin on yhdistetty vanhojen rakenteiden uusimisesta aiheutuvaan hyötyyn ja kustannusjako esitetty sovittavaksi tapauskohtaisesti. Yhteistoimintasopimuksessa vanhojen rakenteiden uusimisesta aiheutuva kustannus on sidottu vanhan rakenteen ikävähennykseen, jolloin tapauskohtainen neuvottelemisen kustannusjaosta ei ole enää tarpeen.

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

Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa tehtävien yhteistoimintasopimusten valmistelun yhteydessä on arvioitu, sisältyykö niihin SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea. Yhteistoimintasopimuksella sovitaan sopimuksessa yksilöityjen laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta kaupungin ja kunkin yrityksen välillä. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohta 74). Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy eivät saa yhteistoimintasopimuksesta SEUT 107(1) mukaista valtiontukea, koska yhteistoimintasopimuksen perusteella maksettavat korvaukset ovat markkinaehtojen mukaisia.



Keskeiset periaatteet siirtokustannusten jaon osalta ovat:

Ensimmäisen asemakaavan yleisten alueiden toteuttamisen vuoksi tehtävät olemassa olevien laitteiden siirrot yritys suorittaa omalla kustannuksellaan. Olemassa oleville runkolinjoille pyritään asemakaavassa varaamaan alue.

Muutoin kaupungin aloitteesta tehtävissä siirroissa yleisillä alueilla kustannukset jaetaan sopimuksessa mainitulla tavalla kaupungin ja yrityksen kesken. Kustannusjakoon vaikuttaa laitteiden ikä. Kaupungin osuus kustannuksista vähenee laitteiden iän kasvaessa. Eri laitetyypeille on määriteltävä oma ikävähennyskaavionsa. Ikävähennyksen määrittelyssä on huomioitu rakenteen keskimääräinen käyttöaika. Lisäksi sähköverkon rakenteiden osalta on huomioitu aikaistetusta investoinnista aiheutuvat kustannukset. Tästä johtuen Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n sopimuksissa ikävähennykset ovat erilaiset.

Mikäli kaupungin omistamalla yleisellä alueella olevia yrityksen laitteita joudutaan siirtämään muun kuin kaupungin aloitteesta, vastaa siirtoa-aloitteen tekijä kustannuksista. Yrityksen omasta aloitteesta aiheutuvista siirroista ja laitteiden kapasiteetin lisäyksistä aiheutuvista kustannuksista vastaa yritys. Jos laitteen sijoittamissopimus on tehty tilapäisenä, vastaa siirtokustannuksista yritys.

Lisäksi mikäli laitteen rakentamisesta on kulunut alle viisi vuotta ja yrityksellä on ollut laitteen rakentamisen aikana tiedossa laitetta koskeva tuleva siirtotarve, maksaa siirtokustannukset kokonaan yritys. Tällä kannustetaan yrityksiä osallistumaan YKT-sopimuksen mukaisiin yhteisrakentamishankkeisiin ja siten osaltaan vähentämään erillisten katutöiden määrää ja niistä aiheutuvia häiriöitä.

Yhteistoimintasopimuksen vaikutukset

Yhteistoimintasopimuksella sujuvoitetaan merkittävästi yhteistyötä sopimuskumppaneiden kanssa kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevissa sijoitussopimusten laadinnan, maankäytön suunnittelun ja kehittämisen sekä katujen ja yleisten alueiden suunnittelun ja rakentamisen prosesseissa.

Yhteistoimintasopimus tulee nopeuttamaan hankekohtaisten sijoitussopimusten käsittelyä ja toisaalta yritysten sijoitussopimuksen ehdot ovat vakioituneet ja kunkin laitteen erityispiirteet huomioivat.

Sopimuksessa on määriteltävä maankäytön suunnittelun ja kehittämisen osalta menettelytavat, joihin osapuolet sopimuksella sitoutuvat. Kaupunkirakenteen tiivistyessä yhdyskuntaa palvelevalla teknisellä rakenteella on yhä haastavampaa löytää tarvittavaa tilaa. Yhteistyö maan-



käytön suunnittelun kaikissa vaiheissa on teknisten laitteiden optimaalisen toiminnan varmistamiseksi ensisijaisen tärkeää. Kaavatalouden suunnittelun kannalta on myös tarpeen pystyä ennakoimaan tulevien siirtotarpeiden kustannuksia mahdollisimman realistisesti.

Kaupunkiympäristön toimialalla on käynnissä vuositason noin 300 kadunrakentamishanketta. Lähes jokainen hanke on YKT-hanke, jolloin mukana on yksi tai useampi muu YKT-osapuoli. YKT-sopimuksen mukaisesti hankkeiden kustannukset jaetaan osapuolten kesken tosiasiallisten kustannusten jakautumisen perusteella. Yhteistoimintasopimuksen perusteella on mahdollista ennakoida siirroista aiheutuvia kustannuksia sekä vastuita ja näin osaltaan sujuvoittaa katuhankkeiden läpimenoa.

Siirtokustannuksilla voi hankkeesta riippuen olla hyvinkin suuri vaikutus hankkeen kustannusarvioon, ja kustannusten ennakointi mahdollistaa myös niiden huomioimisen jo hankkeiden budjetoituvaiheessa.

Asian jatko

Mikäli kaupunkiympäristölautakunta tekee ehdotuksen mukaisen esityksen kaupunginhallitukselle ja kaupunginhallitus hyväksyy esityksessä päätettävät asiat, tulee kaupunkiympäristön toimialajohtaja allekirjoittamaan yhteistoimintasopimukset Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa. Yhteistoimintasopimukset tulevat voimaan allekirjoittamisen myötä.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 § 3 momentin mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on päättää asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Yhteistoimintasopimuksessa sovittavaa johtosiirtojen kustannusjaon periaatteista päättämistä koskevaa toimivaltaa ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Eva-Lisa Karlsson, projektinjohtaja, puhelin: 310 64387
eva-lisa.karlsson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhteistoimintasopimus Helen Oy
- 2 Sopimuksen liite 1 Helen Oy



- | | |
|----|--|
| 3 | Sopimuksen liite 2 Helen Oy |
| 4 | Sopimuksen liite 3 Helen Oy |
| 5 | Yhteistoimintasopimus Helen Sähköverkko Oy |
| 6 | Sopimuksen liite 1 Helen Sähköverkko Oy |
| 7 | Sopimuksen liite 2 Helen Sähköverkko Oy |
| 8 | Sopimuksen liite 3 Helen Sähköverkko Oy |
| 9 | Taustamuistio |
| 10 | Kh päätös 5.5.1997 § 805 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Liite 10

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Tiedoksi

HKL/Lehmuskoski Ville
Kaupunginkanslia/Saxholm Tuula
Palvelut ja luvat/Mäkinen Antti
Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Manninen Rikhard
Rakennukset ja yleiset alueet/Nurmi Erkki



§ 333

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille ja yleisen alueen alapuoliselle määräalalle (Vallila, suunnitellut tontit 22585/19 ja 21 sekä puistokiinteistö 91-22-9903-101)

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12508 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit -tiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetut tontit tai niistä muodostettavat tontit kohdan A liitteessä 1 esitetyin periaatein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on 8.5.2017 (§ 520) varannut Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten alueet, jotka nykyään vastaavat Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisia AK-tontteja 22585/19 ja 21 sekä Vallilanpuiston (91-22-9903-101) alapuolelta määräalan pysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Varausaikaa on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019 (§ 95). Varauspäätöksen mukaan asuinrakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.

AK-tontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23 ja AK-tontti 22585/21 tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Tonttien 22585/22 ja 26 rakentaminen alkaa tämän hetken aikatauluarvion mukaan jo elo-syyskuussa 2020 ja tonttien 22585/23-25 rakentaminen tontista riippuen kevään ja syksyn 2021 aikana. Pysäköintilaitoksen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuodenvaihteessa 2020-2021. Tonteille ja pysäköintilaitosta varten vuokrattavalle maanlaiselle määräalalle on siten tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m², josta liiketilaa tulee olla vähintään 140 k-m². Tämän lisäksi tontille 22585/21 (uudet hyväksytyn tonttijaon mukaiset tontit 22585/24, 25 ja 26) rakennettavien rakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike- ja toimitiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Vallilanpuiston alapuolelle rakennettava yleinen pysäköintilaitos on mitoitettu arviolta 154 autolle.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, tonttien 22585/19 ja 21 arvioraportti, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (4/2020, ind. 1966) noin 1 101 euroa/k-m² ja hitas-omistusasuntotuotannon osal-



ta asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (4/2020, ind. 1966) noin 885 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa noin 4,40 euroa/kk/k-m² ja hitas-omistusasuntotuotannossa noin 3,54 euroa/kk/k-m².

Asuntotonteille (AK) toteutettavien liike- ja toimitilojen osalta esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (4/2020, ind. 1966) noin 492 euroa/k-m². Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan osalta vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,66 euroa/m², indeksissä 4/2020).

Esittelijän perustelut

Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 (§ 520) varata Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) kolme aluetta (alue A, alue B ja alue C) Vallilasta kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Alue A muodostui tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14. Alue B muodostui osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13). Alue C muodostui osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101). Varausaikaa jatkettiin 31.12.2020 saakka tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019 (95 §). Samalla varausalueet tarkennettiin koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m²:n suuruista määräalaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Varauspäättöksen ehtojen mukaan kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Asemakaava ja tonttitiedot sekä puiston alapuolelle toteutettava pysäköintilaitos



Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019 ja tullut voimaan 14.8.2019. Kaavaratkaisu mahdollistaa muun ohella uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen.

Asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisten asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m². Asemakaavamääräyksen mukaan tontille 22585/19 tulee rakentaa liiketilaa vähintään 140 k-m². Lisäksi tontilla 22585/21 rakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike- ja toimitiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. AK-tontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23 ja AK-tontti 22585/21 tonteiksi 22585/24, 25 ja 26.

Rakennusoikeudet jakautuvat tonteittain seuraavasti:

- tontti 22585/22: asuinrakennusoikeus 4 525 k-m² (sis. 140 k-m² liiketila)
- tontti 22585/23: asuinrakennusoikeus 3 675 k-m²
- tontti 22585/24: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m²
- tontti 22585/25: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m²
- tontti 22585/26: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m².

Edellä mainittuja tontteja ei vielä ole lohkottu eikä rekisteröity. Lisäksi hyväksytyn tonttijaon nro 13417 mukaisiin tontteihin 22585/23, 24, 25 ja 26 kohdistuu osia voimassaolevien maanvuokrasopimusten mukaisista vuokra-alueista. Tonttijaon mukaisia tontteja ei voida lohkoa ja rekisteröidä eikä vuokrata pitkäaikaisesti ennen kuin vuokrasopimusten muutokset on tehty. Neuvottelut voimassaolevien maanvuokrasopimusten muuttamiseksi ovat vielä kesken nykyisten vuokralaisten kanssa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa lisäksi yleisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen Vallilanpuiston hiekkakentän alle. Aluehankkeen kaavoituksen ja rakentamisen vaiheistuksen vuoksi laitoksen asemakaavaa laadittaessa ei ole ollut mahdollista määritellä kaikkia niitä tontteja ja/tai kortteleita, joita em. pysäköintilaitos lopputilanteessa tulee palvelemaan. Lähialueelle on suunnitteilla täydennysrakentamishankkeita, joiden velvoiteautopaikkoja on tarkoitus tulevaisuudessa sijoittaa em. pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitos on rakennusluvan yhteydessä mitoitettu kaikkiaan 154 autolle. Näistä 126 pysäköintipaikkaa palvelee tonttien 22585/20,



22585/22-26 sekä 22556/5 velvoiteautopaikkoina. Osa pysäköintipaikoista (28 kpl /154 kpl) voivat palvella yleisessä käytössä, kunnes laitokseen osoitetaan em. tulevien täydennysrakentamishankkeiden velvoiteautopaikkoja.

Asemakaavan muutos nro 12508 on liitteenä 2.

Tonttijakokartta nro 13417 on liitteenä 3.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu arvioraportti, hintaväyöhykemalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 11.9.2019 (247§) vahvistaa 26. kaupunginosan (Koskela) asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti: Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona (mukaan lukien osuuskuntamuotoinen tuotanto) toteutettavien Koskelantiehen rajautuvien tulevien tonttien osalta vähintään 42 euroa ja puistoon (VP, Rohtotarha) rajautuvan tulevan tontin osalta vähintään 46 euroa.

Kvsto päätti 9.10.2019 (299 §) vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti: Vuoksuvuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

Asuntotonttien vuokra:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähin-



tään 56 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 1 101 euroa/k-m²) ja hitas-omistusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta vähintään 45 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 885 euroa/k-m²) sekä asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 492 euroa/k-m²). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelymättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa noin 4,40 euroa/kk/k-m² ja hitas-omistusasuntotuotannossa noin 3,54 euroa/kk/k-m².

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Pysäköintiä varten tarvittavan määrään vuokra:

Asemakaavan muutos mahdollistaa yleisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen Vallilanpuiston hiekkakentän alle. Pysäköintilaitos on rakennusluvan yhteydessä mitoitettu kaikkiaan 154 autolle. Näistä 126 pysäköintipaikkaa palvelee tonttien 22585/20, 22585/22-26 sekä 22556/5 velvoiteautopaikkoina. Osa pysäköintipaikoista (28 kpl /154 kpl) voivat palvella yleisessä käytössä, kunnes pysäköintilaitokseen osoitetaan alueelle myöhemmin tulevien täydennysrakentamishankkeiden velvoiteautopaikkoja.

Selkeyden ja yleisessä käytössä olevien pysäköintipaikkojen vähäisen määrän vuoksi ei ole perusteltua määrittää eri vuokria pysäköintilaitokselle sen mukaan, ovatko pysäköintipaikat käytössä velvoiteautopaikkoina vai yleisinä pysäköintipaikkoina.

Tämän vuoksi yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetulle maanalaiselle määrään maanvuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrittävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pisteluku 100 vastaavana neliömetrihintana (m²) yhtä (1) euroa (nykyarvo 19,73 euroa).

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (nro 18) mukaan muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.



Pysäköintilaitosta varten vuokrattavan maanalaisen määräalan maanvuokra määräytyy 5 %:n mukaan.

Vuokrausperiaatteiden esitetään olevan voimassa 31.12.2021 asti. Mikäli AK-tontti/-tontit tai maanalainen määräala vuokrataan pitkäaikaisesti vasta tämän jälkeen, tulee vuokrausperiaatteiden ajantasaisuus arvioida erikseen uudestaan ja tarvittaessa tehdään esitys uusista vuokraushinnoista.

Vuokra-ajaksi esitetään sekä asuntotonttien että pysäköintiä varten tarvittavan maanalaisen määräalan osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Maka/Make/Aitta



§ 334

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Tennispalatsin tontin vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi (Kamppi, tontti 4010/1)

HEL 2020-006329 T 10 01 01 02

Salomonkatu 15, Fredrikinkatu 65

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Tuomas Rantanen: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Liite 1 vuokrausperiaatteet Tennispalatsi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan uudelleen Helsingin Kampissa sijaitsevan tontin 4040/1 (pinta-ala 6 618m², rakennusoikeus 17 900 k-m²) Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsille (y-tunnus 1090036-0) liitteen 1 mukaisin ehdoin.

Tiivistelmä

Kaupunki valmistelee Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin myyntiä. Rakennuksen paremman myytävyyden kannalta maanvuokra-



sopimusta esitetään muuttamista noin 60 vuoden pituiseksi ja siihen liittäisiin osto-oikeus.

Esittelijän perustelut

Tietoja yhtiöstä

Kaupungin omistama Helsingin Toimitilat Kiinteistö Oy omistaa Kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Tennispalatsin osakkeet. Kaupungin strategian mukaisesti kohteesta on tarkoituksenmukaista luopua.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontilla on voimassa vuoden 1999 asemakaava nro 10667. Kaavamerkintä on K eli liikerakennusten korttelialue. Tennispalatsi on suojeltu sr-2 merkinnällä. Asemakaava määräyksineen on oheismateriaalissa.

Vuokra-aika ja vuokran määrä

Vuokra-ajan esitetään olevan noin 60 vuotta, vuoden 2079 loppuun saakka.

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 49 euroa. Hintatasossa 4/2020 (ind. 19,66) tontin kerrosneliömetrihintaa on noin 963 euroa.

Vuosivuokra on tällä hetkellä noin 560 000 euroa ja sopimus on voimassa 31.12.2055 asti. Uusitun pidemmän sopimuksen vuosivuokra olisi noin 865 000 euroa. Vuokrasta peritään 80% niin pitkään kuin rakennuksen tilat ovat pääosin elokuvakeskus- ja kulttuurikäytössä. Alennettu vuosivuokra on noin 690 000 euroa.

Esitetty vuokra ja myyntihinta on määritetty maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun käytettävissä olevien ulkopuolisten arviolausuntojen avulla. Myönnettävä alennus on mahdollinen arviointitarkkuuksien +/- 15-20% sallimissa rajoissa.

Maanvuokrasopimuksen uudistaminen

Maanvuokrasopimus tullaan päivittämään ja siihen sisällytetään tarvittavat rasiteluonteiset ehdot ja uudet maaperäehdot. Samalla vuokrasopimusalueen pinta-ala muutetaan nykyisen asemakaavan ja tonttijaon mukaiseksi.

Osto-oikeus

Vuokrasopimukseen esitetään osto-oikeutta kohteen paremman myytävyyden takia. Kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien toimis-



totonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti myynti olisi mahdollista. Tontin kauppahinta olisi noin 17 miljoonaa euroa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet. Valtuusto päättää myös yli 10 miljoonan euron myynneistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Liite 1 vuokrausperiaatteet Tennispalatsi

Oheismateriaali

1 Asemakaava_10667

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanlia / Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä



§ 335

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntotontin varaamiseksi Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten (Oulunkylä, kaavatontti 28140/12)

HEL 2020-006839 T 10 01 01 00

Norrtäljentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet –nimiselle (Y-tunnus 0201242-7) evankelis-luterilaiselle kirkolle varataan Oulunkylästä kaavatontti ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja käsittää asuntotontin (AK) 28140/12 (pinta-ala 1 399 m², rakennusoikeus 1 700 k-m²), sijaintikartta liite 2.
- Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaisia erityisiä varausehtoja ja liitteen 4 mukaisia yleisiä varausehtoja sekä liitteen 5 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadetavat puut (25.5.2018)".

(A1128-1349)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Varausalue |
| 2 | Sijaintikartta |
| 3 | Erityiset varausehdot |
| 4 | Yleiset varausehdot 29.5.2020 |
| 5 | Toimintaohje |
| 6 | Nykyinen vuokra-alue |
| 7 | Varaushakemus |
| 8 | Ote asemakaavasta |
| 9 | Korttelikortti |

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle kaavatontin (AK) 28140/12 varaamista Helsingin Seurakuntayhtymälle Oulunkylästä ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Kaupungin ja Helsingin Seurakuntayhtymän välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 8745, joka käsittää varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 lisäksi mm. kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontin (YKA) 28140/13, osan asuntotontista 28140/11, pysäköintitontin 28140/10 sekä Teininrinteen katualueen.

Helsingin Seurakuntayhtymä hakee tontinvarausta kaavatontille 28140/12 sillä perusteella, että se luopuu ennenaikaisesti osasta vuok-



ra-alueitaan ja jää vuokralaiseksi ainoastaan YKA-tontille 28140/13, jossa Oulunkylän kirkko sijaitsee, sekä varattavaksi esitettävälle kaavatontille 28140/12. Tällä tavoin Helsingin Seurakuntayhtymä edesauttaa kaavan toteutumista sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Helsingin Seurakuntayhtymä pyytää 28.1.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että sille varataan kaavatontti 28140/12 pääsääntöisesti seurakuntayhtymän työntekijöiden työsuhteasuntoja varten. Hakijan mukaan työsuhteasunnoille on kova tarve ja Oulunkylän kirkon viereinen asuntotontti 28140/12 sopisi tähän tarkoitukseen erinomaisesti hyvien kulkuyhteyksien takia. Rahoitus- ja hallintamuototarkastelu on tehty yhdessä kanslian asuminen-yksikön kanssa.

Varattavaksi esitettävä kaavatontti 28140/12 sijaitsee Helsingin Seurakuntayhtymän nykyisellä vuokra-alueella (entinen tontti 28140/7, vuokraustunnus L2128-3), joka on kuvattu liitteessä 6. Vuokra-alueella sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1972 valmistunut Oulunkylän kirkko sekä kirkon pysäköintipaikkoja. Muilta osin vuokra-alue on metsäistä aluetta. Helsingin Seurakuntayhtymän nykyinen vuokrasopimus nro 8745 on voimassa 31.12.2025 saakka.

13.12.2018 tuli voimaan asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen Helsingin Seurakuntayhtymän nykyiselle vuokra-alueelle aivan tulevan Raide-Jokerin läheisyyteen. Vuokra-alueelle on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu muun muassa kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontti (YKA) 28140/13, osa asuntotontista (AK) 28140/11, nyt varattavaksi esitettävä asuntotontti (AK) 28140/12, Helsingin Asuntotuotantotoimistolle (Att) varattu autopaikkatontti (LPA) 28140/10 sekä Teininrinteen katualue.

Helsingin Seurakuntayhtymä hakee tontinvarausta kaavatontille 28140/12 sillä perusteella, että se luopuu ennenaikaisesti osasta vuokra-alueitaan ja jää vuokralaiseksi ainoastaan YKA-tontille 28140/13, jossa Oulunkylän kirkko sijaitsee, sekä varattavaksi esitettävälle kaavatontille 28140/12. Tällä tavoin Helsingin Seurakuntayhtymä edesauttaa kaavan toteutumista sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 autopaikat sijoitetaan kaavatontille 28140/12 siltä osin kuin ne sinne mahtuvat. Loput velvoiteautopaikat sijoitetaan viereiselle autopaikkatontille 28140/10.



Hakemus on liitteenä 7.

Asemakaava- ja tonttitiedot

	Tontti 12
Asemakaavan muutos nro	12445
Asemakaava tullut voimaan	13.12.2018
Käyttötarkoitus	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Osoite	Norrtäljentie
Tontin nro	28140/12
Kiinteistötunnus	91-28-140-12
Pinta-ala m ²	1 399
Rakennusoikeus k-m ²	1 650 (asuinkerrosala) + 50 (liike- tai toimistotilan kerrosala)

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 hyväksynyt Käskeynhaltijantien ympäristöä koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 13.12.2018.

Kaavamuutoksen mukaisella tontilla 28140/12 sijaitsee asuinkerrostalon mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 5 ja sen tulee porrastua kerroksella korttelin keskiosaan päin. Rakennus se on kirkon tapaan muurattava paikalla punatiilestä.

Ote asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta on liitteenä nro 8.

Tontin varaaminen

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien luovuttamista koskevien kaupunginhallituksen 1.4.2019 hyväksymien linjausten mukaisesti kaupunki varaa asuntotontit pääasiassa julkisten hakujen ja kilpailujen kautta. Yksittäinen asuntotontti voidaan kuitenkin varata suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein.

Tontin varaamista Helsingin Seurakuntayhtymälle voidaan pitää tässä tapauksessa perusteltuna, sillä kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § hyväksymien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden kohdan "Asuntotonttien suoravaraukset" mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan hakijan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle kumppanille täydennysrakentamishanketta varten.

Helsingin Seurakuntayhtymän vuokra-alueelle (entinen YK-tontti) on asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nro 12445 osoitettu uusia käyttötarkoituksia (AK, LPA ja YKA) ja kortteliin on tullut lisärakennu-



soikeutta, josta Helsingin Seurakuntayhtymälle esitetään varattavaksi vain tontti 28140/12.

Helsingin Seurakuntayhtymä vapauttaa suuren osan vuokra-alueesta noin viisi vuotta ennen pitkäaikaisen vuokra-ajan päättymistä, mikä mahdollistaa sen, että kaupunki voi luovuttaa asuntotontin 28140/11 ja autopaikkatontin 28140/10 asuntorakentamishankkeille nopeammassa aikataulussa. Mainittu pysäköintitontti on varattu Att:lle tontteja 28134/1 ja 28140/11 palvelevan pysäköintitalon suunnittelua varten. Lisäksi vuokra-alueen osittainen vapauttaminen ennenaikaisesti mahdollistaa uuden tonttikadun, Teininrinteen, toteuttamisen. Käskynhaltijantien ja Norrtäljentien kulmaan sijoittuvan korttelialueen liikenne tulee kulkemaan Teininrinteen kautta.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian ja asemakaavapalvelun kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja asuntopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin. Varaus toteuttaa myös asuntotonttien suoravaraukselle asetetut kaupungin ko. alueelle asettamat asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa koskevat tavoitteet.

Tontin myöhempi luovuttaminen ja aluetta koskevan nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Nyt varattaviksi esitettävä tontti on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijalle kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien asuntotonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Tontti tullaan luovuttamaan käypään hintaan. Vuokran markkinaehtoisuus varmistetaan ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arvio-kirjalla tai vyöhykehintamallilla.

Helsingin Seurakuntayhtymän pitkäaikaista maanvuokrasopimusta nro 8745 tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tonttiin 28140/13 sekä varattavaksi esitettävään tonttiin 28140/12.

Varattavaksi esitettävän kaavatontin 28140/12 vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä täydennysrakentamiskorvausmenettely soveltuu asuntotonttien lisärakentamiseen (tässä



YK-tontti). Lisäksi osa kaavamuutoksesta seuranneesta lisääntyneestä rakennusoikeuden määrästä esitetään varattavaksi Helsingin Seurakuntayhtymän omaan käyttöön.

YKA-tontin 28140/13 uudelleenvuokraus

Helsingin Seurakuntayhtymä edellyttää kaavatonttia 28140/12 koskevassa varaushakemuksessaan, että kaupunki uudelleenvuokraa YKA-tontin 28140/13 Helsingin Seurakuntayhtymälle vähintään 50 vuodeksi, jotta Helsingin Seurakuntayhtymä vapauttaa osan vuokra-alueistaan ennaikaisesti.

Koska vuokra-alueen vapauttaminen on edellytys muun muassa Att:n hankkeiden toteuttamiselle, tullaan YKA-tontille 28140/13 hakemaan vuokrausperiaatteet kaupunginvaltuustosta, jonka jälkeen YKA-tontti voidaan vuokrata uudelleen Helsingin Seurakuntayhtymälle 50 vuodeksi. Erityisten varausehtojen mukaan Helsingin Seurakuntayhtymä on velvollinen vapauttamaan mainitut alueet, kun kaavatonttia 28140/12 koskeva varaus on vahvistettu ja YKA-tontista 28140/13 on tehty uusi maanvuokrasopimus 50 vuodeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12445 mahdollistaa, että YKA-tontilla enintään 60 % kerrosalasta saa olla palveluasumista. Helsingin Seurakuntayhtymän tämänhetkissä suunnitelmissa ei ole kuitenkaan toteuttaa palveluasumista koskevaa rakennusoikeutta. Helsingin Seurakuntayhtymän kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella maanvuokrasopimusta uusittaessa vuokra tullaan määrittämään toteutettuun rakennusoikeuteen perustuen, mikäli lisärakennusoikeutta ei ole toteutettu.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausalue
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset varausehdot



- | | |
|---|-------------------------------|
| 4 | Yleiset varausehdot 29.5.2020 |
| 5 | Toimintaohje |
| 6 | Nykyinen vuokra-alue |
| 7 | Varaushakemus |
| 8 | Ote asemakaavasta |
| 9 | Korttelikortti |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho



§ 336

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamiseksi

HEL 2020-006885 T 00 00 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

- Perustaa Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy, ruotsiksi Fallkullakilens Parkering Ab, -nimisen pysäköintiyhtiön
- Hyväksyy liitteinä 1-3 olevat Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamissopimuksen, yhtiöjärjestyksen ja merkintä- ja käyttösopimusmallin sopimusalueiden 1 ja 2 osalta
- Hyväksyy hallituksen jäsenten palkkioperusteeksi palkkioryhmän C
- Kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita pysäköintiyhtiön perustamisvaiheessa merkitsemään Helsingin kaupungin lukuun yhtiön A-osakkeen
- Osoittaa 30 000 euroa talousarvion kohdasta 8 06 02 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, muut kohteet kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi pysäköintiyhtiön A-osakkeen merkitsemistä varten
- Kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan pysäköintiyhtiön perustamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet sekä oikeuttaa oikeuspalvelut tekemään tarvittaessa perustamissopimukseen ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia
- Kehottaa kaupunkiympäristölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueiden 1 ja 2 tonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus kaupungin määräämin ehdoin tehdä liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus pysäköintiyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti B-osakkeita pysäköintiyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa pysäköintiyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat indeksitarkistuksineen
- Kehottaa Helsingin kaupungin liikenneliikelaitosta (HKL) tekemään kaupungin määräämin ehdoin sopimusalueen 1 osalta liitteen 3 mukainen merkintä- ja käyttösopimus pysäköintiyhtiön kanssa, merkitsemään/maksamaan käyttämiensä liityntäautopaikkojen mukaisesti C1-osakkeita pysäköintiyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittamaan pysäköintiyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat indeksitarkistuksineen.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Riitta Eloranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Laura Kallinen, kaupunginasiainmies, puhelin: 310 22520
laura.kallinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy_Perustamissopimus
- 2 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy_yhtiöjärjestys
- 3 Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy_merkintäsopimus
- 4 Merkintä- ja käyttö sopimuksen liite 1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) Tapanilan Fallkullan kiilan alueen kortteleiden 39280, 39281, 39282, 39283, 39284 ja 39312 asukas pysäköinti sekä HKL:n liityntäpysäköinti järjestetään keskitetysti. Asemakaavan mukaan kortteleiden autopaikoitus ja liityntäpysäköinti tulee toteuttaa keskitetysti autopaikkatonteille (LPA) 39280/2 ja 39282/1 rakennettaviin pysäköintilaitoksiin.

Toteutettavien pysäköintilaitosten ja autopaikkojen hallinnoimista varten on perustettava pysäköintiyhtiö.

Pysäköintiyhtiön sopimusalueelle 1 autopaikkatontille (LPA) 39280/2 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan asuntotonttien 39280/5, 39280/6, 39281/2 ja 39312/4 ja liityntäpysäköinnin autopaikat. Pysäköintiyhtiön sopimusalueelle 2 autopaikkatontille (LPA) 39282/1 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan asuntotonttien 39281/1, 39282/2, 39282/3, 39283/1 ja 39284/1 autopaikat.

Tämän vuoksi alueen asuntotonttien vuokralaiset ja omistajat ovat velvolliset kustannuksellaan sijoittamaan sopimusalueille 1 ja 2 asemakaavan edellyttämät velvoiteautopaikat mainituille autopaikkatonteille



toteutettaviin yksityisiin pysäköintilaitoksiin. Samoin HKL on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan ja hankkimaan sopimusalueelle 1 sijoitettavat liityntäpysäköintipaikat.

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelun (ATT) tehtävä on toteuttaa alueen asuntotontit. Ensimmäisen tontin rakentaminen on jo aloitettu. Tämän vuoksi ATT on ryhtynyt samalla rakennuttamaan perustettavan Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n lukuun pysäköintilaitosta autopaikkatontille (LPA) 39280/2, jotta ensimmäisen asuntotontin asunnot voidaan niiden valmistuessa hyväksyä rakennusvalvonnan toimesta käyttöön otettaviksi. Samoin ensimmäiseen pysäköintilaitokseen on tarkoitus sijoittaa HKL:n käyttöön tulevat liityntäautopaikat.

Pysäköintiyhtiön toiminnan periaatteet

Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy perustetaan toteuttamaan Fallkullan Kiilan alueelle keskitetysti asuntotonttien vuokralaisille ja liityntäpysäköintiä järjestävälle HKL:lle (jäljempänä osakasyhteisöilleen) asemakaavan ja tonttien vuokrasopimusten/kaupunkikirjojen tai kaupungin päätösten edellyttämiä omakustannusperusteisia autopaikkoja. Autopaikkojen toteuttaminen rahoitetaan siten, että autopaikkoja käyttävät osakasyhteisöt tulevat yhtiön osakkaiksi. Autopaikkoihin ei sisälly tonttien liiketilojen autopaikkoja, koska niitä ei tarvitse asemakaavan mukaan toteuttaa.

Jokainen perustettavan pysäköintiyhtiön osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen tai kaupungin päätöksen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi yhtiöön, tekemään yhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti yhtiön äänivallattomia B1-, B2- ja C1- osakkeita ja tarvittaessa suorittamaan investointimaksuja sekä käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Helsingin kaupunki merkitsee sopimusalueiden 1 ja 2 osalta yhtiön ainoan äänivaltaisen A-osakkeen.

Toiminnassa osakasyhteisöihinsä/osakkaisiinsa nähden yhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Yhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä yhtiön oman toiminnan tukemiseen.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Autopaikkojen rahoittaminen



Investointikustannusten rahoittaminen

Autopaikkojen investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1-, B2- ja C1- osakkeiden merkintähinnoilla ja investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Merkintähinnat ja investointimaksut määritellään sopimusalueittain, eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta autopaikkoihin. Autopaikkojen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja.

B1-, B2- ja C1- osakkeiden merkintähinta sijoitetaan yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiön yhtiökokous vahvistaa investointimaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa investointimaksujen maksuajan ja -tavan.

Käyttökustannusten rahoittaminen

Autopaikkojen käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä autopaikkojen kuukausittaisilla käyttömaksuilla siten kuin yhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan sopimusalueilla yhteinäistä hinnoittelua, ellei yhtiö asiassa muuta päättä.

Yhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa käyttömaksujen maksuajan ja -tavan.

Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

Kunkin yhtiön sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samanlaisin periaattein yhtiön ja kunkin osakasyhteisön välillä merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden merkintä- ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samanlaisilla ehdoilla.

Yhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta

Yhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta osakasyhteisöille viimeistään yhtiön lopullisen toiminta-alueen pysäköintilaitosten ja kaikkien asuntotonttien tultua rakennusvalvonnan toimesta hyväksyttyä käyttöön otettaviksi.



Yhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla yhtiöjärjestystä siten, että äänivallattomat B1-, B2- ja C1-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi ja myymällä tai mitätöimällä A-osake.

Osakkeiden merkintä sopimusalueilla

A-osake

Helsingin kaupunki merkitsee sopimusalueilla 1 ja 2 yhteensä yhden (1) pysäköintiyhtiön äänivallattoman A-osakkeen. A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on 30 000 euroa, josta 2 500 euroa kirjataan yhtiön osakepääomaan ja 27 500 euroa kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen maksuaika ilmenee perustamissopimuksesta.

Autopaikkoihin liittyvät B- ja C-osakkeet

B- ja C-osakkeen numerointi (B1, B2 ja C1) viittaa siihen sopimusalueeseen, jolla asuntotontti tai liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat ja johon osakkeet muodostetaan. B- ja C-osakkeisiin ei ole liitetty sopimusalueita koskevaa numerointia, mikäli asia koskee yhteisesti kaikkia B- ja C-osakkeita.

Sopimusalueella 1 merkitään B1- ja C1-osakkeita. Sopimusalueella 2 merkitään ainoastaan B2-osakkeita.

B-osakkeita merkitään asuntotonteille toteutettavien asuntojen autopaikkojen osalta ja C-osakkeita liityntäpysäköinnin autopaikkojen osalta.

B- ja C-osakkeiden merkitseminen perustuu yhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

B-osakkeita merkitsevät sopimusalueiden asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt yhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille tai -alueille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen liitteen 1 mukaisesti.

C-osakkeita merkitsee liityntäpysäköinnin järjestäjänä oleva HKL yhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille tai -alueille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) pysäköintiyhtiön B1-, B2- tai C1-osake, ellei yhtiön hallitus muuta päättä.



B- ja C-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

B1- ja C1-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitussuuden arvioon 43 407 euroa (sis. alv 24 %) autopaikkaa kohden (rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, 3/2020, ind. 104,4). Mainittu merkintähinta ja sen perusteena oleva omarahoitus-osuus tarkentuu vireillä olevan hankkeen kilpailutuksen perusteella.

B1- ja C1-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitussuus vastaa kunkin tontin yhden autopaikan osuutta sopimusalueen 1 pysäköintilaitoksen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista, ellei yhtiön hallitus muuta päättä.

B2-osakkeen merkintähinta määräytyy sopimusalueella 2 myöhemmin hankkeen kilpailutuksen perusteella.

B- ja C-osakkeen merkintähinta sijoitetaan pysäköintiyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Mikäli tietyt merkintähinnat eivät riitä kattamaan autopaikkojen investointikustannuksia, yhtiöllä on oikeus ensisijaisesti periä osakasyhteisöltä investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseen yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitussuuden tarkistamisen periaatteet, kuten käytettävä rakennuskustannusindeksi 2015 = 100, tarkistamisen ajankohdat sekä kustannusten muuttuminen, ilmenevät tarkemmin liitteenä 3 olevan merkintä- ja käyttösopimusmallin kohdasta 5.3.1.

Yhtiön hallitus vahvistaa erikseen B-osakkeen sekä C-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitussuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen tai liityntäautopaikkoja koskevan merkintä- ja käyttösopimuksen allekirjoittamista.

Kunkin B-osakkeen merkintähinta erääntyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa totin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei yhtiön kanssa toisin sovita.

Kunkin C-osakkeen merkintähinta erääntyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa pysäköintiyhtiön hallituksen päätöksestä, ellei yhtiön kanssa toisin sovita.

Yhtiön hallitus



Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi on kaksi vuotta. Helsingin kaupungilla on oikeus nimetä yhtiön tilintarkastaja ja varatilintarkastaja, jota ei kuitenkaan tarvitse valita, jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö.

Asiakirjojen valmistelu

Yhtiön perustaminen sekä perustamissopimus, yhtiöjärjestys ja merkin-
tä- ja käyttösopimus on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön
toimialan asuntotuotantopalvelun, maaomaisuuden kehittäminen ja ton-
tit -palvelun, Helsingin kaupungin liikenneliikelaitoksen sekä kaupun-
ginkanslian oikeuspalveluiden ja konserniohjaus -yksikön kanssa.

Yhtiön perustaminen ja päätösehdotus noudattaa soveltuvin osin Kala-
sataman ja Kruunuvuorenrannan palveluyhtiöiden sekä Postipuiston
Pysäköinti Oy:n toteutus- ja rahoitusmallia.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginhallitus
päättää yhteisöjen ja säätiöiden perustamisesta.

Lopuksi

Edellä mainitun perusteella kaupunkiympäristölautakunta esittää kau-
punginhallitukselle Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamista.

Samalla kaupunginhallituksen konsernijaoston tulee päättää nimetä
kaupungin edustajat yhtiön hallitukseen ja kaupungin tarkastuslauta-
kunnan tulee päättää nimetä yhtiön tilintarkastajan ehdolla, että yhtiö
päätetään perustaa.

Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy:n perustamissopimus on liitteenä 1, yh-
tiöjärjestys liitteenä 2 ja merkintä- ja käyttösopimusmalli liitteenä 3.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Riitta Eloranta, tiimipäällikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)hel.fi
Marti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi
Laura Kallinen, kaupunginasiamies, puhelin: 310 22520
laura.kallinen(a)hel.fi



Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy_Perustamissopimus |
| 2 | Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy_yhtiöjärjestys |
| 3 | Fallkullan Kiilan Pysäköinti Oy_merkintäsopimus |
| 4 | Merkintä- ja käyttösopimuksen liite 1 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 337

Leikkipuisto Rusthollari, puistosuunnitelman hyväksyminen, Vartiokylä

HEL 2020-006449 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Leikkipuisto Rusthollarin puistosuunnitelman nro VIO 6060/1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6060/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6060/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Leikkipuisto Rusthollari sijaitsee Vartiokylässä. Leikkipuisto on voimassa olevassa asemakaavassa nro 4550 puistoa (P). Asemakaavan mukaisen puiston pinta-ala on 2 ha, josta leikkipuisto on noin 7500 m². Asemakaavan mukaisen puistoalueen vieressä sijaitsee puistomaisessa käytössä oleva noin 1,5 ha laajuinen liikennealue, jolla kulkevaa



käytävää loivennetaan esteettömyyden parantamiseksi. Suunnitelman toimenpiteet kohdistuvat noin 5100 m2 alueelle.

Leikkipuisto Rusthollari sijaitsee asuinkerrostalojen ja metsäisen selänteiden suojassa. Leikkipuistorakennus on rakennettu puiston pohjoisreunalle. Rakennuksen edustalla on nykyisin kahluuallas, leikki- ja kouluikäisten lasten leikkivälineitä, leikkimökki ja pelikenttä. Leikkipuiston itäosassa sijaitsee pienten leikkialue ja leikkipuistorakennuksen länsipäässä leikki-ikäisten keinut. Leikki-puiston länsireunalle sijoittuvat huoltorakennus, pihakeinu ja sekä yksittäinen kiipeilyväline. Pienten leikki, leikki- ja kouluikäisten alue sekä pallokenttä on osin aidattu.

Leikkialueelta avautuu vihreä näkymä metsäiselle selänteelle, joka toimii myös suosittuna leikkipaikkana.

Leikkipuiston rakenteet ja leikkivälineet ovat kuluneita. Pienten lasten leikkialuetta ei ole aidattu.

Suunnittelun tavoitteena on tehdä leikkipuistosta turvallinen, monipuolinen ja viihtyisä leikkipaikka.

Suunnitelman sisältö

Kaikki puiston leikkitoiminnot, välineet ja pinnat uusitaan. Nykyinen kahluuallas poistetaan. Pienten lasten leikkialueen toiminnot keskittään leikkipuistorakennuksen edustalle näkymäyhteyksien parantamiseksi ja se aidataan. Pienten leikkialueelle sijoittuvat liuku, kiikku, jousikeinu ja keinut sekä hiekkalaatikko.

Leikki- ja kouluikäisten alueelle sijoitetaan isompia maisemarakenteita ja leikkivälineitä: maakumpuja, trampoliineja, vesileikkialue, kiipeilyteline sekä hiekkaleikkialue.

Pelikenttä pinnoitetaan ja sen yhteyteen lisätään penkkejä pelien seurantaan ja oleskelua varten. Eri-ikäisille sopivat kuntoiluvälineet sijoitetaan puiston pääsisäänkäynnin yhteyteen. Leikkipuiston viereiseen metsään ja sisäänantuloon toteutetaan leikittäviä veistosmaisia elementtejä.

Pyöräpaikoitusta lisätään pelikentän länsireunalle sekä pienten leikkialueen koillisosaan. Leikkipuistolle johtavia reittejä linjataan uudelleen. Puotilantielle johtavien raittien esteettömyyttä parannetaan loiventamalla jyrkimpiä kohtia ja lisäämällä käsijohteita. Leikkipuisto täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.

Leikkipuistoaluetta rajaava puusto ja pensaskasvillisuus säilytetään. Huonokuntoisia puita leikkialueen sisällä poistetaan ja korvataan uusilla pensasistutuksilla ja puilla. Leikkipuiston reunamille istutetaan myös



hedelmäpuita ja marjapensaita. Puiston nykyistä valaistusta täydenne-
tään.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelma-
selostuksesta nro VIO 6060/1 (liite 1).

Suunnitelma on laadittu aktiivisessa yhteistyössä leikkipuisto Rustholla-
rin toiminnasta vastaavien henkilöiden kanssa.

Puisto sopeutuu asemakaavan nro 4550 mukaiseen ympäristöönsä ja
täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Leikkipuisto Rusthollarin puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympä-
ristön toimialan toimeksiannosta, koska puiston toiminnallisuus ja viih-
tyisyys edellyttää peruskorjausta.

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä Helsingin kaupungin asiakaspalve-
lussa (Sörnäistenkatu 1) ja Helsingin kaupungin verkkosivulla osoit-
teessa www.hel.fi/suunnitelmat 26.2.2020 – 11.3.2020 välisenä aikana.

Suunnitelman esillä olosta tiedotettiin kirjallisesti suunnittelualueeseen
rajautuvien kiinteistöjen omistajille ja haltijoille sekä sähköpostilla alu-
een asukasyhdistyksille. Lisäksi tiedote esilläolosta oli Leikkipuisto
Rusthollarin ilmoitustaululla.

Puistosuunnitelmaluonnos esiteltiin asukastilaisuudessa Leikkipuisto
Rusthollarissa 26.2.2020. Tilaisuudessa saatiin palautetta mm. aita-
misesta, leikkivälineistä ja kuntoiluvälineistä. Tilaisuuden jälkeen tuli 9
kirjallista palautetta.

Saatu asukaspalaute on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liittee-
nä 3.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston rakentamisen kustannukset ovat noin 650 000 euroa eli noin
127 euroa / m² toimenpidealueella (alv. 0 %).

Puiston hoitoluokat ovat A2 ja metsäiset alueet C1.

Vuosittaiset ylläpitokustannukset leikki ja pelialueilla ovat noin 10 500
€/ euroa eli 2,5 euroa/m² (alv 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristölautakunnan
talousarvioehdotuksessa vuodesta 2023 alkaen.



Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 01, Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti.

Kuntalaki 29 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 1

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6060/1
- 2 Suunnitelmapiiirustus nro VIO 6060/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli



§ 338

Leikkipuisto Hilleri, puistosuunnitelman hyväksyminen, Herttoniemi

HEL 2020-006167 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Leikkipuisto Hillerin puistosuunnitelman nro VIO 6080/1.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6080/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6080/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualueena on Herttoniemen kaupunginosaan kuuluva Hillerin leikkipuisto. Hillerin leikkipuisto sijaitsee Siilitien aluepuistossa ja rajautuu Siilitien asuinalueeseen ja Hertsikan ala-asteen koulun tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Viikintie. Suunnittelualue käsittää leikkipuiston lisäksi sinne johtavien kevyenliikenteen reittien kunnostus-



ta puistossa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,05 hehtaaria. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta.

Leikkipuiston lähialueille on tulossa uutta rakentamista ja puiston käyttäjämäärät tulevat kasvamaan. Käyttäjämäärät ovat suuret jo tälläkin hetkellä. Hillerin leikkipuisto on rakennettu 1960-luvulla. Vuosien varrella puistoon on tehty pienempiä kunnostustoimenpiteitä sekä uusittu yksittäisiä välineitä. Leikkipuiston yleisilme on nykyisin kulunut ja toiminnalliset osa-alueet kaipaavat päivitystä.

Uuden peruskorjauksen tavoitteena on viihtyisä, toimiva ja turvallinen leikkipuisto suurelle käyttäjämäärälle.

Suunnitelman sisältö

1960-luvulta peräisin olevat tukimuuri ja kahluuallas puretaan ja tilalle rakennetaan monipuolinen leikki- ja oleskelualue. Kahluuallasta ei ole viime vuosina täytetty vedellä vaan sitä on käytetty pelaamiseen. Uudeksi pelipaikaksi rakennetaan turvallisempi peliareena. Muuri korvataan rinteellä, johon sijoitetaan leikkivälineitä, portaat alapihalle, istuskeluportaat sekä istutuksia. Rinteen alapuolelle asennetaan uimaranta-suihku leikkejä varten ja maastoa muotoillaan siten, että se suosii vesileikkejä.

Nykyiselle leikkipaikalle rakennetaan luontoleikkeihin innostava ja mahdollistava leikkipaikka. Tälle alueelle sijoitetaan myös pienten lasten leikkivälineet ja alue aidataan. Samalla leikkipaikkaa laajennetaan siirtämällä aita pohjoisemmaksi. Kaikki leikkivälineet uusitaan.

Isojen lasten, paljon liikettä tuottavat leikkivälineet on sijoitettu olevan kentän kulmaukseen. Toiseen kentän nurkkaan asennetaan aidattu, akryylipinnoitettua asfalttia oleva peliareena. Vanha kenttä kunnostetaan.

Etenkin ruokailua varten olevat pöydät ja penkit on keskitetty lähinnä rakennuksen edustalle. Lisäksi ruokailussa voidaan hyödyntää rinteen oleskeluportaita.

Kuntotutkimuksessa huonoksi todetut puut poistetaan. Puistoon istutetaan uusia puita, pensaita ja perennoja. Leikkipuistoon istutetaan myös marjapensaita ja perustetaan viljelypaikka lapsille.

Luistintenvaihtokatos uusitaan nykyistä avoimemmalla ja helpommin valvottavammalla katoksella. Paikan opasteet uusitaan ja puistoon suunnitellaan uusi, puinen hilleriveistos.

Asfalttialueet uusitaan suurimmaksi osaksi. Leikkipuistolta skeittipuistoon johtavaa puistokäytävää linjataan uudelleen siten, että skeittipuis-



to voidaan sivuuttaa nykyistä turvallisemmin. Samalla rakennetaan uusi asfalttipäälysteinen puistokäytävä skeittipaikan pohjoisnurkalta Viikintien alikulkuun. Leikkipuiston itä- ja pohjoispuolella sijaitsevat huonokuntoiset puistokäytävät kunnostetaan kevyesti.

Jätekatos siirretään pois voimalinjan alta ja jäteautolle tehdään käännytisympyrä. Leikkipuiston valaistus uusitaan.

Suunnitelman tarkempi kuvaus ilmenee liitteenä olevasta suunnitelmaselostuksesta (liite 1).

Suunnitelma on laadittu aktiivisessa yhteistyössä leikkipuisto Hillerin toiminnasta vastaavien henkilöiden kanssa.

Puisto sopeutuu alueella voimassa olevan asemakaavan nro 3599 mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Vuorovaikutus

Leikkipuisto Hillerin puistosuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan toimeksiannosta.

Puistosuunnitelmaluonnos oli esillä kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, (Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki) ja Helsingin kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat (kohdassa Katu- ja puistosuunnitelmat) 26.2. – 11.3.2020 välisenä aikana. Tiedote puistosuunnitelmaluonnoksen esilläolosta lähetettiin myös alueen kouluille, päiväkodeille, kaupunginosayhdistykselle ja alueen isännöitsijöille. Lisäksi suunnitelmaa esiteltiin asukkaille ja käyttäjille Hillerin leikkipuiston puistorakennuksessa 27.2.2020.

Asukkaiden kommentteissa toivottiin kuntoilumahdollisuuksia aikuisille, syötäviä kasveja, korkeampaa aitaa kentälle, koripallotelineitä ja hiljaisimpien käyttöaikojen huomioimista rakentamisen ajankohtaa suunniteltaessa. Saadut palautteet on huomioitu suunnittelussa.

Saadut asukaspalautteet on kirjattu vuorovaikutusmuistioon, joka on liitteenä 3.

Kustannukset ja aikataulu

Puiston pinta-ala on noin 1,05 hehtaaria. Pinta-alaan kuuluu Leikkipuiston ulkoalueet ja kunnostettavat puistokäytävät. Toimenpiteet kohdistuvat noin 5 800 m²:n alueelle.

Puistosuunnitelman rakennuskustannukset ovat noin 570 000 euroa eli noin 98,3 euroa/m² (alv 0 %) toimenpidealueella.



Puiston hoitoluokat ovat A2 ja metsäiset alueet C1.

Vuosittaiset ylläpitokustannukset leikki- ja pelialueilla ovat noin 5 700 euroa eli 2,50 euroa/m² (alv 0 %).

Puiston rakentamiseen on varauduttu kaupunkiympäristön toimialan talousarvioehdotuksessa vuosina 2021-2022.

Hanke rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 04 01 01, Uudet puistot ja puistojen peruskorjaus.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 90 § 1-3 momentti.

Kuntalaki 29 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 1

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus nro VIO 6080/1
- 2 Suunnitelmapiirustus nro VIO 6080/1
- 3 Vuorovaikutusmuistio

Muutoksenhaku

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Otteet

Ote

Asianosaiset

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, katusuunnitelman tai muun yleisen alueen suunnitelman hyväksyminen

Tiedoksi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu/Haapanen Sami
Rakennukset ja yleiset alueet, tilapalvelut/Grundström Irmeli
Hallinto- ja lakipalvelut, tietopalvelut/Krook Tanja



§ 339

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle sosialidemokraattien ryhmäaloitteesta, joka koskee joukkoliiken- teen käytön kasvattamista

HEL 2020-002462 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Markku Granholm, liikenneinsinööri: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Heinäluoma 26.2.20 ryhmäaloite joukkoliikenne

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:

HSL on laskenut, että käynnissä olevista suurista joukkoliikenteen in-
vestointihankkeista Raide-Jokeri, Laajasalon raitiotiet ja Kivenlahden
metro aiheuttavat lipunhintoihin yhteensä noin 18 %:n korotustarpeen,
mikäli lippujen subventioaste on nykyinen 50 % ja HSL:n infrakorvauk-
sista katetaan puolet lipputuloilla. Joukkoliikenteen palvelutason ja kil-
pailukyvyn parantaminen tulee vaatimaan myös tulevaisuudessa mer-
kittäviä investointeja.

Helsingin kaupunginhallitus totesi 16.9.2019 lausunnossaan HSL:n
toiminta- ja taloussuunnitelmaehdotuksesta 2020-2022 seuraavaa: "Pe-



riaate, jossa joukkoliikennejärjestelmän kehittämisen investointikustannuksia kierrätetään HSL:n infrakorvausten kautta, tarjoaa mahdollisuuden kehittää kokonaisvaltaisesti seudun joukkoliikennejärjestelmää. Lippujen hintojen voimakas nostaminen infrakustannuksista johtuvien investointien kattamiseksi ei ole kestävä ratkaisu, kun seutu kasvaa vauhdilla. Subventioasteen voisi ajoittain määritellä erikseen hankekohteisesti, jolloin kuntaosuuksien yhteenlaskettu osuus voi olla tilapäisesti yli puolet HSL:n tuloista. Tämä on perusteltua myös siksi, että infrainvestoinnit vaikuttavat myönteisesti kuntien maankäytön kehittämiseen.”

HSL:n nykyinen tariffijärjestelmä perustuu kaikkien jäsenkuntien kesken yhtenäisiin lippujen hintoihin ja kustannusten jaon periaatteisiin. Näin ollen yksittäinen kaupunki ei voi omalla päätöksellään kasvattaa subvention osuutta HSL:n kustannusten kattamisessa ja siten vaikuttaa omien kuntalaisten lippujen hintoihin. Kuntaosuuksien kasvattamisen tulee tapahtua kaikkien kuntien yhteisellä päätöksellä.

Ryhmäaloitteen tekemisen jälkeen alkaneen koronapandemian takia talouden näkymät ovat muutamassa viikossa heikentyneet olennaisesti. HSL:n joukkoliikenteen rahoitustilanne on muuttunut ainakin väliaikaisesti hyvin voimakkaasti, kun matkustajamäärä ja sen myötä lipputulot ovat pienentyneet yli 70 %:lla. HSL:n vuosibudjetti on noin 700 miljoonaa euroa vuodessa, josta puolet koostuu normaalioloissa lipputulosta ja puolet jäsenkuntien maksamista kuntaosuuksista. Pandemian jatkuessa syksyille saakka voivat lipputulot jäädä jopa 250 miljoonaa euroa ennakoitua pienemmiksi.

Tarve talouden tasapainottamiseen tulee vaikuttamaan useita vuosia sekä HSL:n että kaupungin toimintaan ja taloussuunnitteluun. Tulevien vuosien talouteen liittyy nyt paljon epävarmuutta. Joukkoliikenteen käyttäjien luottamus pitäisi pystyä palauttamaan ja siten välttämään kulkutapaosuuden merkittävä lasku. Joukkoliikenteen käyttöön liittyy hinnoittelun lisäksi myös palvelutaso siten, että sen heikentyessä myös käyttö voi vähentyä. Lipputulojen ohjausvaikutuksesta HSL:n talouden ja toiminnan suunnittelussa ei ole tarkoituksenmukaista täysin luopua. Tarvittavat talouden sopeutustoimet tulisi osata kohdistaa siten, että lipunhinnat, palvelutaso ja kuntakohtaisten maksuosuuksien taso saataisiin pidettyä kohtuullisessa tasapainossa. Erityisesti tässä taloudellisessa tilanteessa koronapandemian vuoksi ei ole edellytyksiä edistää joukkoliikenteen matkustajille maksutonta kokeilukautta. Joukkoliikenteen maksuttomuus on myös taloudellisesti ristiriidassa sen kanssa, että samalla halutaan kehittää kasvavan seudun joukkoliikennetarjonnan palvelutasoa.

Kaupunkiympäristölautakunta ehdottaa, että Helsingin kaupunginhallituksen aiemman linjauksen mukaisesti HSL selvittää yhteistyössä kun-



tien kanssa, mitkä ovat mahdollisuudet ja millä tavalla voitaisiin tilapäisesti kasvattaa kuntaosuuksien määrää siten, että ne muodostaisivat yli puolet HSL:n tuloista, kun yksittäisten isojen joukkoliikenneinvestointien infrakorvaukset aiheuttavat painetta lipunhintojen korotuksille. Tulevaisuudessa korotetulla kuntaosuudella voitaisiin pitää joukkoliikenteen lippujen hintataso kohtuullisena joukkoliikenteen investointeja poistettaessa. Kuntaosuuksien kasvattaminen on myös yksi kolmesta keinosta talouden tasapainottamiseen koronan aiheuttamassa talouskriisissä.

Esittelijän perustelut

Ryhmäaloite

Sdp:n valtuustoryhmä on tehnyt 26.2.2020 seuraavan ryhmäaloitteen:

”SDP:n ryhmäaloite joukkoliikenteen käytön kasvattamiseksi

Merkittävä osa matkoista tehdään Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla joukkoliikennevälineillä. Eurooppalaisessa vertailussa HSL-alue on ollut pitkään kolmen parhaan joukossa, kun on kysytty asukkaiden tyytyväisyyttä joukkoliikenteen palveluihin.

Matkustajamäärät ovat kasvaneet koko HSL:n kymmenen vuotisen historian ajan. Joukkoliikennematkoja tehtiin vuonna 2010 vajaat 327 miljoonaa ja vuonna 2018 jo lähes 390 miljoonaa. Kasvun myötä myös joukkoliikennetarjontaa on voitu lisätä. Lähitulevaisuudessa etenevät esimerkiksi Raide-Jokeri Helsingistä Espooseen, metron jatko Matinkylästä länteen sekä bussien runkoverkoston laajentaminen.

HSL-alueen kunnat ovat sopineet, että kuntaosuuksilla katetaan kokonaiskustannuksista enintään 50 %, jolloin joukkoliikenteen käyttäjät maksavat puolet kustannuksista lippumaksuina. Tämä luo painetta lippujen hintojen korottamiselle etenkin nyt, kun edessä on joukkoliikenteen sujuvuuden kannalta välttämättömiä, suuria raideinvestointeja.

Liikenne muodostaa noin viidenneksen koko Suomen kasvihuonepäästöistä. Liikenteen päästöjä tulee vähentää voimakkaasti, jotta voimme torjua tehokkaasti ilmastonmuutosta. Kunnilla on tärkeä rooli ilmastonmuutoksen vastaisessa työssä. Pääkaupunkiseudulla on hyvät edellytykset houkutella yksityisauton käyttäjiä joukkoliikenteen pariin. Vaikka joukkoliikenteen käyttäjämäärät ovat kasvaneet, ei kulkutapaosuuksissa ole tapahtunut merkittävää muutosta viime vuosina. Helsingin olisiikin yhdessä muiden HSL-kuntien kanssa ryhdyttävä toimiin joukkoliikenteen käytön suhteellisen osuuden kasvattamiseksi.



Olisi perusteltua, että jatkossa kunnat voisivat kattaa joukkoliikenteen kustannuksista yhä suuremman osuuden, jolloin lippujen hintoja voitaisiin alentaa. Joukkoliikenteen käyttäjämäärien kasvattaminen vaatii myös nykyistä nopeampia ja tiheämpiä joukkoliikennedyhteysyksiä. Matkanopeus on lipun hinnan ohella ratkaiseva tekijä kulkutavan valinnassa. HSL voisi myös toteuttaa maksuttomia kokeilujaksoja, joiden avulla voitaisiin selvittää, mikä merkitys lipun hinnalla on ihmisten kulkutapoihin.

Samaan aikaan on tärkeää, että Helsinki edistää erityisryhmien, kuten senioreiden ja opiskelijoiden lippualennuksia. Aiemmin on päätetty koululaisryhmien koulupäivän aikana toteutettavien matkojen lippumaksujen poistosta. Pienituloisten senioreiden kohdalla tulisi luopua klo 9-14 aikarajauksesta ja myöntää alennus kokoaikaisesti.

Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä esittää, että Helsinki edistää HSL-kuntayhtymän rahoituksen muuttamista siten, että jatkossa kunnat kattavat kustannuksista nykyistä suuremman osuuden. Tavoitteeksi asetetaan joukkoliikenteen kulkutapaosuuden kasvu hintoja laskemalla ja yhteyksiä parantamalla. Helsinki edistää maksuttomien jaksojen kokeiluja.”

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 7.8.2020 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Markku Granholm, liikenneinsinööri: 310 37121
markku.granholm(a)hel.fi

Liitteet

1 Heinäluoma 26.2.20 ryhmäaloite joukkoliikenne

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 340

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Sampo Terhon ym. valtuustoaloitteesta, joka koskee kenkiin kiinnitettävien liukuesteiden jakamista ikäihmisille Helsin- gissä

HEL 2020-001925 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Katujen ja jalkakäytävien talvikunnossapidosta säädetään kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapitolaissa eli kunnossapitolaisissa. Helsingissä katujen liukkaita torjutaan kunnossapitolain edellyttämällä tavalla ja osoittamalla vastuulla kaupungin sekä kadun varrella olevien kiinteistöjen kesken.

Kaupungin vastuulla olevat kadut, torit ja aukiot kaupunki hoitaa Helsingin talvihoidon laatuvaatimusten mukaisesti. Jalkakäytävän liukkaus torjutaan kadun kunnossapito- ja kiireellisyysluokituksen perusteella siten, että yön jälkeinen liukkaus on torjuttava tonttikaduilla viimeistään klo 12 mennessä.

Keskustaa lukuun ottamatta kaupunki on ottanut kiinteistöjen vastuulla olevat katujen talvihoito- ja puhtaanapitotyöt jalkakäytävien liukkauden torjunta mukaan lukien tehtäväkseen, ns. kokonaisvastuuhoidon piiriin. Kaupunki laskuttaa kiinteistöjä näistä kiinteistöille lain mukaan kuuluvista töistä.

Keskustassa kiinteistön omistajat suorittavat kohdallaan olevan jalkakäytävän liukkauden torjunnan, mistä kunnossapitolaissa säädetään. Tätä tehtävää valvoo kaupunkiympäristön alueiden käyttö- ja valvontayksikkö.

Kaupunki tarjoaa liukkausvaroituspalvelua. Palvelu varoittaa liukkaimista keleistä tekstiviestillä. Tekstiviesti lähetetään kaikille niille helsinkiläisille, jotka ovat palveluun liittyneet. Kaupunki on mukana myös ”Pysy pystyssä”-kampanjassa.

Kunnossapitolaki edellyttää, että kadut ovat käytettävissä ja turvallisia liikua kaikkina aikoina. Lähtökohtana Helsingissä onkin, että kadulla liikkuja voi luottaa siihen, että liikkuminen on turvallista myös iästä tai toimintarajoitteista huolimatta.



Liukastumisista johtuneet kaatumisonnettomuudet ovat kuitenkin valittavasti yleisimpiä talviajan tapaturmia. Valtaosa liukastumisista on onneksi lievempiä tapaturmia, nyrjähdyksiä tai venähdyksiä, tai kuntoon hoidettavissa olevia, jalan luiden tai ranteiden murtumisia, mutta liukastumisesta saattaa aiheutua myös pitkäaikaista tai loppuikäistäkin suurta haittaa. Kaatumis- ja liukastumistapaturmat aiheuttavatkin suurimman osan vuosittaisista yleisten alueiden vahingonkorvausvaateista ja -kustannuksista.

Esikaupunkialueilla on katujen hoidossa siirrytty kokonaisvastuuhoitoon malliin. Kaupunginhallituksen 12.11.2012 § 1270 päätöksen mukaisesti kantakaupungissa noudatetaan seuraavaa toimintamallia:

- Ensimmäisessä vaiheessa siirretään Katajanokan alueella lumenkuljetus ja katujen pesu kaupungin tehtäväksi sekä siirrytään katujen kokonaisvastuulliseen ylläpitoon Toukolan, Vanhankaupungin, Kumpulan ja Pasilan alueilla.
- Muilta osin kantakaupungin katujen hoidossa noudatetaan toistaiseksi nykyistä kunnossapitolain mukaista työnjakoa kaupungin ja tontinomistajien kesken.
- Ensimmäisen vaiheen toimivuudesta kerätään kokemuksia ja saatujen kokemusten perusteella kaupunginhallitus tulee päättämään erikseen jatkotoimista kantakaupungin katujen ylläpidossa ja talvihoidossa. Tätä päätöstä ei kaupunginhallitus ole vielä tehnyt.

Koronan aiheuttaman muuttuneen taloustilanteen myötä tulee kaupungin itselleen ottamia uusia tehtäviä tarkoin harkita.

Edellisen vuoden 2019 talvikausi oli runsasluminen ja kaupunki joutui ottamaan käyttöön talven varautumissuunnitelman mukaiset poikkeustoimenpiteet ja lisäresurssit. Poikkeustilanteen toimenpideryhmän raporttien mukaan keskusta-alueiden kadut ja jalkakäytävät, jotka ovat kunnossapitolain mukaisesti kohdalla olevien kiinteistöjen hoitovastuulla, olivat suhteellisen hyvin ja nopeasti hoidetut. Suurimmat ongelmat olivat kokonaisvastuuhoitoalueiden tonttikatujen jalkakäytävillä, joiden hoidon kaupunki on ottanut tehtäväkseen. Helsingin talvihoidosta tehtiin käyttäjätyytyväisyyskysely. Kyselyn tulokset olivat yhtenevät toimenpideryhmän raporttien kanssa.

Usein on esitetty, että Helsingin jalkakäytävät yleensä ja myös kantakaupungissa tulisivat varmimmin ja tasapuolisemmin sekä tehokkaammin talvihoidetuiksi kaupungin toimesta kuin kohdalla olevan kiinteistön hoitamana. Kaupunki varmistaa talvihoidon peruslaatuksen ja tasalaatuisuuden. Katujen liukkaus ja liukkaudentorjuntatarve on kuitenkin uudelleenarvioitava.



Jalkakäytävien liukkaus torjutaan kiinteistöjen toimesta usein jo heti aamulla. Kiinteistöjen huoltoyhtiöt hoitavat kohdalla olevan tonttikadun jalkakäytävän varsinkin kantakaupungissa samalla kun talon piha-alueen ja rappuset aamuisin noin klo 7–8 mennessä. Jalkakäytävä saatetaan hiekoittaa myös käsin, joka sinänsä on nopea toimenpide lyhyellä matkalla.

Kaupungin laatuvaatimus tonttikatujen liukkaudentorjunnassa on yöllisen liukkauden jälkeen työn suorittaminen klo 12 mennessä. Bussi- ja kokoojakaduilla liukkaudentorjuntavaatimus on klo 10 mennessä.

Mikäli kokonaisvastuuhoitoa laajennetaan kantakaupunkiin, tulee liukkaudentorjunnan määräaikoja ja tästä aiheutuvaa lisämäärärahatarvetta tarkastella samassa yhteydessä. Myös kiinteistöjen omistajilla on mahdollisuus parantaa kaupungin suorittamaa jalkakäytävän laatua.

Liukuesteet tulevat olemaan erittäin tarpeellisia apuvälineitä pystyssä pysymisen turvaamiseksi. Yleisten alueiden vahingonkorvausvaateista suurin osa tulee jo nyt liukastumistapaturmista. Liukuesteiden jakaminen on turvallisuutta parantava toimenpide ja liukuesteet ovat käytettävissä jalkakäytävien lisäksi myös puistoissa ja kaikkialla piha-alueilla.

Ehdotus on siis kannatettava, mutta sen käytännön toteuttaminen ei kuitenkaan kuulu kaupunkiympäristölautakunnan toimialaan.

Kaupunkiympäristölautakunta suosittelee liukuesteiden jakamista ikäihmisille.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tarja Myller, ylläpitoinsinööri: 310 38538
tarja.myller(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Sampo Terhon aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Valtuustoaloite

Valtuutettu Sampo Terho ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet seuraavan valtuustoaloitteen:

"Joka vuosi monet kaatuvat ja loukkaantuvat liukkaiden talvikelien vuoksi. Tilanne on erityisen ongelmallinen vanhuksille, joista osalla on talviaikaan vaikeuksia kulkea arjen menoihinsa turvallisesti. Siksi on syytä varmistaa, että kaikilla on mahdollisimman hyvät ja turvalliset mahdollisuudet kulkea myös talvella. Liukuesteiden jakamisella myös säästetään terveydenhuollon kustannuksia vähentyneinä kaatumisina ja loukkaantumisina. Suomessa on kuntia, joissa vanhuksille jaetaan kenkiin kiinnitettävät liukuesteet vuosittain kelien huonontuessa. Kustannus kaupungille ei ole kohtuuton, joten Helsingin pitäisi pikimmiten selvittää mahdollisuus käytännön aloittamiseen esimerkiksi Turun ja Parkanon tapaan. Me allekirjoittajat valtuutetut esitämme, että Helsinki selvittää mahdollisuuden jakaa vuosittain syksyllä liukuesteet helsinkiläisille yli 70-vuotiaille ikäihmisille".

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 2.6.2020 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisää aikaa 16.6.2020 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tarja Myller, ylläpitoinsinööri: 310 38538
tarja.myller(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Sampo Terhon aloite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 341

Oikaisuvaatimukset koskien 1.1.2020 päättyneitä ja uusittuja maanvuokrasopimuksia

HEL 2020-005570 T 10 01 01 02

Päätös

Päätösehdotus A

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikön päätöksestä 8.7.2019 (204 §, päätöskohta J) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikkö on päätöksellään 8.7.2019 (204 §, päätöskohta J) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei kaupungin tulisi määrittää maanvuokraa vuokralaiselle toimitetun maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa koskevan selvityksen mukaisesti tontille rakennetun kerrosalan mukaan, vaan asuinpinta-alan mukaan. Tontilla sijaitsevilla rakennuksissa huoneistojen pinta-alat ovat yhteensä 262 m² ja 297 m² eli kokonaisasuinpinta-ala tontilla on 559 m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tulisi määrittää maanvuokra käyttäen yhtiöjärjestyksen mukaista asuinpinta-alaa 559 m². Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa A esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikön päätöksen 8.7.2019 liitteenä on ollut perustelumuistio. Perustelumuistion mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotontteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Vuokralaisille on



osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Kaupungin vakiintunut käytäntö asuntotonttien sopimuksia uusittaessa on määrittää maanvuokra kerrosalan mukaan (ulkoseinien ulkopintojen mukaan). Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperuste-päätöksessä 10.10.2018 (285 §). Oikaisuvaatimuksen tekijälle on kerrottu edellä mainitut seikat useaan otteeseen esimerkiksi sopimusten uusimisen valmistelun aikana lähetetyissä infokirjeissä ja myös vastattaessa vuokralaisen yhteydenottoihin puhelimitse sekä sähköpostitse. Kaupunki ei voi yksittäisessä tapauksessa määrittää maanvuokraa asuinpinta-alan mukaan.

Päätösehdotus B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 12.8.2019 (220 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 12.8.2019 (220 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että omakotitalotontin maanvuokran määräytymisen tulee perustua myös tontin pinta-alan, eikä yksinomaan kerrosneliömetreihin. Perusteeksi on esitetty, että omakotitalotontin kaupallista arvoa ei määritä yksinomaan rakennusoikeus, vaan siihen vaikuttavat myös tontin ominaisuudet, joista pinta-ala on olennainen.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei vuokratason korotus ole tasapuolinen suhteessa muiden kaupunginosien aiemmin tehtyihin tontinvuokrien korotuksiin.



Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa B esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikön päätöksen 12.8.2019 liitteenä on ollut perustelumustio. Muistiossa on todettu, että kaupungin vakiintunut käytäntö asuntotonttien sopimuksia uusittaessa on määrittää maanvuokra kerrosalan mukaan (ulkoseinien ulkopintojen mukaan). Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §).

Asemakaava-alueella tontin pääasiallinen taloudellinen arvo ei muodostu itse maapohjasta, vaan tontille asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontin pinta-ala on tontin arvon kannalta toissijainen tekijä, vaikka tontin tehokkuudella voi olla vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Tontin arvon määrittely rakennusoikeuden perusteella on kiinteistöalalla yleisesti hyväksytty ja vuosikymmeniä noudatettu menettely, eikä sitä voida käytännössä muuttaa. Maanvuokran määrittely pinta-alan perusteella voisi johtaa tilanteeseen, jossa omakotitalotontista maksettaisiin enemmän maanvuokraa kuin saman pinta-alan omaavasta kerrostalotontista, jonka taloudellinen arvo on kuitenkin kerrostalotontin suuremmasta rakennusoikeudesta johtuen moninkertainen omakotitalotonttiin nähden.

Tonttitehokkuudeltaan väljien pientalotonttien rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat korkeampia tehokkaammin rakennettuihin tontteihin verrattuna. Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan pientalotontin tavanomaisena pidettävä tonttitehokkuus on 0,25. Mikäli pientalotontin tonttitehokkuus on tavanomaisena pidettävän $e=0,25$ sijaan esimerkiksi 0,20, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo maltillistettulla korjauskertoimella on 8 % alueen tavanomaista pientalotontin käypää rakennusoikeuden yksikköhintaa korkeampi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttitehokkuus on alle 0,25. Vaatimuksen huomioiminen johtaisi siten oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran nousemiseen. Asiassa on lisäksi huomattava, että tarkasteltaessa tontteja ainoastaan tonttitehokkuuden näkökulmasta, huomataan, että vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten tontit ovat hyvin väljästi rakennettuja. Pelkäämään tonttitehokkuuden huomioiminen maanvuokraa määritettäessä vaikuttaisi noin 300 kappaleella tontteja maanvuokraan sitä nostavasti (tonttitehokkuus 0,2 tai alle). Tämän vuoksi tonttitehokkuutta ei ole erikseen huomioitu 2020-2021 päättyvien sopimusten maanvuokria määritettäessä.

Vuonna 2015 voimaantulleen uuden kuntalain mukaan puolueettoman arvioitsijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo, jos kiinteistö vuokrataan ilman tarjouskilpailua. Helsingin kaupunki on teettänyt valmiste-



lun aikana kahdella ulkopuolisella asiantuntijalla (Catella Property Oy ja Realia Management Oy) arviolausunnot uusittavia maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien rakennusoikeuksien arvoista. Arviolausunnot on laadittu varovaisuusperiaatetta noudattaen asiantuntevasti ja laajaan aineistoon perustuen. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvosta rakennetuilla tonteilla. Sopimuksia uusittaessa maanvuokrat määritetään aikaisempien vuosien käytännön mukaisesti tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokra on määritetty pitäen lähtökohtana jopa tätä alhaisempaa arvoa.

Pientalotonttien sopimuksia on päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueella viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperiaatteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmisteluajankohdan jälkeen omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Esimerkiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali kauppahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009.

Vuosina 2008 ja 2009 vahvistetut hinnat eivät ole voineet luoda vuokralaisille sellaisia oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia, ettei hintoja voitaisi muuttaa. Yhdenvertaisuuden ja luottamuksensuojan vaatimus ei myöskään estä viranomaista muuttamasta vakiintuneeksi muodostunutta käytäntöään, jos siihen on olemassa perusteltu syy. Myös korkein hallinto-oikeus on päätöksessään 2017:117 vahvistanut, että kunnalla on laaja harkintavalta linjatessaan niitä periaatteita, joita se noudattaa päättäessään alueidensa vuokraamisesta.

Lisäksi viitataan tämän esitystekstin liitteenä olevaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) liitteenä olleeseen perustelumuistioon.

Päätösehdotus C

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (324 §, päätöskohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (324 §, päätöskohta G) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen maanvuokrasopimuksen 1 §:n mukaisen vuokran määrän osalta. Oikaisuvaatimuksen mukaan vuokran määrittelyn perusteena on käytetty 100 vuoden takaisia erittäin puutteellisia piirustuksia, joiden mukaan rakennuksessa on pääkäyttötarkoituksen mukaista pinta-alaa vain n. 60 k-m², vaikka todellisuudessa kerrosalaa on 150,3 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijä on omistanut rakennuksen 1.1.1971 lähtien, eikä rakennukseen ole tehty muutostöitä hänen omistusaikanaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä on teettänyt rakennuksesta piirustukset syksyllä 2018 ja toimittanut ne Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palveluun.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa C esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokran määräytymisen perusteena oleva kerrosala määritetään virallisten rakennuslupapiirustusten mukaan. Sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun että rakennusvalvontapalveluiden tiedossa on, etteivät oikaisuvaatimuksen tekijän omistamasta rakennuksesta olemassa olevat viralliset rakennuspiirustukset vastaa todellista tilannetta. Kohteessa on suoritettu molempien palvelujen yhteiskatselmus tammikuussa 2019, jossa todettiin, etteivät piirustukset ole ajan tasalla. Rakennusvalvontapalvelut ovat 22.2.2019 kehottaneet oikaisuvaatimuksen tekijää hakemaan rakennuslupaa MRL 125 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole noudattanut annettua kehotusta.

Oikaisuvaatimuksen tekijälle on useaan otteeseen selitetty sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun että rakennusvalvontapalveluiden toimesta, etteivät hänen toimittamansa rakennuspiirustukset ole riittävän tarkkoja, jotta niiden perusteella voitaisiin päivittää virallisia rakennuslupapiirustuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on annettu tarkka ohjeistus vaadituista pääpiirustuksista, jotka edellytetään toimitettavaksi rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijää on lukuisia kertoja ohjeistettu toistuvasti toimittamaan piirustukset Lupapiste-portaalin kautta, jotta asia tulisi käsitellyksi, mutta oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole suostunut toimimaan annettujen ohjeiden mukaisesti.



Koska perittävä maanvuokra perustuu virallisiin rakennuspiirustuksiin, ei oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa tai maanvuokraa voida muuttaa, ennen kuin hän itse tekee pyydettyt toimenpiteet, jotta rakennuslupapiirustukset saadaan päivitettyä ajan tasalle. Maanvuokrasopimukseen on otettu tilannetta koskevat sopimusehdot. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun prosesseihin kuuluu, että vuokratonteilla sijaitsevien rakennusten rakennuslupasuunnitelmat tulevat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun hyväksyttäväksi ennen rakennuslupan myöntämistä. Maanvuokraa ja maanvuokrasopimuksen mukaista kerrosalaa koskevat muutokset tehdään sopimukseen tässä yhteydessä. Maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan maanvuokraa tarkistetaan tällöin takautuvasti uuden sopimuksen voimaantulosta lukien.

Päätösehdotus D

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (321 §, päätöskohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (321 §, päätöskohta G) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden omistama rakennus on määritelty virallisissa rakennuslupapiirustuksissa kerrostaloksi, vaikka kyse on todellisuudessa paritalosta. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisuvaatimuksessaan, että asuntotontin maanvuokra tulee määrittää paritalotontin periaattein.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa vaaditaan kellarikerroksessa sijaitsevien pesutilojen poistamista maanvuokran määrittelyn perusteena olevasta kerrosalasta, koska huoneistoihin on rakennettu kerroksiin suihkut.

Lopuksi oikaisuvaatimuksessa mainitaan, että valtuuston vuokrauserustepäätöksestä 10.10.2018 (285 §) on valitettu hallinto-oikeuteen ja vuokralaiset joutuvat allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen pakotettuina, koska kaupunki on yksipuolisesti määrännyt sopimusehdot.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa D esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Vuokralaisten ilmoitettua maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelulle, ettei maanvuokran määrittämisen perusteena olevassa selvityksessä käytetty talotyyppi vastaa todellisuutta, tehtiin rakennusvalvontapalveluille ilmoitus asiasta. Talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Kuten oikaisuvaatimuksesta ilmenee, rakennusvalvontapalvelut ovat ilmoittaneet vuokralaisille, ettei ilmoitus edellytä heiltä toimenpiteitä ja että kerrostalosta paritaloksi muuntaminen tulisi tehdä seuraavan rakennusluvan yhteydessä. Koska maanvuokraa peritään aina virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella, eikä niihin tullut ilmoituksen perusteella muutoksia, ei ilmoituksella ole tällä hetkellä vaikutusta perittävään maanvuokraan. Sopimuksessa on ehto asiasta. Asiassa tulee huomata, että paritalotontin rakennusoikeuden hinta on korkeampi kuin kerrostalotontin rakennusoikeuden hinta eli toisin sanoen oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatima muutos johtaa maanvuokran korottumiseen.

Uutta maanvuokrasopimusta valmisteltaessa on ollut tiedossa, että rakennuksen kaikissa asunnoissa on pesutilat kerroksissa. Tätä varten kohteessa on suoritettu pesutilakatselmus joulukuussa 2019. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Katselmuksen yhteydessä vuokralaisia on pyydetty toimittamaan pesutilaselvitys. Jotta pesutilaselvityksen vastaanottamisen ja hyväksymisen jälkeen maanvuokrasopimusta voidaan muuttaa, on sopimukseen otettu lisäehto, jonka mukaan vuokraa tarkistetaan, kunhan pesutila-asia on asianmukaisesti selvitetty loppuun asti. Tämä on kerrottu vuokralaisille useaan otteeseen valmistelun aikana. Maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ja maanvuokraa tullaan muuttamaan maanvuokrasopimukseen otetun lisäehdon mukaisesti.

Kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeusasteissa, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston päätöstä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksin.

Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisisältöisinä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan (nyk. kaupunkiympäristölautakunnan) vahvistamia vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa.



Päätösehdotus E

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (321 §, päätöskohta A) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (321 §, päätöskohta A) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokran suuruus perustuu liian suureen kerrosalaan ja on laskettu piirustuksista, jotka eivät vastaa talon nykyistä tilannetta ja että tämä tieto on ollut tontit-yksiköllä vuokrauspäätöstä tehtäessä. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa todetaan viranomaisilta saadun ristiriitaista ja osin harhaanjohtavia tietoja menettelytavasta, jolla rakennuslupapiirustukset voidaan saattaa vastaamaan nykytilannetta sekä siitä, järjestetäänkö asiassa katselmus vai ei, ja näiden seikkojen vuoksi vuokraa tulisi laskea nykytilannetta vastaavaksi, jonka jälkeen vuokrankorotus vasta astuisi voimaan. Oikaisuvaatimuksessa on esitetty katkelmat sähköposteista asian vuokrausvalmistelijalta sekä rakennusvalvontapalveluiden edustajalta.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa E esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut ennen viranhaltijapäätöksen tekemistä, että vuokramäärityksen perusteena käytettävissä virallisissa rakennuslupapiirustuksissa oleva tilanne ei vastaa talon nykytilannetta sekä toimittanut nykytilan mukaiset epäviralliset piirustukset tontit-yksikölle. Oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoituksen mukaan talon toisessa kerroksessa on kylpyhuone, joka ei näy virallisissa rakennuslupapiirustuksissa, jolloin kellarikerroksen saunatilat ja sisäänkäynti niihin tulisi vähentää maan-



vuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Asiassa käydyn sähköposti-keskustelun jälkeen asia tarkentui niin, että kellarikerroksen pesutilat ovat oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoituksen mukaan virallisista rakennuslupapiirustuksista poiketen huomattavasti pienemmät.

Vuokrausvalmistelija on vastannut oikaisuvaatimuksen tekijälle, että maanvuokran määrän korjaaminen vaatii katselmuksen sekä rakennuslupakuvien päivittämisen nykytilannetta vastaavaksi. Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut oikaisuvaatimuksen tekijälle, ettei oikaisuvaatimuksen tekijän esittämät poikkeamat aiheuta rakennusvalvontapalveluissa toimenpiteitä sekä ilmoittanut, että tarkoituksena tämän kaltaisissa tapauksissa on, että rakennuspiirustukset saatettaisiin vastaamaan tosiasiallista tilannetta seuraavan lupahakemuksen yhteydessä. Koska vuokramäärityksen perusteena ei voida pitää oikaisuvaatimuksen tekijän toimittamia epävirallisia piirustuksia ja koska maanvuokrasopimus oli kuitenkin uusittava ennen sopimuksen päättymistä, lisättiin maanvuokrasopimukseen ehto asiasta. Ehdon mukaisesti vuokralaisella on mahdollisuus viiden vuoden kuluessa toimittaa uudet rakennuslupapiirustukset, jonka perusteella vuokran määrää voidaan tarkastaa.

Sopimusehdon mukaan: vuokralainen on ilmoittanut, että tontin kellarikerroksessa oleva saunatila on lupakuvista poikkeava, samoin kulku kellarikerrokseen. Asia ei ilmene virallisista rakennuslupapiirustuksista, joiden perusteella maanvuokran perusteena oleva kerrosala on tätä sopimusta uudistettaessa määritetty. Vuokranantaja on ilmoittanut asiasta kaupungin rakennusvalvontapalveluille.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvat, lausunnot, hyväksynnot ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määrämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aika-aulussa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toimimaan rakennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi tämän sopimuksen 7 §:n mukaisesti. Tällöin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä tämän sopimuksen 1 §:ssä on todettu vuokran korottamisesta tai mahdollisesta tarkastamisesta alaspäin. Vuokran alaspäin tarkastamisen ehtona on, että rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokraajan alkamisesta.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista ei voida perustaa asiakkaan toimittamiin epävirallisiin piirustuksiin, vaan virallisiin rakennuslupapiirustuksiin. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Oikaisuvaatimuksen teki-



jälle on kerrottu edellä mainitut seikat sopimusten uusimisen valmistelun aikana lähetetyissä infokirjeissä sekä useissa sähköpostiviesteissä.

Kaupunki ei voi yhdenvertaisuuden vastaisesti määrittää yksittäisessä tapauksessa maanvuokraa vuokralaisen esittämien epävirallisten piirustusten mukaan, vaan maanvuokran perusteena tulee olla viralliset rakennuslupapiirustukset. Oikaisuvaatimuksen tekijän on mahdollista päivittää rakennuspiirustukset rakennuksen tilannetta vastaavaksi, jonka jälkeen maanvuokrasopimuksen mukaista vuokraa voidaan tarkastaa sopimusehdon mukaisesti myös alaspäin edellyttäen, että rakennuslupasuunnitelmat on esitetty vuokranantajan tarkastettavaksi viiden vuoden kuluessa uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

Päätösehdotus F

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 15.10.2019 (286 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 15.10.2019 (286 §, päätöskohta D) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi oikaista maanvuokrasopimusta siten, että maanvuokrasopimuksen 1 §:ään lisättäisiin tarkentava maininta koskien yläkerrosten kahta wc:tä ja kulkua wc-tiloihin. Nykyisellään maanvuokrasopimuksen 1 §:n kyseisen kappaleen loppuosa kuuluu seuraavasti: edelleen vuokralainen ilmoittaa, että rakennuslupakuvat eivät vastaa todellista tilannetta myöskään rakennuksen kellarissa sijaitsevien pesutilojen osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat esittäneet perusteluna, että tontilla sijaitsevan rakennuksen yläkerroksissa on wc-tilat eikä alkuperäisissä piirustuksissa olevia kellaritiloissa sijaitsevia wc-tiloja ja kulkua niihin tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa F esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala



lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asia on todettu asuntotonttitiimin tiimipäällikön vuokrauspäätöksen perustelumuistion lisäksi myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nykyisin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun) ohjeistamilla poikkeuksilla. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat maanvuokrasopimuksen uudistamisen valmistelun aikana ilmoittaneet, ettei heille toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta vastaa todellisuutta kuistien, wc-tilojen, kellarin kulkujen eikä pesutilojen osalta. Asiasta on lähetetty tieto rakennusvalvontapalveluille. Vuokralaisille on sähköpostitse osana asian valmistelua vastattu uutta maanvuokrasopimusta koskeviin vuokralaisten kysymyksiin mukaan lukien kysymykseen, miten kellarissa sijaitsevat pesutilat (pesutiloista tulee löytyä myös suihku) huomioidaan maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa. Mikäli riittävät pesutilat sijaitsevat rakennuksen kerroksissa, kellarissa sijaitsevaa pesutilaa ei tällöin lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Mikäli kyse on paritalosta, kerroksista tulee löytyä pesutilat molemmille asunnoille, jotta kellarissa sijaitsevia pesutiloja ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tapauksessa molemmista asunnoista ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan löydy pesutilaa kerroksista, joten rakennuspiirustusten mukaista kellarin pesutilaa ei voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on myös ilmoitettu, ettei omatoimisia mittauksia voida huomioida, vaan maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritellään virallisista rakennuslupapiirustuksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden ilmoitettua, ettei selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta vastaa todellista tilannetta muun muassa wc-tilojen osalta, ulkopuolista asiantuntijaa on myös pyydetty tarkistamaan tontilla sijaitsevan rakennuksen rakennuslupakuvia vielä uudelleen. Asiantuntija ei ole löytänyt uudelleen tarkastelussa selvityk-



sestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta virheitä vaan se vastaa virallisten lupakuvien tilannetta.

Koska maanvuokran määrittämisen perusteena asuntotonttien sopimuksia uusittaessa ei voida pitää oikaisuvaatimuksen tekijän toimittamia merkintöjä rakennuslupasuunnitelmia vastaamattomista muutoksista ja koska maanvuokrasopimus oli kuitenkin uusittava ennen sopimuksen päättymistä, asiasta lisättiin ehto maanvuokrasopimukseen. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupasuunnitelmat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Sopimusehdon mukaan vuokralaisen ilmoituksen mukaan rakennukseen on toteutettu avokuistien sijaan umpikuistit, jotka avokuisteista poiketen lasketaan osaksi maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ja vuokralainen ilmoittaa, että rakennuslupakuvat eivät vastaa todellista tilannetta myöskään rakennuksen kellarissa sijaitsevien pesutilojen osalta.

Sopimusehdon mukaan vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvat, lausunnot, hyväksynnot ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määräämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aikataulussa ja viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi maanvuokrasopimusehtojen mukaisesti. Tällöin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä maanvuokrasopimuksessa on todettu vuokran korottamisesta. Lisäksi sopimusehdon mukaan vuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, jos vuokralainen on toimittanut rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Ehdon mukaisesti oikaisuvaatimuksen tekijöillä on siis mahdollisuus viiden vuoden kuluessa toimittaa uudet rakennuslupapiirustukset vuokranantajan tarkistettavaksi, joiden perusteella maanvuokran määrää voidaan tarkastaa myös kellarissa sijaitsevien tilojen osalta. Oikaisuvaatimukseen kirjoitettavan vastauksen laatimishetken tietojen mukaan kellarin tilojen osalta maanvuokraa tarkastetaan alaspäin, kuistien muutosten osalta ylöspäin.

Yläkerroksessa sijaitsevista wc-tiloista ei sopimukseen otettu erikseen mainintaa, koska yksin se, että yläkerroksesta löytyy wc-tilat ei riitä poistamaan kellarissa sijaitsevia tiloja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Kellaritiloissa tehtyjen muutosten osalta oikaisuvaatimuksen tekijöiden tulee esittää edellä todetusti rakennuslupasuunnitelmat vuokranantajan tarkistettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta, jotta maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin.



Päätösehdotus G

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 14.6.2019 (162 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 14.6.2019 (162 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontilla olevassa rakennuksessa olisi vähemmän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa, kuin mitä kaupunki on laskelmissaan esittänyt. Joidenkin rakennuksen tilojen keskikorkeudet jäävät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan niin mataliksi, ettei niitä voida laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi rakennuksen toisen kerroksen komerot. Oikaisuvaatimuksessa myös tuodaan esiin, ettei kaupunki ole suorittanut tontilla olevassa rakennuksessa katselmusta matalien tilojen osalta eikä kerrosalaa olisi mahdollista varmuudella määrittää käymättä paikan päällä. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa G esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 14.6.2019 liitteenä on ollut perustelumuistio. Perustelumuistion mukaan maanvuokrasopimusta uusittaessa käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (ny-



kyisin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla.

Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritellään siten virallisista rakennuslupapiirustuksista. Oikaisuvaatimuksen tekijälle toimitetusta selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ilmenee, että toisen kerroksen osalta maanvuokran perusteena käytettävästä kerrosalasta on tehty vähennykset vinokatosta johtuen. Asia on selvitetty myös oikaisuvaatimuksen tekijälle lähetetyssä sähköpostiviestissä. Oikaisuvaatimuksen johdosta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu on pyytänyt ulkopuolisen asiantuntijan käymään tontin lupapiirustukset vielä uudestaan läpi huonekorkeuden osalta. Asiantuntijan mukaan kerrosalaselvityksessä on huomioitu vähennykset vinokatosta johtuen. Kerrosalaselvityksessä on otettu rakennuksen toisen kerroksen vinokattoisista komeroista ym. säilytystiloista maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan mukaan 1,6 m ylittävä osuus. Asuinhuoneistoon sisältyy varsinaisten asuinhuoneiden lisäksi myös muita tiloja, kuten esimerkiksi asuinhuoneiston yhteydessä olevaa tilaa säilytystä varten. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on siten määritetty oikein.

Päätösehdotus H

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 16.10.2019 (291 §, päätöskohta F) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 16.10.2019 (291 §, päätöskohta F) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että virallisiin rakennuslupapiirustuksiin merkittyä kellaritilan osaa ei tulisi laskea mu-



kaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kellaritila on varastotilaa eikä virallisiin piirustuksiin merkittyä portaikkoa ensimmäisestä kerroksesta kellariin ole toteutettu ja kellariin kuljetaan ulkokautta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät tuovat esiin, että keväällä sulamisvedet voivat tulla kellaritilaan, eikä kellarin tiloja tästäkään syystä tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa H esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun asuntotonttitiimin tiimpäällikön päätöksen 16.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuuisto. Perustelumuuiston mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista.

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista.

Vuokralainen on ilmoittanut, että virallisiin rakennuslupapiirustuksiin merkitty kellaritila ei ole asuinkäytössä eikä kellaritilan osaa tulisi siten laskea rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi asuintilaksi. Asia ei ilmene virallisista rakennuslupapiirustuksista, joiden perusteella maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokrasopimusta uudistettaessa määritetty, vaan virallisten rakennuslupapiirustusten mukaan kellarissa on asuinkäyttöön käytettäviä tiloja, jotka lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Vuokranantaja on ilmoittanut asiasta kaupungin rakennusvalvontapalveluille. Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut, että rakennuslupakuvien päivitys ajan tasalle tulisi tehdä seuraavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvat, lausunnot, hyväksynnot ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määrämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aikataulussa ja vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toimimaan ra-



kennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaisesti, jolloin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä on todettu vuokran korottamisesta. Vastaavasti maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Myöskään sulamisvesien valuminen kellariin ei ole yleisesti ottaen syy tehdä muutoksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Päätösehdotus I

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.10.2019 (285 §, päätöskohta G) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.10.2019 (285 §, päätöskohta G) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontilla sijaitsevaa rakennusta tulisi kohdella paritalon sijaan omakotitalona. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksessa on tehty sisäisiä muutoksia 1970-luvun loppupuolella, muun muassa toinen sisäänkäynti, väliseinä ylä- ja alakerran väliltä ja yläkerran keittiö poistettiin sekä yläkerran eteisen päätyyn rakennettiin kylpyhuone. Muutosten jälkeen rakennus on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhden asunnon talo.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa I esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 11.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuistio. Perustelumuistion mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai



muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Samalla rakennuspiirustuksista on tarkistettu tontilla sijaitsevan rakennuksen talotyyppi. Maanvuokria määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jako omakotitalotonttien ja paritalotonttien välillä on tehty asuntosen/asuinhuoneistojen lukumäärän mukaan. Paritalotonteilla on kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitalotonteilla on yksi asunto/asuinhuoneisto. Tontilla sijaitsevan rakennuksen määrittelyn suorittamiseksi luotettavin lähde ovat viralliset rakennuslupapiirustukset.

Vuokralainen on ilmoittanut, että tontilla sijaitseva rakennus ei vastaa virallisia rakennuslupapiirustuksia, vaan kyseessä on paritalon sijaan yhden asunnon talo. Asia ei ilmene virallisista rakennuslupapiirustuksista, joiden perusteella maanvuokran perusteena oleva kerrosala on maanvuokrasopimusta uudistettaessa määritetty. Vuokranantaja on ilmoittanut asiasta kaupungin rakennusvalvontapalveluille. Rakennusvalvontapalvelut on ilmoittanut, että rakennuslupakuvien päivitys ajan tasalle tulisi tehdä seuraavan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennusvalvontapalveluiden mahdollisesti edellyttämät selvitykset, luvut, lausunnot, hyväksynnot ja vastaavat rakennusvalvontapalveluiden määrämällä tavalla ja rakennusvalvontapalveluiden edellyttämässä aikataulussa. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toimimaan rakennusvalvonnan antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Viralliset rakennuslupapiirustukset on esitettävä vuokranantajan tutkittavaksi maanvuokrasopimuksen 7 §:n mukaisesti. Tällöin vuokran määräytymiseen sovelletaan mitä maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä on todettu vuokran korottamisesta. Vastaavasti maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Maanvuokran määrittämisen perusteena ei voida pitää muita piirustuksia, kuin virallisia rakennuslupapiirustuksia.

Päätösehdotus J

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.10.2019 (285 §, päätöskohta B) tehdyn oikaisuvaatimuksen.



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 11.10.2019 (285 §, päätöskohta B) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontin vuokratasoa tulisi kohtuullistaa ja tuottotavoitetta alentaa. Tontin vuokra nousee moninkertaiseksi ja esimerkiksi Länsi-Pakilassa tonttien vuokra on vain suuruusluokkaa 1400 euroa vuodessa eikä tilanne siten ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tasapuolinen. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennuksessa sijaitsevaa kellaritilaa (2,5 m²) ei tulisi laskea pääkäyttötarkoituksen mukaiseen kerrosalaan.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa J esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut oikaisuvaatimuksessaan siihen, että Länsi-Pakilassa maanvuokrat ovat alhaisempia, kuin heidän tontillaan. Asiassa tulee kuitenkin huomata, että Länsi-Pakilassa ei ole hetkeen uusittu maanvuokrasopimuksia, mikä on johtanut siihen, että maanvuokrien taso on jäänyt jälkeen tavanomaisesta vuokratasosta ja vastaavien uudiskohteiden maanvuokrista. Tonttien arvot ovat kohonneet historiallisesti tarkasteltuna yleistä elinkustannusindeksiä huomattavasti nopeammin, eikä vuokran elinkustannusindeksikorjaus ole ollut riittävä tapa säilyttää vuokraa käyvällä tasolla.

Vuokrankorotusten suuruus taas johtuu vuokralaisten vanhan vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Vanhojen sopimusten vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullista ja/tai hyvin alhaista vuokraa useissa tapauksissa jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralainen on saanut oikeuden pitää rakennustaan arvokkaalla tontilla ja etuoikeuden tontin uudelleen vuokraamiseen. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on määritetty tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Tämän esitystekstin liitteenä on kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) perusteluina ollut perustelumistio, jossa



on otettu laajasti kantaa maanvuokrien määrittämisen kohtuullisuuteen asuntotonttien sopimuksia uusittaessa (Kohta 3). Lyhyesti todettuna vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt menettelytavat ovat erittäin kohtuullisia.

Osana sopimusten uusimisen valmistelua on hankittu kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalta arviolausunnot vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien ja alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisemman käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Kaupunginvaltuuston vahvistamien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty maanvuokran perusteena jopa tätäkin alhaisempaa arvoa.

Edellä mainitun lisäksi Helsingillä on käytössään 10 vuoden siirtymäaikamenettely, mikä tarkoittaa sitä, että uudesta maanvuokrasta peritään sopimuksen ensimmäisenä voimaantulovuotena vain 50 %, jonka jälkeen maanvuokra nousee 5 % vuosittaisin korotuksin siten, että uutta maanvuokraa peritään täysimääräisenä vasta 10 vuoden kuluttua uuden sopimuksen vuokra-ajan alkamisesta. Huomattavaa on, että useimmat muut kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusiessaan käyvän arvon mukaan.

Tuottoprosentin kohtuuttomuusväitteestä todettakoon, että yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maanomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.

Maanvuokraus ei ole riskitöntä. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuksen sopimusehtojen mukaan



myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämä riski on realisoitunut sopimuksia uusittaessa. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokrakauden lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokrakauden ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %. Taas yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelevat maanvuokrauksessa 5 %:n ja jopa 6 %:n tuottoja. Tällöin tuottotavoite on käytännössä 25-50 % Helsingin asettamaa tuottotavoitetta korkeampi

Kaikki edellä mainitut seikat huomioiden tuottotavoitetta ei ole perusteltua alentaa nykyisestä tuottotavoitteesta eikä se ole kohtuuton. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokrakauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä välttyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat myös vaatineet, että maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa pienennettäisiin 2,5 m². Maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 11.10.2019 liitteenä on ollut perustelumuistio. Perustelumuistion mukaan, kun maanvuokrasopimus uusitaan, käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen arkkii-



tehtitoimisto rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston laatiman kerrosalaselvityksen mukaan kellarista on laskettu maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan pesutilat ja kulku niihin, normaalin käytännön mukaisesti. Asian käsittelyssä tulee myös huomata, että kiinteistölautakunta on päätöksessään 3.11.2016 (asia 15) päättänyt, ettei asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä rakennuspiirustuksista määritettyä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa oteta uudelleen selvitettäväksi, mikäli esitetty vaihtoehtoinen selvitys eroaa jo määritetystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta alle 7 %. Asiassa ei siten ole ilmennyt syytä muuttaa maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa.

Päätösehdotus K

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 12.9.2019 (250 §, päätöskohta B) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 12.9.2019 (250 §, päätöskohta B) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tuottovaatimus tulisi alentaa neljästä prosentista kolmeen prosenttiin. Perusteluna oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkovaltuuskunta päätyi kolmen prosentin tuottovaatimukseen Lehtisaaressa. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n valitukseen ja ilmoittavat, että he tulevat vaatimaan tuottovaatimuksen alentamista, mikäli kaupunki alentaa tuottovaatimustaan valituksen seurauksena. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa K esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se huomioi pitkiin maanvuokra-aikoihin liittyvän maanomistajan riskin ja antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.



Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tosiasiallinen tuotto laskee. Maanvuokran korottaminen kesken sopimuskauden maan kulloistakin arvoa vastaavasti ei ole oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan mahdollista. Vuokrien elinkustannusindeksi-korjaus ei ole ollut riittävä tapa säilyttämään vuokria käyvällä tasolla, vaan todellinen tuotto on ollut 4 %:n nimellistä tuottoa merkittävästä alhaisempi.

On lisäksi huomattava, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyneitä/päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tonttien käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %.

Lisäksi Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty.

Muutoin perustelujen osalta viitataan kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumui-
stion kohtaan 3.3.

Edellä esitetyt seikat huomioiden kaupungin käyttämä 4 %:n tuottovaatimus on perusteltu. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokrauskauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä välttyttäisiin suu-
rilta vuokran korotuksilta.

Asiassa on lisäksi todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uudistamista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperustepäätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoks-
in. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimuksiin hallinto-oikeuskäsittelyssä.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden viittaukseen Helsingin seurakuntien yhteiseen kirkkovaltuuskuntaan, Helsingin seurakuntayhtymän yhteisen kirkkovaltuuston pöytäkirjassa 12.9.2019 todetaan, että sopimuksissa on pohjalla vuoden 2019 vuokrat ja alennuksena on kirkko-



valtuuston 11.5.2017 päättämä 40 %. Kirkkovaltuuston pöytäkirjan 11.5.2017 mukaan yhteinen kirkkovaltuusto päätti pitää tuottotavoitteen edelleen 5 %:ssa, mutta se päätti laskea maanvuokran määrittelyn perusteena olevaa tontin laskennallista arvoa 40 %:lla, jolloin todelliseksi/efektiiviseksi tuotoksi muodostuu 3 %. Yhteinen kirkkovaltuusto ei sitten päättänyt laskea tuottotavoitetta olemaan 3 %, vaan kirkkovaltuusto päätti samansisältöisestä alennuksesta uusittavien asuntotonttien sopimusten maanvuokrien perusteena pidettävään rakennusoikeuden arvoon, kuin mitä kaupunkikin käyttää. Koska kaupungin käyttämä tuottotavoite on 4 %, efektiivinen tuotto kaupungin tonteilla on enintään 2,4 %, eli seurakuntayhtymää alhaisempi.

Päätösehdotus L

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 23.5.2019 (126 §, päätöskohta H) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 23.5.2019 (126 §, päätöskohta H) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen mukaan kaupungin tulisi kohtuullistaa vuokran määrää. Vuokran määrän kohtuullistamisen perusteena asunto-osakeyhtiö esittää kaupungin määräävään asemaan perustuvan kohtuuttoman korotuksen, yli 90-vuotiaan rakennuksen kunnossapito- ja peruskorjaustarpeet sekä asunto-osakeyhtiön kustannukset tontin hoidosta johtuen. Oikaisuvaatimuksen liite sisältää laskelman asunto-osakeyhtiölle tulevista rakennuksen ylläpito- ja perusparannustoista lähivuosien aikana sekä laskelman asunto-osakeyhtiön määrittämäksi kohtuulliseksi vuokran määräksi. Vuokran määrää koskevan laskelman mukaan vuokra tulisi laskea korottamalla 1.1.2020 päättyneen sopimuksen vuokraa 60 % ja siitä eteenpäin 5-10 % :n korotuksia vuosittain aina vuoteen 2030 saakka.

Lisäksi asunto-osakeyhtiö ilmoittaa, ettei voi hyväksyä uutta maanvuokrasopimusta ennen kuin hallinto-oikeudessa vireillä oleva asia (valittajana Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry) on käsitelty.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa L esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Vuokrankorotusten kohtuuttomuutta arvioitaessa on huomattava, että vuokrankorotusten suuruus johtuu vuokralaisen vanhan vuokran pienyydestä, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Tällöin vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruudella ei ole vaikutusta uuden vuokratason kohtuuttomuuden arvioimisessa. Kaupungin kaikkien vuokratonteilla asuvien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi vanhan maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on määritetty tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Kohtuuttomuutta arvioitaessa tulee lisäksi ottaa huomioon, että uusittavien asuntotonttien sopimusten maanvuokran perusteena olevat tonttien laskennalliset arvot määritetään olemaan vain noin 60 % käyvästä arvosta, ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla on käytetty maanvuokran perusteena jopa tätä alhaisempaa arvoa. Lisäksi maanvuokrien maksumaa koskee 10 vuoden siirtymäaika, joka parantaa vuokralaisen mahdollisuutta talouden sopeuttamiseen.

Uuden maanvuokran kohtuullisuutta on käsitelty laajemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) perustelu-
muistiossa (kohta 3), joka on tämän esitystekstin liitteenä.

Maanvuokran suuruutta ei myöskään voida sitoa vuokralaisen omistamien rakennusten kuntoon tai korjauksiin, koska kaikki rakennukset vaativat ajoittain korjauksia. Rakennuksen kunnossapito kuuluu rakennuksen omistajan lakisääteisiin velvollisuuksiin. Kaupunki ei voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä asettaisi vuokratontilla ja omistustontilla asuvat kaupunkilaiset sekä korjausveloitteistaan huolehtineet sekä niistä huolehtimatta jättäneet vuokralaiset keskenään eriarvoiseen asemaan.

Tontin hoidosta ja kunnossapidosta aiheutuvien kustannusten osalta on todettava, että ne kuuluvat maanvuokralain ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokralaisen vastuulle. Tilanne on sama kaikilla vuokratonteilla.

Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n tekemän valituksen osalta on todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperustepäätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokraso-



pimuksen muutospäätöksiin ja sopimusmuutoksiin. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen erikseen hallinto-oikeuskäsittelyssä. Sopimukset on kuitenkin tullut uusia ennen niiden päättymistä, jottei olisi päädytty sopimuksettomaan tilanteeseen ja etteivät vuokraoikeuksiin ja rakennuksiin vahvistetut mahdolliset kiinnitykset raukeaisi.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimisessa noudatettava yleinen periaate on määrittää maanvuokra tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on kerrottu edellä mainitut seikat sopimusten uusimisen valmistelun aikana lähetetyissä infokirjeissä sekä vuokralaisen/oikaisuvaatimuksen tekijän mielipiteeseen ja muihin yhteydenottoihin annetuissa vastauksissa.

Kaupunki ei voi yhdenvertaisuuden vastaisesti määrittää yksittäisessä tapauksessa maanvuokraa vuokralaisen esittämän laskelman mukaan tai ottaa vuokranmäärityksessä huomioon rakennuksen peruskorjauskustannuksia ja -tarpeita.

Päätösehdotus M

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jättää tutkimatta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 12.8.2019 (218 §, päätöskohta I) tehdyn oikaisuvaatimuksen, koska se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräjän umpeutumisen jälkeen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 12.8.2019 (218 §, päätöskohta I) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Perustelut, päätöskohta M

Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on kuntalain 138 §:n mukaan 14 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Mikäli päätös on annettu tiedoksi kirjeenä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua viestin lähettämisestä. Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Viranhaltijapäätös on lähetetty vuokralaiselle tiedoksi kirjeitse 14.8.2019. Oikaisuvaatimus on saapunut 21.10.2019. Määräaika oikaisuvaatimuksen tekemiselle on umpeutunut 5.9.2019. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Erikseen kuitenkin todetaan, että päätös on lähetetty kirjeitse Arabie-miirikuntiin, Dubaihin. Kirje on lähetetty Economy tai Priority -kirjeenä. Postin maakohtaisten tietojen mukaan Priority -kirjeiden arvioitu kuljetusaika on 5-6 arkipäivää ja Economy -kirjeiden arvioitu kuljetusaika 10-15 arkipäivää. Vaikka tiedoksisaantiaikaa olisi tulkittu oikaisuvaatimuksentekijän kannalta edullisimmalla mahdollisella tavalla (15 arkipäivää), olisi oikaisuvaatimukselle asetettu 14 päivän määräaika joka tapauksessa umpeutunut 19.9.2019.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu selvittää myöhässä saapumisen vuoksi tutkimatta jätetyn oikaisuvaatimuksen osalta erillisessä prosessissa onko tehtyä vuokrauspäätöstä tarpeen muuttaa huomioiden hallintolain 8 luvun virheen korjaamista koskevat säännökset.

Päätösehdotus N

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 14.6.2019 (159 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 14.6.2019 (159 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimukset tekijät eivät oikaisuvaatimuksessaan määrittele, miten päätöstä tulisi oikaista, mutta he haluavat tuoda esille yleiset ongelmat, jotka koskevat sopimusten uusimisprosessia, sopimusluonnoksen perusteluina käytettyjä laskelmia sekä kaupungin vastineita asukkaiden osoittamille huolenaiheille.

Oikaisuvaatimuksen mukaan ongelmat liittyvät muun muassa neuvotteluprosessiin, kiinteistöjen arvon määrittämiseen, riskittömän pääoman liioiteltuun tuotto-odotukseen, alueen museoarvojen ja rakennuskannan iän vajavaiseen huomioimiseen sekä kiinteistöjen tyypittelyyn eriarvoisiin kustannusluokkiin. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan asukkaiden yhdenmukaisuuden varmistaminen vaarantuu myös suhteessa aiemmin äskettäin uusittuihin vuokrasopimuksiin. Vuokralaiset huomauttavat, että mainitut näkökulmat tulevat hyvin esille myös Kanta-Helsingin Omakotiyhdis ry:n (KHOKY) Helsingin hallinto-oikeuteen viedyssä valitusprosessissa. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa N esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Nyt käsillä olevassa oikaisuvaatimuksessa ei ole yksilöity, miten tehtyä päätöstä haluttaisiin oikaistavan.

Sopimusten uusimisprosessista, yhteydenpidosta vuokralaisiin ja vuokralaisten neuvottelumahdollisuuksista on kuitenkin todettava seuraavaa:

Maanvuokrasopimusten uusimisesta on tiedotettu vuokralaisille tiedottein ja muun muassa kaupungin internet-sivuilla, jossa on runsaasti aineistoa sopimusten uusimisesta. Kaupunki on lähettänyt vuokralaisille uusittaviin sopimuksiin liittyen kaksi infokirjettä, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille. Lisäksi kaupunki on järjestänyt useita asukastilaisuuksia eri kaupunginosissa, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, vastannut mielipiteisiin, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden ja asukasyhdistyksen lukuisiin kyselyihin ja tavannut asukasyhdistyksen edustajia.

Myös valtuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, § 285) liitteenä olleessa perustelumuistiossa on vastattu asiakohtaisesti vuokralaisten esittämiin kysymyksiin ja mielipiteisiin. Sopimusvalmistelun yhteydessä valmistelijat ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisten tonttien sopimusehdoista ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta keskustelemiseksi. Lisäksi valmistelijat ovat vastanneet vuokralaisten ja muiden asiakkaiden kysymyksiin koko sopimusten uusimisprosessin keston ajan. Nyt käsillä olevassa tapauksessa oikaisuvaatimuksen tekijöille on lähetetty maanvuokrasopimusluonnos saatteineen kommentoitavaksi sähköpostitse 7.5.2019. Samassa yhteydessä on vastattu heidän aiemmin esittämiinsä mielipiteisiin.

Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa.

Maanvuokran määrittämisen perusteena olevan tonttien laskennallisen arvon osalta on todettava, että osana sopimusten uusimisen valmistelua on hankittu kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalla arviolausunnot vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia omaavien kaupunginosien ja alueiden asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoista. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset molemmissa arviolausunnossa, ja mikäli



eroja on, kaupunki on käyttänyt vuokran määrittämisessä sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta ja ne on laadittu asiantuntevasti sekä laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvoista tonteilla.

Asuntotonttien sopimuksia uusittaessa tonttien laskennallisena arvona käytetään aikaisemman käytännön mukaisesti arvoa, joka on noin 60 % käyvästä arvosta. Kaupunginvaltuuston vahvistamien vuokrausperusteiden mukaiset tonttien rakennusoikeuksien arvot ovat siis vähintään noin 40 % kunkin alueen keskimääräisiä rakennusoikeuksien markkina-arvoja alhaisemmat. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty maanvuokran perusteena jopa tätäkin alhaisempaa arvoa. Useimmat muut kaupungit määrittävät tonttien laskennallisen arvon sopimuksia uusiessaan käyvän arvon mukaan.

Tarkemmin maanvuokran perusteena olevan tontin laskennallisen arvon määrittämisestä on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuihistiossa, muun muassa kohdissa 3.2 ja 4.1.

Vuokralaiset esittävät, että 4 % suuruinen tuottotavoite olisi liioiteltu sijoituksen riskittömyyden vuoksi. Kuitenkin, yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.

Maanvuokraus ei ole riskitöntä. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuksen sopimusehtojen mukaan myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämä riski on realisoitunut sopimuksia uusittaessa. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan



nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteiden kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokrakauden lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokrakauden ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %. Taas yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelevat maanvuokrauksessa 5 %:n ja jopa 6 %:n tuottoja.

Edellä mainitut seikat huomioiden Helsingin kaupungin 4 %:n tuottotavoitetta ei voi pitää liioiteltuna. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokrakauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä vältyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Tarkemmin tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuudesta on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion kohdassa 3.3.

Alueen museoarvojen ja rakennuskannan iän huomioimisesta on todettava, että sekä Catella Property Oy että Realia Management Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Alueilla, joilla sijaitsee paljon suojeltuja rakennuksia tai alueella, joka on merkitty asemakaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on erityinen ja omaleimainen ominaisuus eikä tällaisten alueiden tarjontaa voida lisätä pitkänkään ajanjakson aikana. Suojeltujen alueiden tontteihin kohdistuu näin ollen tarjonnan niukkuus ja tonttitarjontaa voidaan pitää kiinteistömarkkinan nä-



kökulmasta rajoitettuna myös pitkällä aikavälillä. Edellä mainituilla seikoilla on pikemminkin rakennusoikeuden arvoa nostava vaikutus.

Ainoastaan jos kyse olisi tilanteesta, jossa on luovutettu yksittäinen tontti alueelta, johon ei muutoin kohdistu laajoja suojelumääräyksiä, ja kyse olisi erityisen epätarkoituksenmukaisesta asuinrakennuksesta, suojelu voisi näkyä tonttien hinnoittelussa eri tavalla. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden uusittavien sopimusten tonteilla ei kuitenkaan ole kyse tällaisesta tilanteesta.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on lainsäädännön ja avustusten kautta määrätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa.

Maanvuokran määräytymistä ei myöskään yleisesti voida sitoa vuokralaisen omistamien rakennusten kuntoon tai korjauksiin, koska kaikki rakennukset vaativat ajoittain korjauksia, eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä asettaisi vuokratontilla ja omistustontilla asuvat kaupunkilaiset sekä korjausvelvoitteistaan huolehtineet sekä niistä huolehtimatta jättäneet vuokralaiset keskenään eriarvoiseen asemaan.

Tarkemmin uuden maanvuokran suhteesta rakennusten perus- ja ylläpitokorjauksesta aiheutuviin kustannuksiin on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuis-tion kohdassa 4.5 ja suojelumääräyksistä kohdassa 4.6.

Oikaisuvaatimuksen tekijät huomauttavat, että kiinteistöt on tyypiteltä epämääräisesti eriarvoisiin kustannusluokkiin. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) mukaan 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. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapiirustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta.

Osana asian valmistelua hankittujen arviolausuntojen mukaan rakennusoikeuden arvo on eri suuruista eri tonteilla. Esimerkiksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden asuinalueella omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa kuin paritalotontin rakennusoikeus, paritalotontin raken-



nusoikeus taas on arvokkaampaa kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja rivitalotontin rakennusoikeus taas on arvokkaampaa kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliömetri). Tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät oikaisuvaatimuksessaan myös, että asukkaiden yhdenmukaisuuden varmistaminen vaarantuisi oikaisuvaatimuksessa esitettyjen näkökohtien osalta ja lisäksi suhteessa aiemmin äskettäin uusittuihin sopimuksiin.

Tämän osalta todetaan, että kaupungin käytännöt sopimuksia uusittaessa ovat vakiintuneet. Mitä tulee aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten hinnoitteluun, on todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksilla vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100). Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Yhdenvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokran perusteena olevaa laskennallista arvoa entisestään.

Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkinahinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion kohdassa 4.1.1.



Vuokralaiset ovat lopuksi todenneet olevansa tyytymättömiä sopimusluonnokseen ja toivovansa, että Helsingin hallinto-oikeudessa kesken oleva oikeusprosessi toisi selvyyttä sopimusehtojen ja sopimusten uusimisprosessin lainmukaisuuteen.

Tämän osalta todetaan, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeusasteissa, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston päätöstä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksia. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimukseen erikseen hallinto-oikeusprosessissa.

Päätösehdotus O

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 16.9.2019 (254 §, päätöskohta H) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 16.9.2019 (254 §, päätöskohta H) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa oikaisuvaatimuksessaan ja sen täydennyksessä, ettei hyväksy saamansa pöytäkirjan otteen mukana toimitetun maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa yhtyvänsä Kanta-Helsingin omakotiyhdistyksen Helsingin hallinto-oikeudelle tekemään valitukseen tontinvuokrasopimusten uusimisesta ja niiden perusteista. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, ettei hän voi allekirjoittaa sopimusta, koska allekirjoittamisen jälkeen hän ei enää voisi vedota siihen, ettei hän hyväksyisi jotain sopimuksen osaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii myös, että hänen tonttiaan tulisi käsitellä paritalotonttina omakotitalotontin sijaan, koska yhtiöjärjestyksen mukaan rakennuksessa on 2 asuntoa ja piirustusten mukaan mm. kaksi ulko-ovea, kaksi kylpyhuonetta sekä kaksi keittiötä. Lisäksi maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi laskea voimassaolevien säännösten mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n vuoden lopussa 2017 voimaantullut muutos huomioiden siten, että horneja ei



lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalastaan tulisi tämän vuoksi vähentää 4 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lisäksi, että maanvuokrasopimuksen 1 §:n on mahdollistettava myös vuokran alentaminen sekä huomauttaa, että jos vuokraa ei voitaisi sopimusehtojen mukaan laskea, ei sillä, että rakennus palautuisi kesken vuokrakauden omakotitalosta paritaloksi olisi vaikutusta maanvuokraan, vaikka rakennusoikeuden hinnalla on hintaeroa omakoti- ja paritalotonteilla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii lisäksi maanvuokrasopimusluonnoksen 22 §:n lunastusta koskevan kohdan korvaamista aikaisemman maanvuokrasopimuksen lunastusta koskevan 7 §:n mukaisena. Oikaisuvaatimuksen tekijä huomauttaa, että maanvuokrasopimuksen uusi lunastuspykälä on huomattava huononnus siihen, mitä vuokrasopimuksessa on entuudestaan ollut, eikä perustetta sopimusehtojen huonontamiselle oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olisi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tonteille tulisi myös tasapuolisuuden ja yhdenvertaisuuden vuoksi sopimuksia uusittaessa myöntää ostomahdollisuus.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii myös, että maanvuokra lasketaan sekä matemaattisesti että kirjanpitosäännösten mukaan oikein ja ettei hän hyväksy vuokran laskemisessa käytettyä välipyöristystä. Vuokrasopimuksen mukana tai liitteenä ei ole ollut piirustuksia, joihin sopimus perustuu.

Oikaisuvaatimus ja oikaisuvaatimuksen täydennys ovat tämän esitystekstin liitteinä, oikaisuvaatimuksen ja täydennyksen liitteet on tallennettu asianhallintajärjestelmään nyt käsiteltävänä olevan oikaisuvaatimukseen annettavia vastauksia koskevan asian yhteyteen.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa O esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden antamien päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen tai sopimusehtojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston päätöstä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksin. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimuksiin erikseen hallinto-oikeusprosessissa. Sopimuksen allekirjoittaminen ei voi saattaa vuokralaista huonompaan asemaan. Nämä seikat on kerrottu oikaisuvaatimuksen tekijälle myös asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että tontin maanvuokra määritettäisiin paritalotontin eikä omakotitalotontin perustein. Tähän on kuitenkin to-



dettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) mukaan maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa paritalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee paritalo, ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapäärustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta. Rakennuspiirustusten perusteella tontilla sijaitsee omakotitalo. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä vuokralainen ei ole tuonut esille sitä, että tontilla sijaitseva rakennus olisikin omakotitalon sijaan paritalo. Asia on tuotu esille vasta oikaisuvaatimusvaiheessa. Asiassa on pyydetty kannanotto kaupungin ulkopuoliselta arkkitehtitoimistolta. Arkkitehdin mukaan perustetta tulkita rakennusta omakotitalon sijaan paritaloksi ei ole.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertaisuuden vuoksi myös hänen sopimuksessaan tulisi olla ehto, joka mahdollistaa vuokran tarkistamisen alaspäin sopimuskauden aikana. Todettakoon, että se, että joihinkin maanvuokrasopimuksiin on sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokraa vuokrauden aikana alaspäin, ei loukkaa vuokralaisten yhdenvertaisuutta, koska mainittu ehto on sisällytetty kaikkiin samanlaisessa tilanteessa olevien vuokralaisten maanvuokrasopimuksiin. Ehto on rajattu koskemaan tilanteita, joissa vuokralainen on maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä ilmoittanut, että tosiasiallinen tilanne esimerkiksi rakennuksessa sijaitsevien tilojen käyttötarkoituksen osalta poikkeaa uusimmista rakennuspiirustuksista. Muutokset on siis tosiasiasa jo toteutettu, mutta niille ei ole haettu tarvittavia lupia eivätkä muutokset käy ilmi uusimmista rakennuspiirustuksista. Lisäksi huomautetaan, että sopimusehtoihin on sisällytetty aikaraja, joka mahdollistaa vuokran tarkistamisen alaspäin vain, jos rakennuslupasuuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupakuvat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Vuokralaisen tapauksessa se, että talossa nyt asuu yksi perhe ja että talossa mahdollisesti tulevaisuudessa asuisi kaksi perhettä, ei muuta talotyyppiä toiseksi eikä ole myöskään peruste ottaa maanvuokrasopimukseen ehtoa vuokran tarkistamisesta alaspäin. Maanvuokraa ei vuokrauden aikana vakiintuneesti tarkisteta alaspäin esimerkiksi talotyyppin muutoksen vuoksi. Talotyyppin muutosta ei voida huomioida maanvuokraa alentavana seikkana, koska sitä ei huomioida vuokraa alentavana seikkana muillakaan vuokratonteilla. Vuokran alentaminen vuokrauden aikana edellyttää vuokralaisesta riippumattomasta syys-



tä aiheutuvaa vuokra-alueen käyttömahdollisuuden olennaista vähenemistä.

Rakennusvalvontapalvelujen kannan mukaan talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Jos vuokralainen päätyisi vuokrakauden aikana hakemaan rakennuslupaa talotyyppin muuttamiseksi omakotitalosta paritaloksi, se katsottaisiin vuokralaisen omaehtoiseksi toiminnaksi, eikä syytä vuokran alentamiselle olisi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukseen siitä, että hormeja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on todettava, että maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteestä ilmenevästi kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla. Poikkeukset on esitetty kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän vuokrausperuste-esityksen liitteessä. Laskenta on suoritettu kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa laskentatapaa.

Huomion arvoista on, että kaupunki ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Siten esimerkiksi hormit lasketaan normaalisti maanvuokran määräytymisen perusteena olevaan kerrosalaan, eikä niitä voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Mainittu asia on kerrottu vuokralaiselle, kun hänen esittämiinsä mielipiteisiin on vastattu vuokrasopimuksen uusimisen valmistelun yhteydessä.

Erikseen vielä todetaan, että maanvuokran määrittelyä ei ole säädetty laissa. Maanvuokra voitaisiin siten määrätä myös esimerkiksi tontin pinta-alan mukaan. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimusten uusiminen on pitkä prosessi, ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on selvitettävä hyvissä ajoin ennen sopimusten uusimista. Tästäkään syystä määrittelyt eivät voi muuttua esimerkiksi kesken yksittäisten sopimusten uusimisten. Näin ollen hormit lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan eikä niitä voida yksittäisen vuokralaisen kohdalla jättää huomiotta.

Tonttityyppejä ja maanvuokran määräytymisen perusteena olevan kerrosalan määräytymistä on käsitelty tarkemmin tämän esitystekstin liitteenä olevassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) perustelumuihistiossa kohdassa 4.8.1.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös vaatinut maanvuokrasopimuksen lunastusta koskevan ehdon korvaamista aikaisemman maanvuokraso-



pimuksen lunastusta koskevalla ehdolla. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Maanvuokrasopimusluonnoksen vakioehdon mukaan, kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana.

Vanhojen, vuoden 2020 alussa päättyneiden sopimusten ehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voimassa vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa.

Maanvuokrasopimussuhteisiin sovelletaan maanvuokralakia. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuistiossa kohdassa 14.11.4, 17 §.

Tontin osto-oikeuden osalta on todettava, että osto-oikeutta on tarjottu tietyin edellytyksin kaavallisesti loppuun jalostettujen kerros- ja rivitalotonttien vuokralaisille, joiden pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset ovat päättyneet vuonna 2015 tai aikaisemmin ja joille on tehty uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Aikaisempinakaan vuosina tonttien osto-



mahdollisuus ei ole koskenut omakotitalotontteja. Lisäksi huomaute-
taan, että kaupunginhallitus on 1.4.2019 hyväksynyt Helsingin tontin-
luovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet.
Linjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana
lisätään eikä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa
kaupunki enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei myöskään hyväksy vuokranlaskennassa
käytettyä välipyöristystä ja vaatii, että maanvuokra lasketaan sekä ma-
temaattisesti että kirjanpitosäännösten mukaan oikein. Tähän on kui-
tenkin todettava, että maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun
asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 16.9.2019 liitteenä on ollut
perustelumuistio. Perustelumuistiossa on selostettu, miten vuokratta-
vien tonttien maanvuokra lasketaan ja että laskennassa käytetään ta-
vanomaisesti sovellettavia pyöristyssääntöjä. Maanvuokran laskennas-
sa on tehty pyöristys laskennan eri vaiheissa. Pyöristys on tehty aina
lähimpään euroon. Todettakoon, että po. menettelyä on sovellettu va-
kiintuneesti. Joidenkin vuokralaisten kohdalla pyöristys tapahtuu alas-
päin, joidenkin kohdalla ylöspäin, tavallisten pyöristyssääntöjen mukai-
sesti. Näin ollen, ei ole perusteltua jättää maanvuokran laskennassa
välipyöristyksiä tekemättä yksittäisen vuokralaisen kohdalla. Vuokra tu-
lee määrittää samoja vakiintuneita käytäntöjä noudattaen kaikkien koh-
dalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on lisäksi huomauttanut, että hänelle lähete-
tyn vuokrasopimuksen mukana tai liitteenä ei ole ollut piirustuksia, joi-
hin sopimus perustuu. Tähän on kuitenkin todettava, että vakiintuneen
käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei ole liitetty ra-
kennuspiirustuksia, koska niitä ei liitetä maanvuokrasopimukseen mui-
denkaan tonttien kohdalla. Vuokralaisille lähetetyn toisen infokirjeen
mukana vuokralaisille on toimitettu selvitys maanvuokran perusteena
olevasta kerrosalasta, johon on merkitty korostusvärillä pinta-ala, jota
käytetään tontin uuden vuokran perusteena. Helsingin kaupunki on
teettänyt selvityksen rakennuspiirustusten pohjalta ulkopuolisella asian-
tuntijalla. Lopuksi todetaan, että Helsingin rakennusvalvonta arkistoi
Helsingin rakennushankkeiden lupapäätökset, vahvistetut pääpiirustuk-
set, toimitetut erityissuunnitelmat ja muut selvitykset. Helsinkiin raken-
nettujen rakennusten piirustuksiin ja muihin lupa-asiakirjoihin voi tutus-
tua rakennusvalvonnan arkistossa sekä Arska-palvelussa.

Päätösehdotus P

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämi-
nen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä
20.8.2019 (233 §, päätöskohta C) tehdyn oikaisuvaatimuksen.



Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 20.8.2019 (233 §, päätöskohta C) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että päätös ensisijaisesti kumotaan ja palautetaan uudelleen valmisteltavaksi. Toissijaisesti oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanvuokran määrä korjataan vastaamaan samaa tasoa, jonka kaupunki määritteli Käpylän pientalotonteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierrosta ja että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin sovelletaan yhdenvertaisesti yhtä yhteisestä vuokrausperustetta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat toissijaisesti, että päätökseen ja maanvuokrasopimukseen kirjataan selvä tieto siitä, mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu sekä mikä on täysimääräisenä perittävän vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään sekä että maanvuokrasopimusluonnoksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohutuuttomat ja lainvastaiset sopimuskohdat poistetaan tai korjataan molemmille sopijapuolille hyväksyttävään muotoon.

Oikaisuvaatimuksen perusteina oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry on tehnyt kunnallisvalituksen Helsingin hallinto-oikeudelle, jossa vaaditaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) kumoamista lainvastaisena. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen ollessa hallintolain ja kunnallislain vastainen sekä lainvastaisessa järjestyksessä tehty, myös asuntotonttitiimin tiimipäällikön valtuuston päätökseen perustuva päätös on lainvastainen.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät myös, että päätös poikkeaa hallintolain yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus- ja puolueettomuusperiaatteiden vastaisesti ilman asiallista ja hyväksyttävää perustetta siitä, miten Helsingin kaupunki käsitteli vuoden 2015 vastaavan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksen valmistelussa Käpylän alueen pientalotonttien vuokrausperusteita sekä siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto päätti vuosien 2010 ja 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, ettei ole perusteltua, että omakotitalotonteilla, paritaloton-



teilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperuste-
tasot ja Käpylän vuokrausperustehinnan tulisi olla sama kuin Koskelas-
sa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei pystyisi määrit-
telemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa
tasa-arvoisesti tai puolueettomasti.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan päätöksen liitteenä oleva
maanvuokrasopimus olisi sekava ja puutteellinen sekä ristiriitainen. Oi-
kaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrasopimus sisältää myös
useita yksipuolisia ja vuokralaisen kannalta kohtuuttomia määräyksiä.
Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, että kaupunki tosiasiaassa pakot-
taa kaupunkiin nähden alisteisessa asemassa olevat vuokralaiset alle-
kirjoittamaan kaupungin yksipuolisesti laatimat ja vuokralaisille epäe-
dulliset sopimukset. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei
ole antanut vuokralaisille neuvottelumahdollisuutta tai oikeutta. Sen si-
jaan uudisrakennusten tonttien vuokralaisilla on aito valinnanvapaus
hylätä sopimus.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20
§, 22 § ja 27 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuoli-
sesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytettävissä olevan
tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja
rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet ilman
korvausta. Sopimuskohtiin tulisi sisällyttää kaupungille velvollisuus
maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä. Sopimuksesta tulisi lisäk-
si poistaa 2 §, 11 §, 17 § ja 27 §, koska pykälissä on oikaisuvaatimuk-
sen tekijöiden mukaan toistoa ja osa pykälistä on tarpeettomia. 5 §:ssä
mainitun kiinnityksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys
voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain 6 kuukauden
vuokria. 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee
muuttaa siten, että pykälässä noudatetaan ympäristövastuulakia ja sen
mukaista vastuujakoa. Tontin vuokralaista ei tule voida asettaa vastuu-
seen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen kuin hän itse on ollut vuok-
ralaisena. 8 §:n kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen
uudelleen rakentamiselle on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan lii-
an lyhyt. 21 §:n mukainen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan en-
nakkoilmoituksen tulee olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mo-
lemmin puolinen, samoin kuin sopimussakon ja vahingonkorvauksen
maksuvelvollisuus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n
mukainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä (60
% rakennusten teknisestä arvosta) on liian alhainen, koska alueen ra-
kennuksia on huollettu ja ylläpidetty hyvin. Rakennusten markkinahinta
on eri kuin tekninen arvo.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.



Vastaus oikaisuvaatimuksessa P esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Asiassa on aluksi todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen tai sopimusehtojen muuttamiselle. Mikäli valtuuston vuokrausperuspäätöstä 10.10.2018 (285 §) kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksia. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimuksiin hallinto-oikeuskäsittelyssä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimukseen siitä, että maanvuokran tulisi vastata samaa tasoa, jonka kaupunki määritteli Käpylän pientalotontteille valmistellessaan vuoden 2015 pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierrosta ja että Käpylän, Koskelan, Toukolan ja Kumpulan alueen kaikkiin pientalotontteihin tulisi soveltaa yhdenvertaisesti yhtä yhtenäistä vuokraperustetta, on todettava että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Käpylässä ei siis päättynyt vuonna 2015 pientalotonttien sopimuksia.

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuoden 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat eri tilastojen mukaan nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta, Catella Property Oy:ltä ja Realia Management Oy:ltä. Arviolausuntojen mukaan tonttien rakennusoikeuden arvot ovat eri suuruiset. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin paritalotontin rakennusoikeus, ja taas paritalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja taas rivitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa, kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliömetri).

Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Käypien arvojen keskiar-



vo esimerkiksi paritalotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1300 euroa k-m² ja vahvistetut vuokrausperustehinnat ovat 661 euroa k-m² eli vain noin 51 % käyvästä arvosta. Omakotitalotonteilla Toukolassa, Kumpulassa ja Käpylässä rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa k-m² ja vahvistettu vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Vuokrausperustehinnat ovat siten erittäin edulliset. Kaupunki määrittää tontin laskennallisen arvon maanvuokrasopimuksia uusittaessa käyttäen sitä arviolausuntoa, jonka mukainen arvio rakennusoikeuden arvosta on alhaisempi. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat hankittujen arviolausuntojen mukaan alhaisemmat, kuin Käpylässä. Tämän vuoksi Käpylän vuokrausperustehinta ei voi olla sama kuin Koskelassa.

Mitä tulee väitteeseen, että päätös poikkeaisi siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt aikaisempina vuosina pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille tai että ei olisi perustelua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja pienkerrostalotonteilla on eri vuokrausperustehinnat on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia uusittaessa tontit eroteltiin vuokrausperuste-esitykseen kaavamerkintöjen mukaan. Vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin. Käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vakiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on edellä todetusti pääsääntöisesti erisuuruinen. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrausperusteita määrätessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat suuruudeltaan toisistaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämästä poiketen on lisäksi todettava, että pienkerrostalotonteille ei ole tällä hetkellä omaa vuokrausperustekategoriaa sopimuksia uusittaessa. Yhdenvertaisuus-, tarkoitussidonnaisuus tai puolueettomuusperiaatteita ei ole loukattu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei pystyisi määrittelemään talotyyppiä tai maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa tassa-arvoisesti tai puolueettomasti. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §)



liitteenä on ollut määrittely maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Vuokrausperustepäätöksen mukaan maanvuokraa määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa esimerkiksi kerrostalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee kerrostalo ja omakotitalotontilla tarkoitetaan tonttia, jolla sijaitsee omakotitalo. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapiirustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta. Samoin maanvuokran perusteena oleva kerrosala on sopimuksia uusittaessa määritetty kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta rakennuspiirustuksista sekä tarkistettu sopimusvalmistelijoiden toimesta yksittäisiä sopimuksia uusittaessa. Tonttityyppi ja maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikille uusittavien sopimusten vuokralaisille yhdenvertaisin periaattein.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mikä on 100 % vuokran määrä indeksoituna sopimuksen allekirjoituspäivään. Maanvuokrasopimuksen 1 §:n on merkitty tontin perusvuosivuokra. Mainitun pykälän ehtojen mukaisesti vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksin kehittymiseen. Vuosivuokran määrää tarkistetaan siis joka vuosi. Lisäksi vuokrasopimuksen 1 §:ään on merkitty kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä vuokran määrä, jossa on huomioitu sopimukseen merkitty alennus. Ensimmäisenä vuotena täydestä vuokran määrästä peritään sopimusehtojen mukaan vain 50 %. Lisäksi sopimukseen on merkitty perittävän vuokran määrä ajalta 2.1.2020-31.12.2020. Täyden vuokran määrän vuonna 2020 voi siten halutesaan laskea kertomalla kahdella edellä mainitun kalenterivuodelta perittävän vuokran määrän. Vuoden 2021 osalta ja siitä eteenpäin maanvuokran tarkka määrä ei ole tiedossa, koska vuokran määrään vaikuttaa elinkustannusindeksin kehittyminen. Maanvuokrasopimukseen ei siten ole tarpeen kirjata tontin vuokran täyttä määrää (100 %) tähän päivään indeksoituna, koska tontin vuosivuokra on sidottu elinkustannusindeksiin eikä indeksin kehittymistä pysty etukäteen ennustamaan. Sen sijaan perusvuosivuokra, jota tarkistetaan vuosittain maanvuokrasopimuksen indeksiehtojen mukaan, on merkitty maanvuokrasopimukseen. Vuokralaiselle on myös toimitettu vuokralaskelmat muun muassa infokirjeiden yhteydessä sekä osana sopimusneuvotteluja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi esittäneet, että sopimuksesta tulisi ilmetä mihin ja miten määritettyyn tonttityyppiin ja kerrosalaan vuokra perustuu. Tämän osalta todetaan, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala ilmenee vakiintuneesti sopimuksista (niiden 1 §:stä). Talo- tai tonttityyppiä taas ei vakiintuneesti kirjata sopimuksiin. Vuokralaisilla on käytössään omat rakennuspiirustuksensa ja valmistelun aikana heille on toisen infokirjeen yhteydessä toimitettu kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston laatima selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Tonttityyppi ei nouse esiin sopimuksen uusimi-



sen jälkeen ja mahdollisissa talo/tonttityyppi muutoksissa sopimuskauden aikana on kyse asiakkaan omaehtoisesta toiminnasta, jolla ei ole vaikutusta maanvuokraan. Talo- tai tonttityypistä ei siten ole tarpeen ottaa määräystä oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimukseen, koska asialla ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla ole vaikutusta myöhemmässä sopimussuhteessa. Vakiintuneen käytännön mukaan maanvuokrasopimuksen liitteeksi ei ole liitetty myöskään rakennuspiirustuksia. Helsingin rakennusvalvontapalvelut arkistoi Helsingin rakennushankkeiden lupapäätökset, vahvistetut pääpiirustukset, toimitetut erityissuunnitelmat ja muut selvitykset. Helsinkiin rakennettujen rakennusten piirustuksiin ja muihin lupa-asiakirjoihin voi tutustua rakennusvalvonnan arkistossa sekä sähköisessä Arska-palvelussa.

Mitä tulee kaupungin käyttämiin maanvuokrasopimusehtoihin, todettakoon aluksi, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot eivät ole sekavia tai ristiriitaisia. Vastavankaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohtaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen.

Kaupungin vakiosopimusehdoista on toimitettu vuokralaisille tietoa ensimmäisen ja toisen infokirjeen yhteydessä sekä uudelleen kun sopimusehdot sisältäen tonttikohtaiset erityisehdot, on toimitettu kommentteille vuokralaisille. Vastaavan kaltaisia ehtoja käytetään myös uudiskohteissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen 1 §, 15 §, 19 §, 20 §, 22 § ja 27 § sisältävät ehtoja, joiden nojalla kaupunki voisi yksipuolisesti omalla päätöksellään pienentää vuokralaisen käytettävissä olevan tontin kokoa, vähentää tontin käyttöarvoa sijoittamalla tontille laitteita ja rakenteita sekä tuhota tontilla olevat maalämpökaivot ja laitteet ilman korvausta. Sopimuskohtiin tulisi sisällyttää kaupungille velvollisuus maksaa vuokralaiselle korvaus menetyksistä.

Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 1 §:ssä määritetään maanvuokran suuruus sekä eräpäivät. Maanvuokrasopimuksen 1 §:ssä ei ole ehtoja, joilla esimerkiksi vähennettäisiin tontin kokoa tai käyttöarvoa. Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 15 §:ssä todetaan, että vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta kor-



vauksetta sallimaan tarpeellisten johtojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle ja sen yli sekä että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava alue. Ehdon lopussa todetaan, että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan. Ehto, jolla pyritään pitkän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana ensisijaisesti takaamaan mahdollisuus kunnallistekniikan toimivuuteen ja esimerkiksi katujen toimivuuden parantamiseen vastaa sisällöltään ja käsitteiltään rasitteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 19 §:n mukaan vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Ehdon mukaisesti maanalaisia tiloja ja hankkeita voidaan toteuttaa edellyttäen, että ne eivät estä tai rajoita vuokra-alueen asemakaavan tai sopimuksen mukaista käyttöä.

Uusittujen maanvuokrasopimusten 20 §:ssä on ehto koskien lämpö- ja porakaivoja. Asiassa tulee aluksi huomata, että maanalaiseen tilaan ei voi kohdistua muuta omistusoikeutta kuin se, joka sisältyy kiinteistön omistusoikeuteen. Oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa on katsottu, että maanomistajalla on oikeus käyttää omistamaansa kiinteistön alapuolista tilaa lähtökohtaisesti niin syvälle, kuin tällä on taloudellisia ja teknisiä edellytyksiä hyödyntää kiinteistöään. Lämpö- ja porakaivon tai vastaavan tekeminen edellyttää aina maanomistajan suostumusta. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu (ent. tonttiosasto) on maanomistajan puolesta suostumuksen hankkeelle (lämpö- tai porakaivon tms. poraaminen) antaessaan edellyttänyt ns. vastuuvapauslauskkeen noudattamista. Lausekkeen mukaan maanomistaja mm. pidättää oikeuden osoittaa, rakentaa, sijoittaa, käyttää, uudistaa tai laajentaa tarvittaessa myöhemmin erilaisia maanalaisia tiloja, tunneleita, laitteita ja rakenteita kaupungin omistamalla alueella, kuten vuokra-alueella, mahdollisen porakaivon, maalämpöputken tai –järjestelmän siitä estämättä, eikä maanomistaja hyväksy myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista maalämpöputkea tai –järjestelmää varten. Edelleen suostumuksen mukaan tontin vuokralainen on velvollinen suorittamaan toimenpiteen kustannuksellaan ja omalla vastuullaan tietoisena siitä, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia, eikä kaupunki siten vastaa vuokralaiselle maanalaisen rakentamisen pora-



rei'ille, keruuputkistoille tai maalämpöpumppujärjestelmälle kokonaisuudessaan aiheuttamista vahingoista, kuten häiriöistä tai haitoista käytölle tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä aikaisemman suostumuksen mukaiset ehdot on sisällytetty osaksi maanvuokrasopimusehtoja. Vastaavat ehdot sisällytetään myös uudiskohteiden sopimuksiin.

Vuokralaisten vuokraoikeuden perusteella hallitsemalle tontille on toteutettu maalämpökaivo. Maanomistaja on erillisellä kirjeellä antanut tietyin ehdoin vuokraisille luvan toteuttaa tontille maalämpökaivon. Vuokralaiset ovat siten olleet tietoisia mainituista ehdoista ja vuokralaiset ovat saaneet maanomistajan suostumuksen lämpö- ja porakaivojen ym. sijoittamiselle vain em. suostumuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Siten kyse ei ole ennakoimattomasta muutoksesta vallitsevaan tilanteeseen, eikä kaupunki riko perustuslain mukaista omaisuudensuojaa.

Lopuksi todettakoon vielä, että lautakunnan päätettäväksi tuodaan arvioidusti tämän vuoden aikana uudet asuntotonttien vakiosopimusehdot. Siltä osin, kun uudet vakioehdot saattaisivat vuokralaisen parempaan asemaan, uusien vakioehtojen mukaisia periaatteita tullaan soveltaman myös vanhoihin jo allekirjoitettuihin sopimuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimuksen ehto 27 § on tonttikohtainen erityisehto, joka käsittelee tontilla jo entuudestaan sijaitsevaa maalämpöporakaivoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 12 §:n ja 22 §:n tontin pilaantumis-/puhdistamisvastuu tulee muuttaa siten, että pykälässä noudetaan ympäristövastuulakia ja sen mukaista vastuujakoa, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin vuokralaista tule voida asettaa vastuuseen siitä, mitä tontilla on tapahtunut ennen kuin hän itse on ollut vuokralaisena.

Edellä esitettyyn on ensinnäkin todettava, että ehdot, joiden mukaan vuokralainen on muun muassa vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista ja että tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi sekä että mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän ja pohjaveden siten, ettei pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle, ovat lautakunnan vahvistamia vakioehtoja.



Lisäksi maaperän puhtausehdoissa 12 §:ssä todetaan muun muassa, että mikäli vuokra-alueella havaitaan maaperän tai pohjaveden pilaantumista taikka jätteitä maassa, vuokralainen vastaa kustannuksellaan sekä aikaisemman että nyt solmittavan vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta, oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on kasvanut metsää, eikä maaperää ole muokattu ennen rakentamista. Vuokrasopimus on ollut voimassa useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen tai rakennuksen ja vuokraoikeuden ostoajankohtaan. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta.

Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tilaa sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä.

Todettakoon myös, että mikäli pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja olisi tiedossa, tällöin kaupunki vaatisi ensisijaisesti maaperän pilaantumiskustannuksia aiheuttajalta. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja vel-



vollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja aiheuttajan välisistä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavastuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki siten voi suostua vaatimukseen luopua maaperävastuusta tai maaperän tutkimisvelvollisuudesta. Tilanteissa, joissa pilaantuneisuus ei johtuisi vuokralaisesta, niin asia harkittaisiin tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen. Jos maaperän pilaantuminen olisi tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin tietenkään vastaa pilaantumisesta.

Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin.

Kaupungin käyttämät maaperän pilaantumiseen liittyvät ehdot vastaavat siten ympäristönsuojelulainsäädännön sisältöä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät lisäksi, että sopimuspykälät 17 §, 2 § ja 11 § tulee poistaa sopimuksesta, koska niissä on toistoa tai ne koskevat vain uudiskohteiden vuokrausta. Tähän on todettava, että 15 § ja 17 § käsittelevät eri asioita. 17 §:ssä kyse on vuokra-alueella jo mahdollisesti sijaitsevista kunnallisteknisistä johdoista, viemäreistä ja muista vastaavista laitteista ja rakenteista sekä vuokraisien velvollisuudesta korvauksetta sallia mainittujen laitteiden ja rakenteiden pitäminen ja muiden mainitussa ehdossa todettujen toimenpiteiden suorittaminen. 15 §:ssä kyse on puolestaan varautumisesta siihen, että tulevaisuudessa olisi tarve sijoittaa vastaavia laitteita ym. vuokra-alueelle.

Uusittujen asuntotonttien maanvuokrasopimusten 2 § käsittelee lohkomiskustannuksia. Ehto on vakioehto ja se koskee koko vuokra-aikaa. Sama koskee myös kadun ja yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuutta käsittelevää sopimuksen 11 §:ää.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan 5 §:ssä mainitun kiinnityksen määrä tulee kirjata itse sopimukseen ja kiinnitys voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vastata vain 6 kuukauden vuokria sekä 8 §:n kahden vuoden määräaika tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamiselle on liian lyhyt.

Edellä mainittuihin on kuitenkin todettava, että allekirjoitettavassa maanvuokrasopimuksessa kiinnityksen suuruus on merkittynä. Kiinnityksen suuruus lasketaan täytäntöönpanotoimena kiinteistölautakunnan 22.11.1994 (836 §) ja kansliaosaston osastopäällikön 4.2.1997 (1 §)



päätösten mukaisesti. Vuokralaiselle lähetetyn allekirjoituskutsun yhteydessä on ilmoitettu, mikä 5 §:n mukainen kiinnityksen määrä on. Kiinnityksen määrä vastaa noin 2-3 kertaista vuosivuokran määrää. Kaupunki noudattaa kiinnitysten määrän osalta edellä mainittuja päätöksiä eikä määrää voida yksittäisten vuokralaisten osalta sopia toisella tavalla.

Tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaikaa ei siten ole tarpeen muuttaa, koska, kuten todettua, mainittuun määräaikaan on mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

Vuokralaiset esittävät oikaisuvaatimuksessaan myös, että 21 §:n (uudelleen vuokraus) mukainen vuokrasopimuksen jatkamista koskevan ennakoilmoituksen antamisvelvollisuuden tulisi olla molemminpuolinen. Lisäksi vuokralaiset huomauttavat, että saman molemminpuolisuuden tulisi koskea myös 29 §:n sopimussakon maksuvelvollisuutta ja 30 §:n vahingonkorvausvelvollisuutta.

21 §:n osalta todettakoon, että vaikka tällaista kaupunkia koskevaa ilmoitusvelvoitetta ei sopimukseen ole erikseen sisällytetty, vuokranantaja tosiasiallisesti edelleen tulee ilmoittamaan noin kolmea vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokralaiselle, tuleeko se vuokraamaan vuokra-alueen edelleen vuokralaiselle.

29 §:n mukainen sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta. Omakotitalotonteilla sopimussakko on 50 000 euroa. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevien ehtojen osalta huomautettakoon, että tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää rakennustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokralainen. Siten on tarpeen ottaa sopimukseen ehdot, jotka sääntelevät esimerkiksi sitä, että kaupungin omistamalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Sopimussakkoehto on tavanomainen osa erilaisia sopimuksia ja sopimussakkoehdolla turvataan sopimuksen noudattaminen. Se, että kaupunki perisi sopimussakkoa, on erittäin harvinaista. Sopimussakkoa ei myöskään peritä ilman, että vuokralaiselle annetaan mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. 30 §:n mukainen vahingonkorvauslauseke, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tai kolmannelle aiheuttamansa va-



hingon, on voimassaolevan lainsäädännön mukainen. Sopimusmääräys ei tarkoita sitä, että kaupungilla ei olisi lainkaan vahingonkorvausvastuuta. Sopimussakkoa ja vahingonkorvausta koskevat sopimusehdot ovat kaupungin vakioehtoja eikä niistä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös 22 §:n mukainen lunastushinta vuokrasopimuksen vuokra-ajan päättyessä on liian alhainen. Kaupungin käyttämän asuntotonttien sopimusten vakioehtojen mukaan, kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Ehto on samansisältöisenä käytössä hyvin yleisesti ja useissa kaupungeissa.

Maanvuokralain 55 § mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita ja muita maanvuokrasopimusehtoja on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuistiossa. Myös kaupungin käyttämät uusituille asuntotonttien sopimuksille yhteiset sopimusehdot ovat tämän esitystekstin liitteenä.

Päätösehdotus Q

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 28.10.2019 (304 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on päätöksellään 28.10.2019 (304 §, päätöskohta D) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että tontin vuokrataso sekä vuokrasopimuksen ehtoja tulisi kohtuullistaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan seitsemän kertaiseksi nouseva vuokran määrä ei ole kohtuullinen ja vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi (28 %) kuin vuosien 2010 ja 2015 sopimuskiirroksilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan vuokrataso on oikeustoimilain 36 § tarkoittamalla tavalla kohtuuton. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan arviolausuntojen perusteita ei ole julkistettu ja koska alueella ei tehdä tonttikauppoja, realistisia arviolausuntoja on vaikea tehdä eivätkä arviolausunnot ole riippumattomia, eikä tilastoilla voitaisi perustella tonttien hintojen nousua, koska alueella ei tehdä tonttikauppoja. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat liittäneet oikaisuvaatimukseensa tilaston omakotitalojen hintakehityksestä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin tulisi ottaa huomioon, että talouden nousukausi on päättynyt, ja kaupungin tulisi laskea vuokraodotuksiaan.

Vuokrausperustehinnoissa ei ole myöskään oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan huomioitu suojelukaavaa, joka asettaa vaikutuksia talojen käyttöön ja kunnossapitoon ja esimerkiksi muutokset ja korjaukset ovat kalliimpia. Sopimuksissa on myös suojelluille rakennuksille asetettu raskaampia ehtoja (22 §). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen mukainen maaperän puhtausehto 12 § on kohtuuton, koska vastuu maaperän pilaantumisesta ulotetaan myös aikaisempaan vuokrakauteen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuttomia ovat myös sopimuksen 20 §:n maininta, jonka mukaan, jos vuokralainen ei hyväksy tarjousta maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi, vuokralainen on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset tai luovuttamaan rakennuksen vuokranantajan omistukseen sekä ettei rakennusten omistusoikeutta saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska kaupunki käyttää vakioehtoja ja määrittää vuokrat kohtuuttomiksi. Vuokralaiselle on myös sopimuksessa säädetty yksipuolisia vastuita.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa Q esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan seitsemän kertaiseksi nouseva vuokra ei olisi kohtuullinen. Asiassa tulee kuitenkin huomata, että vuokrankorotusten suuruus johtuu vuokralaisten vanhan vuokran pienuudesta, eikä uuden vuokratason kohtuuttomuudesta. Vanhan vuokran suhteella uuteen vuokraan tai korotuksen prosentuaalisella suuruudella ei siten ole vaikutusta sen arvioimisessa, onko ehdotettu uusi vuokrataso kohtuuton. Vanhojen sopimusten vuokralaiset ovat nauttineet kohtuullista ja/tai hyvin alhaista vuokraa useissa tapauksissa jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralainen on saanut oikeuden pitää rakennustaan arvokkaalla tontilla ja etuoikeuden tontin uudelleen vuokraamiseen. Tontinvuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi maanvuokra on määritetty tasolle, joka heijastaa kohtuudella nykyhinnoittelua.

Tämän esitystekstin liitteenä on kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) perustelumistio, jossa on otettu laajasti kantaa maanvuokrien määrittämisen kohtuullisuuteen asuntotonttien sopimuksia uusittaessa (kohta 3). Lyhyesti todettuna vuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt menettelytavat ovat erittäin kohtuullisia.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi (28 %) kuin vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierröksillä. Tähän on kuitenkin todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksilla vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100). Nousu ei siten ole esitetyn kaltainen.

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Yh-



denvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokran perusteena olevaa laskennallista arvoa tai vuokraodotuksia entisestään, eikä vuokratasoa voida pitää oikeustoimilain tarkoittamalla tavalla kohtuuttomana.

Mitä tulee arviolausuntoihin, oikaisuvaatimuksen tekijöillä on ja on ollut asianosaisina mahdollisuus saada käyttöönsä kopiot arviolausunnoista kokonaisuudessaan salassapitositoumusta vastaan. Arviolausuntojen julkisuutta koskien on todettava, että arviolausunnot sisältävät hallinto-oikeuden sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan tietoja arvioiden laatijoiden liikesalaisuuksista, ja tietoja joiden antaminen aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa. Edellä mainitut seikat on julkisuuslaissa määritelty salassapidettäväksi (julkisuuslaki 24 § 1 momentin 20-kohta), koska arviointitoiminnan ammattilaiset laativat arviolausunnot hyödyntäen ammattitaitoaan ja kokemustaan kiinteistönarvioitsijoina. Arviolausuntojen julkisuus vaikuttaisi myös arviointipalvelujen kysyntään sitä heikentävästi, tuottaisi perusteetonta etua arviolausunnoissa esitettyjä tietoja esimerkiksi liiketoiminnassaan hyödyntäville, sekä mahdollistaisi tietojen hyödyntämisen yksityisen elinkeinonharjoittajan kanssa kilpailevaa toimintaa harjoittavien tahojen toimesta. Kuten edellä on todettu, asianosaisilla on joka tapauksessa oikeus saada arviolausunnot käyttöönsä salassapitositoumus allekirjoittamalla. Lisäksi asian yhteiskunnallisen merkittävyyden vuoksi ja koska arviolausunnot laatineet tahot ovat antaneet suostumuksensa (julkisuuslaki 26 § 1 momentin 2-kohta), kaupungin asukkaiden on myös mahdollista tutustua arviolausuntoihin kaupungin tiloissa (mahdollisuus ei koske kilpailevaa arviointitoimintaa harjoittavia tahoja). Lisäksi saatavilla on kopioita arviolausuntojen julkisista osista.

Väitteeseen siitä, että realistisia arviolausuntoja olisi vaikea tehdä, koska alueella ei tehdä tonttikauppoja, on todettava, että tilanteissa, jossa tonttien rakennusoikeudelle määritetään hintaa alueelle, jossa ei ole tehty pientalotonttikauppoja esimerkiksi siksi, että alueella on ainoastaan vuokratontteja, käytetään hinnan määrittelyssä vertailukelpoisten alueiden kauppahintatietoja. Tämän esitystekstin liitteenä olevassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen perustelumuihistiossa sivuilla 11-15 on tarkemmin käyty läpi maan arvon määrittämistä alueilla, joilla tonttikauppoja ei ole. Kahdessa valmistelun tueksi hankitussa arviolausunnossa (Catella Property Oy 22.2.2017 ja Realia Management Oy 20.11.2017) arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset ja mikäli eroja on, kaupunki on käyttänyt vuokran määrittä-



misessä sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta ja ne on laadittu asiantuntevasti sekä laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Kaupungilla on käytössään myös muita arviolausuntoja, jotka vastaavat edellä yksilöityjen arviolausuntojen lopputuloksia, ja jopa ylittävät samoilla asuinalueilla niiden mukaiset rakennusoikeuksien arvot ja lisäksi kaupunki pystyy myös itse arvioimaan alueiden markkinahintatason.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat liittäneet oikaisuvaatimukseensa tilaston omakotitalojen hintakehityksestä. Selvytyksen vuoksi on kuitenkin todettava, että maanvuokrien määrittämisessä huomioidaan tonttien arvot, ei rakennusten arvoja.

Väitteeseen kaupungin määrittämisestä markkina-asetuksesta on todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonkehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiassa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Taas suojelukaavan vaikutukseen maanvuokraa määritettäessä sekä rakennusta kunnossapidettäessä, käytettäessä ja korjattaessa, on todettava, että sekä Catella Property Oy että Realia Management Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Alueilla, joilla sijaitsee paljon suojeltuja rakennuksia tai alueella, joka on merkitty asemakaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on erityinen ja omaleimainen ominaisuus eikä tällaisten alueiden tarjontaa voida lisätä pitkänkään ajanjakson aikana. Suojeltujen alueiden tontteihin kohdistuu näin ollen tarjonnan niukkuus ja tonttitarjontaa voidaan pitää kiinteistömarkkinan näkökulmasta rajoitettuna myös pitkällä aikavälillä. Edellä mainituilla seikoilla on pikemminkin rakennusoikeuden arvoa nostava vaikutus. Kaupungin käytäntö sopimuksia uusittaessa onkin, ettei suojelulla ole vai-



kutusta vuokrausperusteeseen, koska suojelu kertoo alueen arvostuksesta ja myös takaa osaltaan sen, ettei alue tule tulevaisuudessa merkittävästi muuttumaan, jolla on oma alueen arvoa nostava vaikutuksensa. Ainoastaan jos kyse olisi tilanteesta, jossa on luovutettu yksittäinen tontti alueelta, johon ei muutoin kohdistu laajoja suojelumääräyksiä, ja kyse olisi erityisen epätarkoituksenmukaisesta asuinrakennuksesta, suojelu voisi näkyä tonttien hinnoittelussa eri tavalla. Esimerkiksi Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueiden uusittavien sopimusten tonteilla ei kuitenkaan ole kyse tällaisesta tilanteesta.

Taas kustannusvaikutukseen, ja vaatimukseen kunnossapitoon ja korjaukseen käytettävien kustannusten huomioimisesta maanvuokraa alentavana seikkana, on todettava, että rakennusten ylläpito kuuluu rakennuksen omistajan lakisääteisiin velvoitteisiin, eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia peruskorjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) peruskorjausten rahoittamiseen. Mahdollisissa suoje- luun liittyvissä korvausasioissa menetellään rakennusperinnön suoje- lemisestä annetun lain mukaisesti. Rakennusperinnön suojelemisesta annettu laki edellyttää merkityksellisen vahingon tai haitan aiheutumis- ta. Korvausta ei voi saada maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kor- jausvelvollisuudesta tai rakennuksen tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvista kustannuksista. Suojeltavaksi määrätyn rakennuksen omistajalle voidaan kuitenkin esimerkiksi ELY-keskuksen tai museovi- raston toimesta myöntää avustusta rakennuksen hoitoa ja kunnossapi- toa varten. Avustuksilla pyritään osaltaan edesauttamaan alueen ja ra- kennusten kulttuurihistoriallisen arvon ja perinnön säilyttämistä.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kus- tannusten vaikutus on siten lainsäädännön ja avustusten kautta mää- rätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa.

Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla, joissa tonteilla on suojelukaava, suojelu ei kaupungin rakennusvalvontapalvelun kannan mukaan pääsääntöisesti myöskään esimerkiksi estä käyttämättömän rakennusoikeuden käyttämistä edellyttäen, että rakentaminen on huo- lallisesti sovitettu rakennukseen, sen suojeluarvoon ja ympäristöön. Vahvistettujen kaavamuutosten ja vireillä olevien hankkeiden mukaan myös lisärakentaminen suojelluille tonteille on mahdollista. Kaikki vuok- ratonttien lupapiirustukset tulevat maaomaisuuden kehittäminen ja ton- tit-palvelun hyväksyttäväksi, jolloin on todettu myös runsaasti rakennu- soikeuden ylittäviä muutoksia.



Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisältöisinä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia vakioehtoja. Lisäksi noudatetaan maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatettuja lisäehtoja. Sopimukseen on myös voitu sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Tonteista laaditut maanvuokrasopimusluonnokset, joista ilmenevät lautakunnan hyväksymän vuokrasopimuslomakkeen mukaiset vakioehdot ja maanvuokrasopimuksia uudistettaessa tavanomaisesti noudatetut lisäehdot sekä tonttikohtaiset erityisehdot, ovat päätösten liitteinä. Eri oikeusasteilla ei ole ollut huomautettavaa kaupungin käyttämiin sopimusehtoihin. Saman sisältöisiä sopimusehtoja on myös käytössä laajasti muissa Suomen kaupungeissa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan sopimuksen mukainen maaperän puhtausehto 12 § olisi kohtuuton, koska vastuu maaperän pilaantumisesta ulotetaan myös aikaisempaan vuokrakautteen ja muuhun kuin kulloistenkin vuokralaisten aiheuttamaan pilaantuneisuuteen.

Tähän on kuitenkin todettava, että ympäristönsuojelulain 133 §:n 2 momentin mukaan, mikäli maaperän pilaantumisen aiheuttajaa ei saada selville tai täyttämään puhdistamisvelvollisuuttaan ja jos pilaantuminen on tapahtunut alueen haltijan suostumuksella tai hän on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää alueen tila sitä hankkiessaan, on alueen haltijan puhdistettava alueen maaperä. Vastaavat periaatteet alueen haltijan (vuokralaisen) vastuusta ovat olleet voimassa myös aikaisemmassa lainsäädännössä (vanha ympäristönsuojelulaki, jätelaki, jätehuoltolaki). Alueen haltijan ja vuokralaisen vastuu alueen maaperän puhdistamisesta on vahvistettu myös oikeuskäytännössä.

Kaupungin luovuttaessa tontin ensimmäistä kertaa maaperä on ollut puhdasta, myös näiden oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on kasvanut metsää, eikä maaperää ole muokattu ennen rakentamista. Vuokrasopimus on ollut voimassa useita vuosikymmeniä. Kun vuokrasopimus uusitaan, vastuu maaperästä ei katkea sopimuksen uusimiseen tai rakennuksen ja vuokraoikeuden ostoajankohtaan. Tämän vuoksi uuteen vuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan vuokralainen vastaa kustannuksellaan myös aikaisemman vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta pilaantumisesta.

Todettakoon, että ostettaessa rakennus ja vuokraoikeus, myyjän tulee antaa ostajalle tiedot paitsi rakennuksen, niin myös maaperän kunnosta. Mahdolliset puutteet edellä mainittujen kunnossa tulee huomioida aina kauppahinnassa rakennusta ja vuokraoikeutta ostettaessa. Myös ympäristönsuojelulain 139 §:n mukaan maa-alueen luovuttajan tai



vuokraajan on esitettävä uudelle omistajalle tai haltijalle käytettävissä olevat tiedot alueella harjoitetusta toiminnasta sekä jätteistä tai aineista, jotka saattavat aiheuttaa tai ovat aiheuttaneet maaperän tai pohjaveden pilaantumista, sekä alueella mahdollisesti tehdyistä tutkimuksista tai puhdistustoimenpiteistä.

Edelleen myös maanvuokralain 10 §:n mukaan vuokramiehen on huolehdittava siitä, että vuokra-alue pysyy vuokra-aikana kunnossa.

Todettakoon myös, että mikäli pilaantuminen ja pilaantumisen aiheuttaja olisi tiedossa, tällöin kaupunki vaatisi ensisijaisesti maaperän pilaantumiskustannuksia aiheuttajalta. Koska nyt on kyse kaupungin ja alueen haltijan (vuokralaisen) välillä tehtävästä sopimuksesta, sopimuksessa sovitaan kaupungin ja vuokralaisen välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista. Sopimuksessa ei sovita kaupungin ja aiheuttajan välisestä sopimusehdoista, joskin vuokralainen pilaantumista aiheuttaessaan olisi alueen haltijavastuun lisäksi myös aiheuttajavastuussa pilaantumisesta. Kaupunki ei voi etukäteen luopua vaatimasta korvausta maaperän pilaantumisesta vuokralaiselta, eikä kaupunki siten voi suostua vaatimukseen luopua maaperävastuusta tai maaperän tutkimisvelvollisuudesta. Tilanteissa, joissa pilaantuneisuus ei johtuisi vuokralaisesta, niin asia harkittaisiin tapauskohtaisesti siten, että vuokralainen ei joutuisi kohtuuttomaan tilanteeseen. Jos maaperän pilaantuminen olisi tapahtunut ennen vuokrasuhteen alkamista, vuokralainen ei tällöin tietenkään vastaa pilaantumisesta.

Kaupunki ei voi ottaa vastuuta alueen aikaisempien vuokralaisten mahdollisesta maaperää pilaavasta toiminnasta myöskään siksi, koska maanvuokrasopimus on siirtokelpoinen, eikä kaupunki ole voinut vaikuttaa rakennuksen ja vuokraoikeuden myyjän ja ostajan sopimusehtoihin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuton olisi myös sopimuksen 22 §:n maininta, jonka mukaan jos vuokralainen ei hyväksy sopimuksen päättyessä vuonna 2075 tarjousta maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi, vuokralainen on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset tai luovuttamaan rakennuksen vuokranantajan omistukseen.

Tähän on kuitenkin todettava, että ehto on maanvuokralain mukainen. Maanvuokralain 36 §:n mukaan milloin vuokranantaja on viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymistä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas uuden, edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan tontinvuokrasopimuksen tekemiseen entisillä ehdoilla, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, raukeaa vuokranantajan lunastusvelvollisuus.



Maanvuokralain 38 §:n mukaan milloin vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta tai lunastusvelvollisuus 36 §:n mukaan on rauennut, on vuokramies, jollei toisin ole sovittu, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä puut ja pensaat ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita, laitoksia tai puita ja pensaita poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Kaupungin käyttämät maanvuokrasopimuslomakkeen ehdot ovat vakioehtoja ja maanvuokralain mukaisia. Suojeltuja rakennuksia ei aseteta edellä kuvattuja lainkohtia huonompaan asemaan, koska kyse on maanvuokralain mukaisesta lunastamatta jäävää omaisuutta koskevas- ta ehdosta tilanteessa, jossa vuokralainen kieltäytyisi sopimuksen uusimisesta uuden sopimuskauden päättyessä vuonna 2075. Tällöin suojeltua rakennusta koskeva ehto rakennuksen luovuttamisesta vuokranantajalle olisi vuokralaiselle edullisempi, kuin normaaliehto, koska vuokralainen säästäisi rakennuksen purkukustannukset.

Ehto, jonka mukaan vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään, on kiinteistöla- tunkunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Ehto löytyy myös vanhoista sopimuksista. Vuokranantajan kannalta on tärkeää tietää, kuka on vuokralainen, ja kuka vastaa sopimusehtojen täyt- tämisestä suhteessa vuokranantajaan. Ehto ei sinänsä kiellä esimer- kiksi hallinnanjakosopimuksen tekemistä esimerkiksi päärakennuksen ja talousrakennuksen välille. Tällöin vuokralaisen tulee kuitenkin huo- mata, että molemmat hallinnanjakosopimuksen mukaiset määräosat vastaavat vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä suhteessa vuokranantajaan yhteisvastuullisesti.

Tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää raken- nustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokra- lainen. Tämän vuoksi sopimusvelvoitteetkin säätelevät enemmän vuok- ralaisen kuin vuokranantajan toimintaa.

Päätösehdotus R

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämi- nen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (322 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimi-päällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (322 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että vuokrausperusteeksi vahvistettaisiin 29 euroa/k-m² 34 euron sijaan, että maanvuokran perusteena olevaksi kerrosalaksi vahvistetaan 129,5 k-m² 160 k-m² sijaan, koska molemmissa huoneistoissa on suihkut kerroksissa eikä kellarin pesutiloja tule siten laskea maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, ja että kohtuulliseksi ja yhdenvertaiseksi maanvuokraksi vahvistetaan siten 1465 euroa vuodelle 2020. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään hormoneja tai ullakoiksi merkittyjä tiloja ei tulisi laskea maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, ullakkotiloja ei ole laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään useilla muilla Limingantien tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että heille toimitetaan uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös kaupungin tulee noudattaa asemakaavaa. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti on määritetty paritalotontiksi kun taas kahden huoneiston pientalotontteja on saatettu määrittää omakotitalotonteiksi. Rakennukset ovat muuntuneet paritaloista omakotitaloiksi ja kerrostalot muuntuneet paritaloiksi, eikä samanlaisia taloja kohdella oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisesti, samanlaisten talojen tontinvuokrissa saattaa olla isoja eroja. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan on myös kohtuutonta vaatia suojelualueella, että tuhoutuneen puutalon tilalle rakennettaisiin uusi vastaavanlainen puutalo esitetyssä määräajassa ja uudelleen rakentamisajan tulisikin olla 3-5 vuotta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuton on myös ehto, jonka mukaan kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella oleva rakennukset ja että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyaikavasta. Kaupungin tulisi olla oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan velvollinen lunastamaan rakennukset käypään hintaan. Myös ehto, jonka mukaan, jos vuokralainen kieltäytyy tontin uudelleen vuokraamisesta sopimuksen päättyessä ja joutuu tämän seurauksena viemään rakennukset pois vuokra-alueelta tai luovuttamaan ne kaupungin omistukseen, on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kohtuuton. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden



mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska se perisi kilpailullisia hintoja korkeampia hintoja tontteja vuokratessaan ja asettaisi kohtuuttomia ehtoja, joita kilpaillulla markkinalla ei olisi. Kaupungin liiketoiminnallista tuottotavoitetta tulisi kohtuullistaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olemaan 2-3 prosenttia ja asiasta on tehty ilmoitus Kilpailu- ja kuluttajaviranomaiselle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisuusperiaate, tarkoitussidonnaisuusperiaate, puolueettomuusperiaate, suhteellisuusperiaate tai luottamuksensuojaperiaate eivät toteudu. Kaupungin valtuuston vuokrausperustepäätöksestä on valitettu. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi pystynyt perustelemaan mihin oletus alueen kohonneesta pientalotonttien hinnasta perustuu verrattuna vuosina 2010 ja 2015 tehtyihin päätöksiin. Samanlaisissa asioissa tulee noudattaa samanlaista menettelyä ja vakiintuneen käytännön muuttaminen on aina perusteltava. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan johdonmukaisuus ei toteudu tonttityyppien tai maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyissä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pientalotontit olisi vastoin aikaisempaa käytäntöä jaettu kolmeen ryhmään. Jako johtaa oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vastaiseen tilanteeseen, koska jako on kohdistettu tontteihin, joita ei koske vastaava kaavamääräys, tonttityypit määritellään tavalla, jota ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pystyttäisi käytännössä soveltamaan ja alueen keskenään samanlaisilla tonteilla ja ulkoisesti samanlaisissa taloissa voi olla kaikkien eri talotyyppien asuntoja. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tonttityyppien luokituksessa ja kerrosalojen laskennassa (esimerkiksi kuistit, ullakotilat ja vinot katto-osuudet) on huomattavia eroja eri päätösten kesken, eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan selkeitä ohjeita olisi jaettu.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin rakennusoikeuden arvoon ei voisi vaikuttaa se, millainen rakennus tontille on rakennettu, kun asemakaavassa rakennuksen tyyppiä ei ole määrätty. Rakennusoikeuden käypään arvoon perustuvaan tontin hinnan arviointiin voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällaisessa tapauksessa vaikuttaa vain tontin rakennusoikeuden määrä ja tontin käypä arvo tulee arvioida olettaen tontti rakentamattomaksi ja vapaasti myytävissä olevaksi ja koska kaupunki on ilmoittanut, ettei se myy tontteja, kaupungin konsulttiraportteihin pohjaava laskennallinen hinta voidaan kiistää kohtuuttomana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan omakotitalotonttien hintojen suhde kerrostalotontteihin on vuokrausperusteissa noussut verrattuna vuoteen 2010 ja kaupunkirakenteen sekoittuneisuuden vuoksi kerrostalotonttien hinta ei olisi voinut nousta vähempää kuin omakotitalotonttien. Alueella tehdyt omakotitalokaupat kertovat vain rakennusten hinnoista. Kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin pa-



laneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m², eikä tästä tasosta tulisi poiketa. 22.11.2019 vahvistettiin Kumpulassa paritalotontin vuokrausperusteeksi 46 euroa/k-m², ja oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät hintaa epä johdonmukaisena ja kohtuuttomana.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin vuokrasopimusvalmistelu loukkaa tarkoitussidonnaisuuden periaatetta, koska kaupunki olisi käyttänyt väärin ja painostuskeinona vahvaa erityisasemaansa sekä määräävää asemaansa maanomistajana ja tonttimaan vuokraajana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin päätavoitteena on valtuuston päätöksen kautta erityisten taloudellisten etujen tavoittelu, mikä on oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan puolueettomuusperiaatteen vastaista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin toimet ovat olleet myös suhteellisuusperiaatteen vastaisia eikä toiminta olisi ollut oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijät väittävät valmistelun ja päätöksenteon olleen sekavaa ja ristiriitaista ja että alueen pientalotonttien kohdalla olisi poikettu päinvastaiseen suuntaan suhteellisuusperiaatteen alimman tarpeellisen toimenpiteen perussäännöstä. Asian valmistelussa ei ole huomioitu tontinvuokralaisten perusteluja esimerkiksi yleisestä hintatasosta ja oikaisuvaatimukset käsitellään vasta vuonna 2020. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään luottamuksensuojaperiaatetta ei olisi noudatettu. Jokaiselle kysyjälle on vastattu erikseen ja yksilöllisesti ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely perustuisi powerpoint-dioihin ja erikseen pyydettyihin vastauksiin. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan käsite eroaa rakennusvalvontapalveluiden käyttämästä kerrosalakäsittelystä ja suihkutilojen vaatimuksista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan perustelut ja määrittelyt olisivat muuttuneet valmistelun aikana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään palveluperiaatetta ei olisi noudatettu. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tonttisyksikössä ei olisi tehty hallinnollisia päätöksiä tonttien vuokran yleisperiaatteista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan arviolausuntojen tulisi olla julkisia ja tästäkin asiasta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa R esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Aluksi todettakoon, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksiin vastataan tässä vastauksessa asiakokonaisuuksittain.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat rakentaneet omasta aloitteestaan omistamansa rakennuksen kerroksiin pesutilat maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun aikana. He ovat myös ilmoittaneet vastauksena



kaupungin yhteydenottoon, ettei katselmusta voida tehdä kaupungin ehdottamana ajankohtana loppuvuodesta 2019 töiden keskenäisyyden vuoksi. Koska maanvuokrasopimusten uusimista koskeva asia on tullut saattaa päätöksentekoon hyvissä ajoin ennen vanhojen sopimusten päättymistä muun muassa, jotta asia saadaan saatettua ajoissa maanmittauslaitoksen ratkaistavaksi, ja jotta rakennuksiin ja vuokraoi-keuteen vahvistetut mahdolliset kiinnitykset säilyisivät voimassa, on asia viety päätöksentekoon ja sopimukseen lisätty tarvittavat ehdot asiassa, joiden tarkoituksena on ollut mahdollistaa maanvuokran perusteena olevan kerrosalan ja maanvuokran muuttaminen uuden sopimuksen voimassaoloaikana.

Rakennukseen tehdyssä katselmuksessa 23.12.2019 on todettu pesutilojen sijainti asuinkerroksissa. Riittävien pesutilojen sijaitessa kerroksissa, kellarikerroksessa olevaa pesutilaa ei lasketa mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Katselmuksen yhteydessä vuokralaisia on pyydetty toimittamaan rakennusvalvontapalveluiden kanssa yhdessä sovitulla tavalla pesutilaselvitys, jonka vastaanottamisen ja hyväksymisen jälkeen kaupungin käyttämältä ulkopuoliselta arkkitehtitoimistolta on tilattu uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on toimitettu uusi selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, josta ilmenee maanvuokran perusteena käytettävä kerrosala. Maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa ja maanvuokraa tullaan muuttamaan maanvuokrasopimukseen otetun lisäehdon mukaisesti. Edellä mainitut seikat on kerrottu vuokralaisille sopimusvalmistelijan toimesta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän vaatimukseen siitä, että hormeja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on todettava, että maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteestä ilmenevästi kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamilla poikkeuksilla. Poikkeukset on esitetty kaupunginvaltuuston 10.10.2018 hyväksymän vuokrausperuste-esityksen liitteessä. Laskenta on suoritettu kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusi-
tuissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa laskentatapaa.

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Siten esimerkiksi hormit lasketaan normaalisti maanvuokran määräytymisen perusteena olevaan kerrosalaan, eikä niitä voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Mainittu asia on ker-



rottu oikaisuvaatimuksen tekijälle, kun hänen esittämiinsä mielipiteisiin on vastattu vuokrasopimuksen uusimisen valmistelun yhteydessä.

Erikseen vielä todetaan, että maanvuokran määrittelyä ei ole säädetty laissa. Maanvuokra voitaisiin siten määrätä myös esimerkiksi tontin pinta-alan mukaan. Lisäksi huomautetaan, että maanvuokrasopimusten uusiminen on pitkä prosessi, ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on selvitettävä hyvissä ajoin ennen sopimusten uusimista. Tästäkään syystä määrittelyt eivät voi muuttua esimerkiksi kesken yksittäisten sopimusten uusimisten. Näin ollen hormit lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan eikä niitä voida yksittäisen vuokralaisen kohdalla jättää huomiotta.

Virallisiin rakennuslupapiirustuksiin ullakoksi merkittyjä tiloja ei ole laskettu mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Koska oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut otaneensa ullakon tiloja asuinkäyttöön, asiasta on ilmoitettu rakennusvalvontapalveluille ja sopimukseen on otettu ehto asiasta.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olisi myös kohtuutonta vaatia suojelualueella, että tuhoutuneen puutalon tilalle rakennettaisiin uusi vastaavanlainen puutalo ja uudelleen rakentamisajan tulisikin olla 3-5 vuotta. Tähän on kuitenkin todettava, että tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaikaa ei siten ole tarpeen muuttaa, koska mainittuun määräaikaan on mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

Ehto, jonka mukaan kun vuokra-aika päättyy, kaupunki on velvollinen lunastamaan itselleen vuokra-alueella olevat vuokralaisen rakennukset vuokra-alueen tultua sopimusehtojen mukaan puhdistetuksi ja siivotuksi, sekä että lunastusta maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana, on lautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Kyseinen lunastusta koskeva ehto on myös käytössä useissa muissa kunnissa eikä sitä ole oikeuskäytännössä pidetty kohtuuttomana. Vanhojen, vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten ehtoja ei voida sellaisenaan myöskään ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voimassa vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kaup-



paloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa.

Maanvuokrasopimussuhteisiin sovelletaan maanvuokralakia. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimukseen ei siten voida sisällyttää muutoksia lunastuspykälään. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuistiossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös ehto, jonka mukaan, jos vuokralainen kieltäytyy tontin uudelleen vuokraamisesta sopimuksen päättyessä 2075 ja joutuu tämän seurauksena viemään rakennukset pois vuokra-alueelta tai luovuttamaan ne kaupungin omistukseen, on kohtuuton.

Tähän on kuitenkin todettava, että ehto on maanvuokralain mukainen. Maanvuokralain 38 §:n mukaan milloin vuokranantaja ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta tai lunastusvelvollisuus 36 §:n mukaan on rauennut, on vuokramies, jollei toisin ole sovittu, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä puut ja pensaat ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita, laitoksia tai puita ja pensaita poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, on vuokranantajalla oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Kaupungin käyttämät maanvuokrasopimuslomakkeen ehdot ovat vakioehtoja ja maanvuokralain mukaisia. Kyse on maanvuokralain mukaisesta lunastamatta jäävää omaisuutta koskevasta ehdosta tilanteesta,



jossa vuokralainen kieltäytyisi sopimuksen uusimisesta uuden sopimuskauden päättyessä vuonna 2075. Tällöin suojeltua rakennusta koskeva ehto rakennuksen luovuttamisesta vuokranantajalle olisi vuokralaiselle edullisempi, koska vuokralainen säästäisi rakennuksen purkukustannukset.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska se perisi kilpailullisia hintoja korkeampia hintoja tontteja vuokratessaan ja asettaisi kohtuuttomia ehtoja, joita kilpaillulla markkinalla ei olisi. Menettely olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan myös tarkoitussidonnaisuusperiaatteen vastainen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin liiketoiminnallista tuottotavoitetta tulisi kohtuullistaa olemaan 2-3 prosenttia ja että asiasta on tehty ilmoitus Kilpailu- ja kuluttajaviranomaiselle

Edellä esitettyyn on kuitenkin todettava, että kaupungin perimät maanvuokrat eivät ole korkeampia verrattuna muihin Helsingin vuokranantajiin. Kaupunki määrittää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan maanvuokrat käyttäen lähtökohtana tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 60 % tontin käyvästä arvosta ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla tontin laskennallisena arvona on pidetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Useat muut vuokranantajat määrittävät maanvuokran sopimuksia uusiessaan tontin käyvän arvon mukaan. Edelleen kaupungin käyttämä tuottotavoite on maan alhaisimpia ja käytäntö, jonka mukaan maanvuokraa ei peritä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta, on vuokralaisille hyvin edullinen.

Kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia ja vastaavankaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohdaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen. Vuokralaisten yhdenvertaiseen kohteluun tähtäävää vakioehtojen käyttöä ei voida pitää vääränä toimintatapana.

Lisäksi on huomattava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonekehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvone kehitys on pääasiassa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuusta-



son noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasunto-tuotantoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Myöskään tarkoitussidonnaisuuden periaatetta ei siten ole loukattu oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämällä tavalla.

Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista hyvin pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla.

Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteen kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokrakauden lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokrakauden ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotonteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %. Kaupungin tosiasiallinen tuotto on siten alhaisempi, kuin oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämä 2-3 %.

Taas yksityiset maanomistajat ja osa Suomen kunnista tavoittelevat maanvuokrauksessa 5 %:n ja jopa 6 %:n tuottoja.

Tarkemmin tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuudesta on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion kohdassa 3.3. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokrakauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tont-



tien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä välttyt-
täisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Kilpailu- ja kuluttajavirastoon liittyvät asiat käsitellään erikseen omassa
prosessissaan.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että vuokrausperusteeksi vahvistet-
taisiin 29 euroa/k-m² 34 euron sijaan, ja että kohtuulliseksi ja yhdenver-
taiseksi maanvuokraksi vahvistettaisiin 1465 euroa vuodelle 2020. Oi-
kaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunki ei olisi pystynyt peruste-
lemaan mihin oletus alueen kohonneesta pientalotonttien hinnasta pe-
rustuu verrattuna vuosina 2010 ja 2015 tehtyihin päätöksiin ja että
omakotitalotonttien hintojen suhde kerrostalotontteihin on vuokrauspe-
rusteissa noussut verrattuna vuoteen 2010.

Aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten hinnoittelusta vuosina
2015 ja 2010 on kuitenkin todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän
ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 ker-
rostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrauspe-
rustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalo-
tonttien sopimuksilla vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa
(ind100).

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpu-
lan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010
uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuiten-
kaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin,
koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lo-
pussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantu-
ma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että
siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoas-
taan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaattei-
den valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hin-
nat ovat eri tilastojen mukaan nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kui-
tenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmis-
telun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien
sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen ar-
von mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käy-
västä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa
tätä alhaisempaa arvoa. Käypien arvojen keskiarvo esimerkiksi parita-
lotonttien rakennusoikeudelle Toukolan, Kumpulan ja Käpylän alueilla
on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1300 euroa k-m² ja
vahvistetut vuokrausperustehinnat ovat 661 euroa k-m² eli vain noin 51
% käyvästä arvosta. Omakotitalotontteilla Toukolassa, Kumpulassa ja
Käpylässä rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo on molempien
arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa k-m² ja vahvistettu



vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Asiassa on huomattava, että suuret vaihtelut alueittain suhteessa käypään arvoon eivät ole perusteltuja. Yhdenvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokraa entisestään.

Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkinahinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion kohdassa 4.1.1.

Taas omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien hintojen suhteeseen on todettava, että omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien arvon suhteelle ei kiinteistöarvioinnin kannalta ole olemassa mitään tiettyä prosenttilukua, koska alueet ovat erilaisia ja saman alueen sisällä omakotitalotontteja ja kerrostalotontteja voidaan arvostaa eri tavalla. Omakotitalotonttien sekä kerrostalotonttien hintojen suhteen vaihtelu on normaali ilmiö kiinteistömarkkinoilla ja em. suhteet heijastuvat myös vuokrausperustehintoihin. Omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien rakennusoikeuden arvot ilmenevät hankituista arviolausunnoista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pientalotontit olisi vastoin aikaisempaa käytäntöä jaettu kolmeen ryhmään ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jako johtaisi yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vastaiseen tilanteeseen, koska jako on kohdistettu tontteihin, joita ei koske vastaava kaavamääräys, tonttityypit määritellään tavalla, jota ei oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan pystyttäisi käytännössä soveltamaan ja alueen keskenään samanlaisilla tonteilla ja ulkoisesti samanlaisissa taloissa voi olla kaikkien eri talotyyppien asuntoja.

Mitä tulee väitteeseen, että päätös poikkeaisi siitä, miten Helsingin kaupunginvaltuusto on päättänyt aikaisempina vuosina pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten uusimiskierroksilla yhtenäiset vuokrausperusteet kaikille saman alueen pientalotonteille tai että ei olisi perustelua, että omakotitalotonteilla, paritalotonteilla, rivitalotonteilla ja kerrostalotonteilla on eri vuokrausperustehinnat on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin.



Käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vaikiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vaikiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on pääsääntöisesti erisuuruinen. Kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien erottelu on normaalikäytäntö maanvuokrauksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrausperusteita määrittäessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat pääsääntöisesti suuruudeltaan toisistaan. Kaupungin on tehtävä erotteilu eri hintaisten tonttien välillä senkin vuoksi, että vuonna 2015 voimaantullut kuntalaki velvoittaa kaupunkia käyttämään tontteja vuokratessaan käypää arvoa, mikäli tontit vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Tästä johtuen tontit hinnoitellaan niitä luovutettaessa tonttityyppi huomioiden, koska tonttityypillä on merkittävää vaikutusta kerrosneliömetrihintaan (euroa/k-m²). Uusittavien sopimusten ja uudiskohteiden hinnoittelu on pitkällä tähtäimellä lähestymässä toisiaan, mikä on todettu myös kaupunginhallituksen maapoliittisia linjauksia koskevassa päätöksessä 1.4.2019.

Mitä tulee kaavamääräyksiin, esimerkiksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti sijaitsee asemakaavan määräysten mukaan asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään. Asemakaavat ovat tulleet voimaan eri alueilla eri aikoina sisältäen erilaisia määräyksiä siitä, mitä tonteille voi rakentaa. Edelleen, asemakaavoista voi hakea poikkeamispäätöksiä ja tonteille voi olla toteutettu rakennuksia asemakaavamääräyksistä poiketen. Mitä tulee väitteeseen, ettei jakoa omakotitalotontteihin, paritalotontteihin, rivitalotontteihin ja kerrostalotontteihin pysyttäisi käytännössä soveltamaan, on todettava, että edellä mainittu jaottelu on kaupungin soveltama voimassaoleva pitkäaikainen käytäntö. Lisäksi kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 (285 §) mukaan 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. Taas se, mitä tontilla sijaitsee, ilmenee rakennuslupapiirustuksista ja se on todettu osana maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämistä kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston toimesta kaikille tapauksille yhtenäisin periaattein.

Taas siihen, että ulkoapäin samanlaisia taloja kohdeltaisiin eri perustein, on todettava, että vaikka talo näyttää ulkopuolelta samalta, se voi olla omakotitalo, paritalo, rivitalo tai kerrostalo. Osana asian valmistelua hankittujen arviolausuntojen mukaan rakennusoikeuden arvo on eri suuruista eri tonteilla. Esimerkiksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden asui-



nalueella omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa kuin paritalotontin rakennusoikeus, paritalotontin rakennusoikeus taas on arvokkaampaa kuin rivitalotontin rakennusoikeus ja rivitalotontin rakennusoikeus taas on arvokkaampaa kuin kerrostalotontin rakennusoikeus (euroa/kerrosneliömetri).

Rakennusvalvontapalvelujen kannan mukaan talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Talotyypit eivät siten voi muuntua tonteilla hallitsemattomasti. Maanvuokra asuntotonttien sopimuksia uusittaessa taas määritetään virallisiin rakennuslupasuunnitelmiin perustuen.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tonttityyppien luokituksessa ja kerrosalojen laskennassa olisi eroja eri päätösten kesken eivätkä toimintatavat olisi yhdenvertaiset. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran määrittämistä ohjaa erityisesti yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus. Tonteilla, joiden sopimus on uusittu, sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina ja niitä koskevat eri lait ja asetukset kerrosalan määrittämisestä. Asiassa on tarkoituksenmukaista sekä yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi perustelluinta käyttää yhtä yhtenäistä tapaa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala sopimuksia uusittaessa. Vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018, 285 § liitteessä esitetystä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määrittymistä uudiskohteissa.

Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteen mukaisesti. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta perusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa määrittämistapaa. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään.

Maanvuokran määrittymisen perusteena olevat kerrosalat on määritetty samojen perusteiden mukaan kaikilla tonteilla yhden asiantuntijatahon toimesta. Kaupungin ulkopuolinen asiantuntija on soveltanut maanvuokran perusteena olevia kerrosaloja määrittäessään varovaisuusperiaatetta. Sopimusvalmistelijat ovat tarkistaneet maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittymisen päätöksentekovaiheessa.



Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontin rakennusoikeuden arvoon ei voisi vaikuttaa se, millainen rakennus tontille on rakennettu, kun asemakaavassa rakennuksen tyyppiä ei ole määrätty. Rakennusoikeuden käypään arvoon perustuvaan tontin hinnan arviointiin voisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tällaisessa tapauksessa vaikuttaa vain tontin rakennusoikeuden määrä. Tähän on kuitenkin todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla kaavan mukainen rakennusoikeus on 180 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokran perusteena oleva kerrosala on päätöksen mukaan 160 k-m² ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöille ollaan heille selvitettyllä tavalla tekemässä korjauspäätös, joka johtaa heidän maanvuokran perusteena olevan kerrosalansa pienenemiseen. Vaatimus huomioida tontin rakennusoikeus johtaisi siten heidän maanvuokransa merkittävään nousemiseen.

Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on eri asia kuin maanvuokran määrittäminen. Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on yksi osa määritettäessä maanvuokraa. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa tontille rakennetun rakennuksen tyyppi on tiedossa, koska rakentaminen ja talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun kerrosalan mukaan sekä sen mukaan, minkälainen rakennus tontille on toteutettu. Kyse on kaupungin valitsemasta ja noudattamasta menettelystä maanvuokrasopimuksia uusittaessa, eikä menettelyä tule sekoittaa rakennusoikeuden arvon määrittämiseen. Menettely vastaa uudisrakentamiseen liittyvää maanvuokran määrittelyä, tällöin rakennussuunnitelmat esitetään vuokranantajan hyväksyttäväksi ennen rakentamisen aloittamista, jotta maanvuokran suuruus vuokratonteilla voidaan todentaa.

Mitä tulee toteamukseen, että tontin käypä arvo tulee arvioida olettaen tontti rakentamattomaksi ja vapaasti myytävissä olevaksi ja koska kaupunki on ilmoittanut, ettei se myy tontteja, kaupungin konsulttiraportteihin pohjaava laskennallinen hinta voidaan kiistää kohtuuttomana, on todettava, että se, ettei kaupunginvaltuusto maapoliittisissa linjauksissaan 1.4.2019 ole päättänyt ostomahdollisuudesta asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa, ei luonnollisestikaan muuta tonttien laskennallista hintaa eikä määritä maanvuokria kohtuuttomiksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin palaneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m², eikä tästä tasosta tulisi poiketa. 12.12.2018 vahvistettiin Kumpulassa paritalotontin vuokrausperusteeksi 46 euroa/k-m², ja oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät hintaa epäjohdonmukaisena. Tähän on kuitenkin todettava, että Kumpulan Kauhavanvankujan paritalotontin uudisrakennusoikeuden kaupunginvaltuuston vuoden 2018 lopussa vahvistama hinta 46 euroa/k-m² vastaa noin 900



euron k-m² hintatasoa vuoden 2018 lopun käyvän hintatason ollessa luokkaa 1200-1400 euroa/k-m². Hinta vastasi vuoden 2018 lopun uudiskohteiden hintatasoa eikä päätös siten ole epä johdonmukainen tai kohtuuton. Sitten tonttien laskennalliset arvot uudisrakennusoikeuden osalta ovat nousseet perustuen kaupunginhallituksen 1.4.2019 vahvistamiin maapoliittisiin linjauksiin. Vertailun vuoksi todettakoon, että Kumpulan paritalotonteille uusittaville asuntotonttien sopimuksille valtuustossa 10.10.2018 vahvistettu hinta on 34 euroa k-m² ind.100 eli 661 euroa/k-m², eli vallitsevan käytännön mukaisesti noin 20 % alhaisempi, kuin valtuuston uudiskohteelle vahvistama hinta.

Mitä taas tulee Koskelan palaneeseen rakennukseen, jonka seurauksena Koskelan omakotitalotontille vahvistettiin vuonna 2015 vuokrausperuste 36 euroa k-m², on todettava, että vahvistetusta vuokrausperusteesta on aikaa viisi vuotta, ja lisäksi Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat alhaisemmat, kuin Kumpulan alueen tonttien laskennalliset arvot, eikä Kumpulan uusittavien sopimusten vuokrausperustetta ole myöskään tämän vuoksi voitu määrittää pitäen lähtökohtana Koskelan palaneen rakennuksen vuokrausperustetta. Koskelan alueelle 2020-2021 päättyneiden asuntotonttien sopimusten omakotitalotonteille kaupunginvaltuuston 10.10.2018, 285 § vuokrausperustepäätöksen mukainen hinta on 33 euroa/k-m² ind.100. Lisää vertailutietoja vahvistettujen vuokrausperusteiden osalta löytyy kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 liitteestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kaupungin päätavoitteena on valtuuston päätöksen kautta erityisten taloudellisten etujen tavoittelu, mikä olisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan puolueettomuusperiaatteen vastaista. Tähän on kuitenkin todettava, että puolueettomuusperiaate edellyttää ennen kaikkea hallintotoiminnan asianmukaisuutta ja puolueettomuutta. Edellä todetusti maanvuokrat määritetään sopimuksia uusittaessa erittäin alhaisiksi. Keräämättä jäävät vuokratulot hyödyttävät vain pientä asukasryhmää, eikä vielä isompia vuokrasubventioita voida puolueettomuusperiaatteen kannalta pitää muiden tontin vuokralaisten tai kaupungin muiden asukkaiden kannalta hyväksyttävänä.

Kaupungin toimet ovat olleet asianmukaisia ja toimet ovat suhteellisuusperiaatteen mukaisesti tarpeellisia sekä oikein mitoitettuja tavoiteltuun päämäärään nähden.

Kaikki edellä todetut perustelut huomioiden kaupunki on noudattanut yhdenvertaisuusperiaatetta, tarkoitussidonnaisuuden periaatetta, puolueettomuusperiaatetta, suhteellisuusperiaatetta ja luottamuksensuojaperiaatetta.



Asiassa on myös tarpeen huomata, että yhdenvertaisuuden ja luottamuksensuojan vaatimus ei estä viranomaista muuttamasta vakiintuneeksi muodostunutta käytäntöään, jos siihen on olemassa perusteltu syy, kuten esimerkiksi lainsäädännön tai oikeuskäytännön muuttuminen. Kunta voi siten esimerkiksi kehittää maanvuokraustoimintaansa.

Vuonna 2015 voimaantulleen uuden kuntalain mukaan puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo, jos kiinteistö vuokrataan ilman tarjouskilpailua. Vuokrattaessa kiinteistö kilpailutoimintaa markkinoilla harjoittavalle taholle, kuntalaki edellyttää, että kaupunki määrittää kohteen maanvuokran käyvän arvon mukaisesti. Käyvän arvon taso varmistetaan joko kilpailulla tai ulkopuolisen asiantuntijan arviolausuntoon perustuen. Koska kaupunki on veloitettu luovuttamaan uudiskohteet usein käyvästä arvosta, uudiskohteiden ja uusittavien sopimusten vuokralaisten ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun parantamiseksi maanvuokrien tasoon tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota myös sopimuksia uusittaessa. Maanvuokria sopimuksia uusittaessa tulisikin nostaa lähemmäs käypiä arvoja. Asiassa ei ole perusteltua, että erot uusittavien ja uudiskohteiden sopimusten vuokrissa kasvavat.

Oikaisuvaatimuksen tekijät väittävät valmistelun ja päätöksenteon olleen sekavaa ja ristiriitaista ja että asian valmistelussa ei olisi huomioitu tontinvuokralaisten perusteluja. Tähän on kuitenkin todettava, että asian valmistelu ja päätöksenteko perustuvat kattavaan aineistoon, eikä valmistelu tai päätöksenteko ole ollut sekavaa eikä ristiriitaista. Maanvuokrasopimusten uusimisesta on tiedotettu tiedottein ja mm. kaupungin internet-sivuilla, jossa on runsaasti aineistoa sopimusten uusimisesta, kaupunki on lähettänyt vuokralaisille 2 infokirjettä uusittaviin sopimuksiin liittyen, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille, kaupunki on järjestänyt useita asukastilaisuuksia eri kaupunginosissa, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden ja asukasyhdistysten lukuisiin kyselyihin, tavannut asukasyhdistyksen edustajia sekä ensin valtuuston vuokrausperustepäätöksen perustelumuihistiossa vastannut asiakohteisesti esitettyihin kysymyksiin sekä mielipiteisiin eli oikaisuvaatimuksen tekijöiden tarkoittamiin vuokralaisten perusteluihin sekä vastannut niihin uudelleen silloin, kun valmistelijat ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisten tonttien sopimusehdoista ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta keskustelemiseksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan jokaiselle kysyjälle on vastattu erikseen ja yksilöllisesti ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely perustuisi power-point dioihin ja erikseen pyydettyihin vastauksiin eikä oikaisu-



vaatimuksen tekijöiden mukaan myöskään palveluperiaatetta olisi noudatettu. Tähän on kuitenkin todettava, että valmistelijat ovat vastanneet normaaliin asiakaspalveluun kuuluvasti vuokralaisten ja muiden asiakkaiden kysymyksiin. Kysymyksiin on vastattu koko prosessin keston ajan. Maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ja siihen liittyvää ohjeistuksesta todettakoon vielä erikseen, että vuokralaisille on toimitettu selvitys heidän maanvuokransa perusteena olevasta kerrosalastaan toisen infokirjeen yhteydessä vuoden 2017 lopussa. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen arkkitehtitoimisto rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Infokirjeessä on kehoitettu vuokralaisia olemaan yhteydessä kysymysten ja lisätietojen osalta sopimusvalmistelijaan. Lisäksi kaupungin järjestämissä asukastilaisuuksissa on käsitelty myös maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan liittyviä asioita. Näiden lisäksi kaupungin internet-sivuilla on kattavaa tietoa sopimusten uusimisesta ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely löytyy muun muassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteestä. Vuokrausvalmistelijat ovat käyneet läpi vuokralaisten maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan liittyvät kysymykset vuokralaisten kanssa kun he ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisen sopimuksen uusimisesta koskevassa asiassa. Näiden lisäksi kaupunki on toimittanut vastauksia asukasyhdistyksen lukuisiin kyselyihin maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa koskien ja järjestänyt asukasyhdistyksen pyynnöstä erillisen ylimääräisen vastaanoton maanvuokran perusteena oleviin kerrosaloihin liittyen. Vastaanotolla on saanut samaa tietoa kuin mitä sopimusvalmistelijat ovat tarjonneet vuokralaisille koko valmistelun ajan. Kaupunki on järjestänyt maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvän asioinnin ja asian käsittelyn siten, että hallinnossa asioiva saa asianmukaisesti hallinnon palveluita, ja kaupunki antaa asiakkailleen maanvuokrasopimusten uusimiseen liittyvää neuvontaa, sekä vastaa asiointia koskeviin kysymyksiin ja tiedusteluihin. Palveluperiaatetta on noudatettu hyvin.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan tontit-yksikössä ei olisi tehty hallinnollisia päätöksiä tonttien vuokran yleisperiaatteista. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokrausperusteista on päättänyt kaupunginvaltuusto 10.10.2018, 275 §. Perustelut ja määrittelyt vastaavat aikaisemmilla sopimusten uusimiskierroksilla noudatettuja vakiintuneita menettelytapoja ja käytäntöjä.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lopuksi esittäneet, että arviolausuntojen tulisi olla julkisia, asiassa on jouduttu allekirjoittamaan salassapitositumus, arviolausunnoista käytävä julkinen keskustelu on vaikeutunut ja että asiasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Tähän on kuitenkin todet-



tava, että Hallinto-oikeus on 26.2.2020 hylännyt oikaisuvaatimuksen tekijän valituksen ja hallinto-oikeus on pitänyt kaupungin toimintatapoja oikeina. Hallinto-oikeuden päätöksen mukaan arviolausunnot sisältävät salassapidettäviä tietoja.

Mainittakoon, että edellä mainitussa hallinto-oikeuden kaupungin eduksi ratkaisemassa asiassa arviolausuntoihin oli tutustuttu kaupungin tiloissa, arviolausuntojen julkiset osat oli annettu pyytäjälle kopioina sekä lisäksi arviolausunnot oli annettu salassapitositoumusta vastaan pyytäjälle kokonaisuudessaan. Tiedot arviolausunnoista oli luovutettu siten usealla eri tavalla. Lisäksi kaupunki vastasi erikseen hallinto-oikeudessa asiaa koskeneeseen valitukseen.

Arviolausunnot sisältävät hallinto-oikeuden sekä korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisukäytännön mukaan tietoja arvioiden laatijoiden liikesalaisuuksista, ja tietoja joiden antaminen aiheuttaisi elinkeinonharjoittajalle taloudellista vahinkoa. Edellä mainitut seikat on julkisuuslaissa määritelty salassapidettäviksi (julkisuuslaki 24 § 1 momentin 20-kohta), koska arviointitoiminnan ammattilaiset laativat arviolausunnot hyödyntäen ammattitaitoaan ja kokemustaan kiinteistönarvioitsijoina. Arviolausuntojen julkisuus vaikuttaisi arviointipalvelujen kysyntään sitä heikentävästi, tuottaisi perusteetonta etua arviolausunnoissa esitettyjä tietoja esimerkiksi liiketoiminnassaan hyödyntäville, sekä mahdollistaisi tietojen hyödyntämisen yksityisen elinkeinonharjoittajan kanssa kilpailevaa toimintaa harjoittavien tahojen toimesta. Kuten edellä on todettu, asianosaisilla on joka tapauksessa oikeus saada arviolausunnot käyttöönsä salassapitositoumus allekirjoittamalla. Lisäksi asian yhteiskunnallisen merkittävyyden vuoksi ja koska arviolausunnot laatineet tahot ovat antaneet suostumuksensa (julkisuuslaki 26 § 1 momentin 2-kohta), kaupungin asukkaiden on myös mahdollista tutustua arviolausuntoihin kaupungin tiloissa (mahdollisuus ei koske kilpailevaa arviointitoimintaa harjoittavia tahoja). Lisäksi saatavilla on kopioita arviolausuntojen julkisista osista. Kopioita arviolausunnoista kokonaisuudessaan on toimitettu yli 50:lle niitä pyytäneelle vuokralaiselle (asianosaiselle).

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden toimittamien oikaisuvaatimuksen liitteiden osalta viitataan tämän esitystekstin liitteenä olevaan kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen perustelumuistioon.

Päätösehdotus S

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontti-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 19.8.2019 (226 §, päätöskohta E) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on päätöksellään 19.8.2019 (226 §, päätöskohta E) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että kaupungin tulisi kohtuullistaa vuokran määrää siten, että tuottotavoitteena käytetään korkeintaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta. Lisäksi maanvuokrasopimusta tulisi muuttaa ja oikaisuvaatimuksen tekijälle tulisi tarjota tontin lunastusmahdollisuutta vaihtoehtona uudelle maanvuokrasopimukselle käyväällä hinnalla, joka ottaa huomioon aiemmin maksetut vuokrat.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala ja maanvuokra sekä sopimusehdot on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan korjattava niin, että ne vastaavat tosiasiallista tilannetta eivätkä riko yhdenvertaisuusperiaatetta. Maanvuokrasopimukseen olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehtävä tarvittavat muutokset, jotta sopimuksen ehdot olisivat yhteneväiset Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n Kilpailu- ja kuluttajavirastolle jättämän toimenpidepyynnön ja Helsingin hallinto-oikeudelle tehdyn kunnallisvalituksen kanssa. Kaupunki teki päätökset sopimusten uusimisesta edellä mainittujen asioiden vireilläolosta huolimatta. Edellä mainituista prosessista mahdollisesti aiheutuvat muutokset tulisi huomioida sopimusehdoissa.

Perusteluina oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaansa vaatiessaan riskittömälle vuokrasaamiselle 4 % tuottotavoitetta, joka on kohtuuttoman korkea. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että Aalto Yliopiston professorin lausunnon mukaan kilpailtujen markkinoiden riskittömille sijoituksille määräämä reaalityttö olisi vuosien 1900-2016 välisenä aikana ollut -0,5 % ja vuosien 2000-2016 välisenä aikana 0,7 %. Vuonna 2018 reaalityttö-odotus riskittömille sijoituksille oli 0 %. Lisäksi 4 % tuottotavoitetta ovat pitäneet kohtuuttomana Kanta-Helsingin omakotiyhdistys, vuokralaiset sekä vasemmistoliiton kaupunginvaltuutetut.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungilla olisi määräävä markkina-asema tontinvuokramarkkinoilla tonttien hinnoittelussa, koska se omistaa suuren osan maapinta-alastaan ja on suurin tontinvuokrasopimuksia tekevä taho kaupungin alueella ja lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa kilpailulain 7 § mukaisella tavalla, koska se määrittäisi maanvuokraso-



pimuksen ehdot ja maanvuokran määrän kohtuuttomiksi. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hän ei ole voinut aidosti neuvotella maanvuokrasopimuksen ehdoista eikä hän ole voinut kieltäytyä sopimuksen tekemisestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan moni maanvuokrasopimuksen ehto on kohtuuton. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokrasopimuksen 8 §:n mukainen kahden vuoden määräaika uuden rakennuksen rakentamiselle tapauksessa, että rakennus palaa tai muuten tuhoutuu, on liian lyhyt huomioiden vakuutusyhtiön korvauspäätöksen tekemiseen ja rakennusluvan hakemiseen sekä rakennuksen rakentamiseen menevä aika. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokrasopimuksen ehtoon, jonka mukaan vuokralainen on mm. velvollinen huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi, tulee lisätä maininta, jonka mukaan kaupungin on annettava välittömästi kaatolupa huonokuntoisille puille. Mikäli lupaa ei annettaisi, kaupungin tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vastata vahingosta täysimääräisesti. Myös maanvuokrasopimuksen ehtoon 15 §, jonka mukaan vuokralaisen on 3 kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava tarvittava alue, jos kaupunki ennen vuokra-ajan päättymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehdä muutokset, jotta on selkeää mitä vuokranantaja voi tehdä ja mitä ei sekä mekanismi vahingon määrän arvioimiselle ja korvaamiselle. Myös maanvuokrasopimuksen 19 §:n ehtoon maanalaisista hankkeista tulisi sisällyttää maininta, jonka mukaan hankkeista ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vuokralaiselle.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lunastushinnaksi vuokra-ajan päättyessä tulisi määrittää vuokrasopimuksen osapuolista riippumattoman tahon toimesta määritettävä täysi korvaus lunastushetken markkinahinnan mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan arvo 60 % teknisestä arvosta on hyvin alhainen ja lisäksi tulisi huomioida, että kaupunki osti Oulunkylän aseman läheltä kerrostalon markkinahintaan, eikä kaupungin tulisi kohdella tontin vuokralaisia eri tavoin. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennusten alhainen lunastusarvo tulisi huomioida vuokrausperustehinnassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös sopimussakon tulisi olla kohtuullinen suhteessa kohteen arvoon ja sopimussakko tulisi rajata olennaisiin sopimusrikkomuksiin. Kohtuullinen sopimussakko olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohteen arvo huomioiden 20 000 euroa. Sopimussakon tulisi koskea myös vuokranantajaa. Vaihtoehtoisesti se tulisi poistaa sopimuksesta.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen vuokratonttinsa vuokrausperusteet poikkeavat olennaisesti hinnoista, jotka kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden sopimusten tonteille, nousu on jopa 28 % ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientalotonttien reaali hinnat olisivat laskeneet vuodesta 2010 vuoteen 2017 ja vuoden 2008 jälkeen, eikä vuokrausperustehinnan vuodelle 2020 tulisi olla vuotta 2010 korkeampi. Myöskään asuntojen markkinahinnat eivät ole kasvaneet samalla tavalla, vaan omakotitalojen hinnat ovat nousseet vain 8,5 % vuodesta 2009 vuoteen 2016. Vuodesta 2009 vuoteen 2014 nousua on ollut 17 %.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan laskentatapa loukkaa vuokralaisten yhdenvertaisuutta. Päätöksenteon tulee tapahtua ennalta määritettyjen, yleisesti hyväksyttyjen ja tasapuolisesti sovellettavien periaatteiden mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän käsityksen mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrä olisi laskettu erilaisilla perusteilla samanlaisissa kohteissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen maanvuokran perusteena oleva kerrosalansa olisi laskettu eri tavalla kuin vastaavissa asuinpientaloissa huomioiden kartoista karta.hel.fi saatavat tiedot talojen koosta ja arska-palvelusta saatavat tiedot pohjapiirroksista.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös täydentänyt oikaisuvaatimustaan. Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että Kumpulan alueelta useissa esimerkiksi Kauhavankujalla, Kymin tiellä ja Limingantiellä sijaitsevilla kohteissa ei ole sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan osaa toisen kerroksen kerrosneliöistä, jos kyseessä on alle 160 cm korkuisia tiloja, kun taas oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla alle 160 cm tiloja on sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että vertailemalla fyysisiä rakennuksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, huomataan, että osassa Kauhavankujan, Limingantien ja Kymintien rakennuksissa kuisteja ei ole laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, vaikka mainituissa kohteissa ainakin yksi kuisti on umpikuisti. Edellä mainittu huomio voidaan oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehdä rakennuksia tieltä katsomalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on laskettu molemmat umpikuistit, mikä loukkaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertaisuutta. Kuis tien käyttäminen esimerkkinä osoittaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, että rakennuslupapiirustuksiin perustuva tapa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala on tapana epäluotettava ja loukkaa yhdenvertaisuutta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tulisi todentaa hänen tontillaan alle 160 cm korkuiset tilat katselmuksessa ja poistaa alle 160



cm korkuiset tilat maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Lisäksi kuistien kohtelu tulisi yhdenmukaistaa. Muutoin syntyy perusteettomia eroja ja epäoikeudenmukaisuutta maanvuokran määräytymisessä.

Oikaisuvaatimus täydennyksineen on kokonaisuudessaan tämän esitystekstin liitteenä. Oikaisuvaatimuksen liitteet on viety ahjoasianhallintajärjestelmään.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa S esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt, että kaupungin tulisi kohtuullistaa vuokran määrää siten, että tuottotavoitteena käytettäisiin korkeintaan 2 % tontin laskennallisesta arvosta ja että riskittömälle vuokraamiselle 4 % tuottotavoite olisi kohtuuttoman korkea. Väitteeseen tuottotavoitteen kohtuuttomuudesta on kuitenkin todettava, että kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin maaomaisuuteen sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4 - 6 %:n tuottovaatimusta, mikä on myös oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Esimerkiksi 5-6 % tuottotavoite, jota osa kaupungeista ja yksityisistä toimijoista käyttävät, on 25-50 % Helsingin kaupungin käyttämää tuottotavoitetta korkeampi.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä ja oikaisuvaatimuksen liitteenä toimitetusta asiantuntijalausunnosta poiketen, maanvuokraus ei ole riskitöntä, eikä myöskään kaupungin todellinen tuotto maanvuokrauksesta ole 4 %. Maanvuokraustoimintaan liittyvä keskeisin riski johtuu hyvin pitkistä (tavallisesti 50 vuotta) sopimuskausista. Asuntoalueen maanvuokrasopimus on määräaikainen, eikä sitä voida päättää muutoin kuin maanvuokralaissa säädetyillä hyvin rajoitetuilla perusteilla. Maanvuokraa ei voida yksipuolisesti kaupungin toimesta 1.1.2020 päättyneiden ja uusittujen sopimusten sopimusehtojen mukaan myöskään korottaa. Jos taas kiinteistöjen arvot kohoavat vuokrakauden aikana voimakkaasti, kaupungin riskinä on, että vuokrasuhteen alussa sovittu vuokra jää vuokrakauden kuluessa hyvin pieneksi suhteessa tontin kulloiseenkin todelliseen arvoon. Tämä riski on realisoitunut sopimuksia uusittaessa. Helsingissä 4 %:n nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tonttien arvon noustessa kaupungin tontista saatava tuotto laskee. Maanvuokrasopimukselle luonteenomaisesta hyvin pitkästä sopimussuhteesta johtuen myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Maanvuokrausta ei myöskään tule rinnastaa esimerkiksi talletus- tai lainoitustoimintaan.



Kaupunki on maanvuokraustoiminnan kehittämiseen liittyen teettänyt vuonna 2014 Teknologian tutkimuskeskus VTT:llä selvityksen Helsingin kaupungin tonttien vuokrasopimusten indeksiperusteiden kehittämisestä. VTT:n selvityksen (4/2014) mukaan kaupungin vuokratuotto esimerkiksi vuonna 1954 solmituista sopimuksista on ollut vuonna 2015 päättyneen vuokratuotokauden lopulla alle 0,3 %. Selvityksen mukaan kaupungin todellinen vuokratuotto koko vuokratuotokauden ajalta ensimmäisen vuokrasopimuksen aikana 1954-2012 on ollut vain noin 2,15 %.

Huomattava on lisäksi, että kaupungin todellinen tuotto asuntotontteilla riippuu myös siitä, kuinka hyvin maanvuokran laskennassa käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat heijastavat arvioitavissa olevaa tontin käypää arvoa. Koska vuosina 2020-2021 päättyviä maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytetyt rakennusoikeuden arvot alittavat arvioitavissa olevan tontin käyvän arvon vähimmilläänkin noin 40 %:lla, kaupungin saama tuotto pelkästään tämä seikka huomioiden on enimmillään vain 2,4 %.

Kaupungin todellinen tuotto on siten paljon tuottotavoitetta (4 %) alhaisempi. Kaikki edellä mainitut seikat huomioiden, sekä erityisesti huomioiden se, että maanvuokran korottaminen maan kulloistakin arvoa vastaavasti kesken sopimuskauten ei ole tällä hetkellä käytettävien sopimusehtojen mukaan mahdollista, 4 %:n tuottotavoitetta ei ole perusteltua alentaa. Vireillä on kaupungin maanvuokrauksiin liittyvien käytäntöjen ja ehtojen kehittäminen siten, että tonttien maanvuokrien kehitys vuokratuotokauden aikana vastaisi nykyistä paremmin tonttien yleistä arvonkehitystä, jolloin vuokrasopimusten päättyessä välttyttäisiin suurilta vuokran korotuksilta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki käyttäisi väärin määräävää markkina-asemaa, koska se määrittäisi maanvuokrasopimuksen ehdot ja maanvuokran määrän kohtuuttomiksi. Tähän väitteeseen on kuitenkin todettava, että kaupungin perimät maanvuokrat eivät ole korkeampia verrattuna muihin Helsingin vuokranantajiin. Kaupunki määrittää asuntotonttien sopimuksia uusiessaan maanvuokrat käyttäen lähtökohtana tontin laskennallista arvoa, joka on vain noin 60 % tontin käyvästä arvosta ja oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla tontin laskennallisen arvona on pidetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Useat muut vuokranantajat määrittävät maanvuokran sopimuksia uusiessaan tontin käyvän arvon mukaan. Edelleen kaupungin käyttämä tuottotavoite on maan alhaisimpia ja käytäntö, jonka mukaan maanvuokraa ei peritä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta, on vuokralaisille hyvin edullinen. Maanvuokrien määriä ei siten voida mitenkään pitää kohtuuttomina.



Edelleen on todettava, että vaikka kaupunki toimii Helsingissä pääasiallisena vuokranantajana, kaupunki voi itse vaikuttaa kiinteistöjen arvonkehitykseen varsin rajallisesti. Kiinteistöjen arvon kehitys on pääasiasa riippuvainen yleisestä yhteiskunnallisesta kehityksestä, kuten väestön keskittymisestä kasvukeskuksiin sekä yleisestä varallisuustason noususta, joka on viime vuosina ollut voimakasta. Maan arvoon markkinoilla vaikuttavat lisäksi monet muut kaupungista riippumattomat tekijät, kuten rahan saatavuus, yleinen korkotaso, kohteen sijainti, rakennusoikeus ja asuntojen yleinen hintataso. Lisäksi tällä hetkellä iso osa kaupoista, joissa kaupunki myy tontteja (erityisesti omistusasuntotutontoon luovutettavien tonttien osalta) tehdään hintakilpailujen perusteella, jolloin tonttihinnat ilmentävät todellisia markkinahintoja. Pientalotonttien osalta suurin osa kaupoista taas on yksityisten maanomistajien tekemiä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen siitä, että hän ei ole voinut aidosti neuvotella maanvuokrasopimuksen ehdoista tai kieltäytyä sopimuksen tekemisestä, on todettava, että kaupunki käyttää maanvuokrasopimuksia laatiessaan vakioehtolomaketta (kiinteistölautakunnan päätös 26.6.2007, 455 §), jonka mukaiset vakioehdot ovat samat kaikille asuntotonteille. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat maanvuokralain mukaisia ja vastaavan kaltaiset ehdot ovat käytössä muissakin isoissa kaupungeissa. Vakioehtoja käytetään vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi. Vakioehtojen lisäksi maanvuokrasopimukseen sisällytetään sopimuksia uusittaessa vakiintuneesti käytettäviä lisäehtoja sekä tarvittaessa tonttikohtaisia erityisehtoja, jotka perustuvat esimerkiksi asemakaavamääräyksiin tai muihin valmistelun yhteydessä esille tulleisiin seikkoihin. Eri oikeusasteet eivät ole nähneet tarvetta kaupungin käyttämien sopimusehtojen muuttamiseen. Vuokralaisten yhdenvertaiseen kohteluun tähtäävää vakioehtojen käyttöä ei siten voida pitää vääränä menettelytapana.

Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti jokaisen yksittäisen tontin vuokralaisen kanssa ei voida käydä neuvotteluja kunkin tontin vuokrauksesta ja laatia erisisältöisiä sopimuksia. Vuokralaisilla on ollut mahdollisuus olla yhteydessä sopimusvalmistelijaansa koko vuokrasopimuksen valmistelun ajan. Sopimusehdoista on toimitettu tietoa kahdessa infokirjeessä ja sopimusehdot on lisäksi ennen sopimusten uusimispäätösten tekemistä toimitettu vuokralaisille kommenteille. Sopimusvalmistelijat ovat vastanneet kaikkiin vuokralaisten sopimusehdoista esittämiin kysymyksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt, että maanvuokrasopimukseen tulisi tehdä muutoksia, jotta sopimuksen ehdot olisivat yhteneväiset Kanta-Helsingin Omakotiyhdistys ry:n Kilpailu- ja kuluttajavirastolle jättämän toimenpidepyynnön ja Helsingin hallinto-oikeudelle



tehdyn kunnallisvalituksen kanssa ja että kaupunki teki päätökset sopimusten uusimisesta edellä mainittujen asioiden vireilläolosta huolimatta.

Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunki sitoutuu toimimaan lainvoimaisten eri oikeusasteiden päätösten mukaisesti. Maanvuokrasopimusten uusimista koskevia asioita on käsitelty useissa oikeudenkäynneissä, eivätkä eri oikeusasteet ole nähneet syytä kaupungin toimintatapojen muuttamiselle. Mikäli kaupungin päätöksiä kuitenkin muutettaisiin, tämä voitaisiin tarvittaessa toteuttaa maanvuokrasopimuksen muutospäätöksin ja sopimusmuutoksien. Kaupunki on vastannut yhdistyksen vaatimuksiin erikseen hallinto-oikeuskäsittelyssä. Myös Kilpailu- ja kuluttajavirastoon liittyvät asiat käsitellään erikseen omassa prosessissaan. Maanvuokrasopimusten uusimista koskeva asia on kuitenkin tullut saattaa päätöksentekoon hyvissä ajoin ennen vanhojen sopimusten päättymistä muun muassa, jotta ei jouduttaisi sopimuksettomaan tilaan ja jotta asia saatiin saatettua ajoissa maanmittauslaitoksen ratkaistavaksi, sekä jotta rakennuksiin ja vuokraoikeuteen vahvistetut mahdolliset kiinnitykset säilyisivät voimassa. Maanvuokrauksia ei yleisesti ottaen voida laatia tehtyihin valituksiin perustuen, koska tehdyt valitukset eivät välttämättä menesty.

Asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen perustuu kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätökseen 10.10.2018 (285 §) sekä lautakunnan vahvistamiin yleisiin vakioehtoihin, joita sovelletaan kaikkiin uusittaviin sopimuksiin yhdenvertaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan määräaika uuden rakennuksen rakentamiselle tapauksessa, että rakennus palaa tai muuten tuhoutuu, on liian lyhyt. Tähän on kuitenkin todettava, että tuhoutuneen rakennuksen uudelleen rakentamisajaksi on uusituissa maanvuokrasopimuksissa asetettu kaksi vuotta. Uudisrakennettavien kohteiden osalta maanvuokrasopimuksissa aika on vain yksi (1) vuosi. Lisäksi maanvuokrasopimukseen kirjatun ehdon mukaan vuokranantaja voi hakemuksesta pidentää mainittua rakentamisaikaa. Vuokrasopimukseen kirjattua määräaika ei siten ole tarpeen muuttaa, koska mainittuun määräaikaan mahdollista hakea pidennystä. Rakentamisaikoja on tarvittaessa myös pidennetty.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan maanvuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan vuokralainen on mm. velvollinen huolehtimaan vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta sekä ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin huonokuntoisista puista mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen torjumiseksi, tulisi muuttaa. Tähän on kuitenkin todettava, että ehto on lautakunnan vahvistaman maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehto. Helsingin rakennusvalvontapalvelut on myös antanut ohjeen puiden



kaatamisesta tonteilla. Sopimusehdolla varmistetaan po. ohjeen noudattaminen. Vastuu vuokra-alueella sijaitsevien puiden kunnosta, ja esimerkiksi lahovaurioiden tarkkailemisesta, on vuokralaisella. Ohjeen mukaan ympäristölleen välitöntä vaaraa aiheuttavan puun voi kaataa ilman lupaa. Mikäli välitöntä vaaraa ei ole, noudatetaan huonokuntoistenkin puiden kohdalla ohjeen mukaan normaalia lupamenettelyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myös maanvuokrasopimuksen 15 §:ää tulisi muuttaa. Kyseisen ehdon mukaan vuokralainen on velvollinen kaupungin vaatimuksesta korvauksetta sallimaan tarpeellisten joih-tojen, laitteiden, laitteistojen, rakenteiden ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle ja sen yli sekä että jos kaupunki ennen vuokra-ajan päätymistä tarvitsee osaa vuokra-alueesta katu- tai liikennealueeksi tai muuta yleistä tarvetta varten, vuokralaisen on kolmen (3) kuukauden kuluttua irtisanomisesta luovutettava sitä varten tarvittava alue. Ehdon lopussa todetaan, että kaupunki korvaa vuokralaiselle edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuvan vahingon arvion mukaan. Ehto, jolla pyritään pitkän maanvuokrasopimuksen voimassaoloaikana ensisijaisesti takaamaan mahdollisuus kunnallistekniikan toimivuuteen ja esimerkiksi katujen toimivuuden parantamiseen tulevaisuudessa vastaa sisällöltään ja käsitteiltään rasisiteita ja lunastamista koskevaa lainsäädäntöä. Ehto on lautakunnan vahvistama vakioehto. Kaupungilla tulee olla oikeus varautua tulevaisuuden tarpeisiin.

Myös maanvuokrasopimuksen 19 §:n ehtoa maanalaisista hankkeista tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan muuttaa. Uusittujen maanvuokrasopimusten 19 §:n mukaan vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä. Ehto on lautakunnan vahvistama vakioehto. Ehdon mukaisesti maanalaisia tiloja ja hankkeita voidaan toteuttaa edellyttäen, että ne eivät estä tai rajoita vuokra-alueen asemakaavan tai sopimuksen mukaista käyttöä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lunastushinnaksi vuokra-ajan päättyessä tulisi määrittää rakennuksista vuokra-ajan päättyessä vuokrasopimuksen osapuolista riippumattoman tahon toimesta määritettävä täysi korvaus lunastushetken markkinahinnan mukaisesti ja arvo 60 % teknisestä arvosta on hyvin alhainen.

Tähän on kuitenkin todettava ensinnäkin, että vanhojen, vuonna 2020 päättyneiden sopimusten lunastusehtoja ei voida sellaisenaan ottaa uuden maanvuokrasopimuksen perustaksi mm. koska 1970-luvulla tehdyt pientalotonttien sopimukset on tehty aikana, jolloin on ollut voi-



massa vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annettu laki (vuokra-alueiden järjestelylaki). Kyseinen laki on sittemmin kumottu, eikä se ole enää voimassa.

Maanvuokrasopimussuhteisiin sovelletaan maanvuokralakia. Maanvuokralain 55 §:n mukaan, kun vuokrasopimus kiinteistöstä tai alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettu pääasiallisesti vuokramiehen rakentamilla rakennuksilla, päättyy, on vuokranantaja, jollei toisin ole sovittu, velvollinen lunastamaan itselleen alueella olevat vuokramiehen rakennukset, hänen rakentamansa pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset sekä hänen istuttamansa puut ja pensaat. Maanvuokralaki jättää lunastamisen toisin sanoen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä sovittavaksi asiaksi, eikä maanvuokralain mukaan vuokranantajan tarvitse maksaa lunastusta lainkaan. Lautakunnan vahvistamien vakiosopimusehtojen mukaan, joita käytetään kaikilla asuntotonteilla, lunastusta kuitenkin maksetaan 60 % rakennusten teknisestä nykyarvosta vuokra-ajan päättymisen ajankohtana. Ehto on samansisältöisenä käytössä useissa muissa kaupungeissa. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimusehdon tulee olla maanvuokralain ja lautakunnan vahvistamien vakioehtojen mukainen kaikilla vuokratonteilla eikä vakioehdosta voida yksittäisessä tapauksessa poiketa.

Lunastuslausekkeita on käsitelty tarkemmin kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen (10.10.2018, 285 §) liitteenä olleessa perustelumuistiossa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen siitä, että kaupunki osti Oulunkylän aseman läheltä kerrostalon markkinahintaan, on todettava, että vuotta 2075 käsittelevässä edellä kuvatussa sopimusedossa ja kaupungin nykyhetkessä tapahtuvassa maanhankinnassa on kyse eri asioista. Vuokrasopimuksen päättyessä maksettava lunastuskorvaus on eri suuruinen kuin esimerkiksi kesken voimassaolevan sopimuksen ostettu rakennus ja vuokraoikeus tilanteessa, jossa samalla luovuttiin myös etuoikeudesta tontin uudelleen vuokraamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakon tulisi olla kohtuullinen suhteessa kohteen arvoon ja kohtuullinen sopimussakko olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohteen arvo huomioiden 20 000 euroa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan sopimussakko tulisi rajata olennaisiin sopimusrikkomuksiin ja sen tulisi koskea myös vuokranantajaa tai vaihtoehtoisesti se tulisi poistaa sopimuksesta.

Tähän on kuitenkin todettava, että sopimussakkolauseke sisällytetään kaikkiin kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Sopimussakon määrä riippuu kerrosalasta, eikä sen suuruutta voi muuttaa kohteen arvosta riip-



puen. Sopimussakkoa koskevien ehtojen osalta huomautettakoon, että tilanne maanvuokrasopimuksissa on, että vuokralainen pitää rakennustaan kaupungin omistamalla arvokkaalla tontilla. Kaupunki toisin sanoen luovuttaa maan, mutta vuokrakohteessa asuu ja toimii vuokralainen. Siten on tarpeen ottaa sopimukseen ehdot, jotka sääntelevät esimerkiksi sitä, että kaupungin omistamalle maalle aiheutuisi vahinkoa tai että vuokralainen muutoin toiminnallaan aiheuttaisi mahdollista vahinkoa esimerkiksi sivulliselle. Sopimussakkoehdot on tavanomainen osa erilaisia sopimuksia ja sopimussakkoehdolla turvataan sopimuksen noudattaminen. Se, että kaupunki perisi sopimussakkoa, on erittäin harvinaista. Sopimussakkoa ei myöskään peritä ilman, että vuokralaiselle annetaan mahdollisuus menettelynsä korjaamiseen. Sopimussakkoa koskeva sopimusehto on lautakunnan vahvistama vakioehto eikä siitä ole perusteltua sopia toisin yksittäisten vuokralaisten kohdalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen vuokratonttinsa vuokrausperusteet poikkeavat olennaisesti hinnoista, jotka kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuosina 2010 ja 2015 päättyneiden sopimusten tonteille, nousu on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jopa 28 %.

Aikaisempien sopimusten uusimiskierrosten hinnoitteluun vuosina 2015 ja 2010 on kuitenkin todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksille vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100). Ero ei siten ole esitetyn kaltainen. Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokraa entisestään.



Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkina-hinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumui-
stion kohdassa 4.1.1.

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että pientalotonttien reaali-hinnat olisivat laskeneet vuodesta 2010 vuoteen 2017 ja vuoden 2008 jälkeen ja että asuntojen markkinahinnat eivät olisi kasvaneet vuokrausperustehintoja vastaavalla tavalla, on kuitenkin todettava, että esimerkiksi pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaali-hintojen kehityksestä vuosina 1981-2018 tehdyn tilaston mukaan (HSY) pientalotonttien hinnat ovat nousseet vuoden 2010 vuokrausperuste-esityksen laatimisajankohdasta vuoden 2018 loppuun. Ne eivät siten ole laskeneet. Omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet myös esimerkiksi tilastokeskuksen omakotitalotonttien hintakehitystä kuvaavien tilastojen mukaan ja myös maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali-
kaup-pahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009. Lisäksi on todettava, että maanvuokrien määrittämisessä huomioidaan tonttien arvot, ei rakennusten arvoja. Asiassa on kuitenkin huomioitava edellä todettu siitä, että tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla.

Tontin osto-oikeuden osalta on todettava, että osto-oikeutta on tarjottu tietyin edellytyksin kaavallisesti loppuun jalostettujen kerros- ja rivitalotonttien vuokralaisille, joiden pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset ovat päättyneet vuonna 2015 tai aikaisemmin ja joille on tehty uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Ostomahdollisuus ei ole koskenut paritalotontteja tai omakotitalotontteja. Lisäksi huomautetaan, että kaupunginhallitus on 1.4.2019 (220 §) hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Linjausten mukaan maanvuokrauksen painoarvoa tontinluovutustapana lisätään eikä asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uudistettaessa kaupunki enää tarjoa mahdollisuutta tontin ostamiseen.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuslupapiirustuksiin perustuva tapa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala ja maanvuokran perusteena olevan kerrosalan laskentatapa loukkaisi vuokralaisten yhdenvertaisuutta ja oikaisuvaatimuksen tekijän käsityksen mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrä olisi laskettu erilaisilla perusteilla samanlaisissa kohteissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen maanvuokran perusteena oleva kerrosalansa olisi laskettu eri tavalla kuin vastaavissa asuinpientaloissa huomioiden kartoista karta.hel.fi saatavat tiedot talojen koosta ja arska-palvelusta saatavat tiedot pohjapiirroksista.



Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena olevan kerrosalan on määrittänyt kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamilla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteen mukaisesti. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta perusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa määrittämistapaa.

Maanvuokran määräytymisen perusteena olevat kerrosalat on määritetty samojen perusteiden mukaan kaikilla tonteilla yhden asiantuntijatahon toimesta. Kaupungin ulkopuolinen asiantuntija on soveltanut maanvuokran perusteena olevia kerrosaloja määrittäessään varovaisuusperiaatetta ja tehnyt myös tarkistuslaskennan. Myös sopimusvalmistelijat ovat tarkistaneet maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määräytymisen päätöksentekovaiheessa. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontin maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty samoilla periaatteilla kuin muillakin tonteilla.

Oikaisuvaatimuksen täydennyksessä oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että Kumpulan alueelta useissa kohteissa ei olisi sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan osaa toisen kerroksen kerrosneliöistä, jos kyseessä on alle 160 cm korkuisia tiloja, kun taas oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla alle 160 cm tiloja on sisällytetty maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tulisi todentaa hänen tontillaan alle 160 cm korkuiset tilat katselmuksessa ja poistaa alle 160 cm korkuiset tilat maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta.

Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala todennetaan virallisista rakennuspiirustuksista. Yli 1,6 metriset tilat lasketaan normaalisti maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Alle 1,6 metrin korkuisten tilojen osalta oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla on käyty oikaisuvaatimuksen tekijän ja sopimusvalmistelijan välillä sähköpostikirjeenvaihto, ja asia on myös tarkastettu maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määrittäneen arkkitehtitoimiston toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijälle on asian valmistelun aikana kerrottu, että huonekorkeus on tarkistettu arkkitehtitoimiston toimesta rakennusvalvonnan arkiston sähköisen asiointipalvelun uusimmasta leikkauspiirustuksesta ja sen mukaan huonekorkeus on seinän ja katon tai tekohdassa matalimmillaan 1,6 m. Lisäksi viestissä on todettu, että



maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määritetään virallisten rakennuslupapiirustusten mukaan, jolloin mikäli virallisista rakennuspiirustuksista ei ilmene esimerkiksi alle 1,6 m tilaa, ei korjauksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan voida tehdä. Vastauksessaan 13.5.2019 oikaisuvaatimuksen tekijä arvelee eron piirustusten ja talon välillä johtuvan piirustuksista. Asian käsittelyssä tulee myös huomata, että kiinteistölautakunta on päätöksessään 3.11.2016 (asia 15) päättänyt, ettei asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä rakennuspiirustuksista määritettyä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa oteta uudelleen selvittäväksi, mikäli esitetty vaihtoehtoinen selvitys eroaa jo määritetystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta alle 7 %. Kaikissa tapauksissa 1,6 m tiloja on kohdeltu maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa määritettäessä samalla tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös esittänyt, että vertailemalla fyysisiä rakennuksia maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, huomataan, että osassa rakennuksissa kuisteja ei ole laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, vaikka mainituissa kohteissa ainakin yksi kuisti on umpikuisti. Edellä mainittu huomio voidaan oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tehdä rakennuksia tieltä katsomalla. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontilla maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on laskettu molemmat umpikuistit, mikä loukkaa oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertaisuutta ja kuistien kohtelu tulisi yhdenmukaistaa.

Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala todennetaan virallisista rakennuspiirustuksista. Umpikuistit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Uusittavien sopimusten vuokralaisia on erikseen pyydetty ilmoittamaan kaupungille, mikäli rakennuksen tosiasiallinen tilanne ei vastaa virallisten rakennuslupakuvien tilannetta. Asiasta on lähetetty vuokralaisille tieto kaupungin vuosien 2017 ja 2018 vaihteessa lähettämän tietoa maanvuokrasopimuksen uusimisesta- kirjeen mukana. Kirjeessä vuokralaisia on pyydetty ilmoittamaan vuoden loppuun 2018 mennessä, jos virallisten rakennuslupapiirustusten perusteella tehty selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ei vastaa rakennuksen todellista tilannetta. Ilmoitukset on tullut tehdä viimeistään, kun vuokrauspäätöksen valmistelija on ottanut vuokralaiseen yhteyttä vuokrauksesta, mielipiteestä ja sopimusehdoista keskustelemiseksi.

Kaikki esille tulleet poikkeavuudet rakennuslupakuvien ja ilmoitusten välillä on välitetty tiedoksi rakennusvalvontapalveluille ja ne on tarkastettu ja huomioitu tonttien vuokrauksissa. Maanvuokrasopimuksissa olevien ehtojen mukaan myös esimerkiksi luvattoman rakentamisen tapauksissa eli tapauksissa, joissa myöhemmin ilmeni, että rakennuk-



sessä onkin enemmän maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa kuin mitä virallisista rakennuslupapiirustuksista sopimuksen uusimis-
hetkellä on ilmennyt, vuokranantajalla on oikeus korottaa vuokra-
alueen maanvuokraa uuden sopimuksen mukaisen vuokra-ajan alka-
misesta lukien. Sopimusehdolla pyritään siihen, ettei vaadittavien ra-
kennuslupien hakemisen laiminlyönnillä pääsisi parempaan asemaan,
kuin tilanteessa, että luvat on haettu asianmukaisesti.

Kaupunki ei voi ottaa maanvuokran määrittelyn perusteeksi ilman ra-
kennuslupaa tehtyjä muutoksia. Vastuu rakennuksen lupatilanteen
ajantasaisuudesta ja oikeellisuudesta on aina rakennuksen omistajalla.
Se, että jotkut ovat esimerkiksi muuttaneet rakennuspiirustusten mu-
kaisen avokuistinsa umpikuistiksi ilman vaadittavaa rakennuslupaa, ei
tee maanvuokrasopimusten uusimisesta epäyhdenvertaista. Lopuksi
todettakoon, että myös oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoittamat seikat
välitetään tiedoksi rakennusvalvontapalveluille.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on liittänyt oikaisuvaatimukseensa asiakirjat
"arvio tontinvuokrien korotuksista", "lausunto kohtuullisesta tuottovaa-
timuksesta asuintonteille", Helsingin hallinto-oikeudelle toimitetun
21.11.2018 päivätyn valituksen sekä toimenpidepyynnön kilpailu- ja ku-
luttajavirastolle. Toimitettujen liitteiden osalta viitataan tässä vastauk-
sessä esitettyjen seikkojen lisäksi kaupunginvaltuuston vuokrausperus-
töpäätöksen liitteenä olleeseen perustelumuiistioon, joka on tämän esi-
tystekstin liitteenä. Lisäksi viitataan kaupungin lausuntoon hallinto-
oikeudelle, joka on nähtävillä esittelijällä.

Päätösehdotus T

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämi-
nen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs. tiimipäällikön päätöksestä
19.8.2019 (228 §, päätöskohta J) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin vs.
tiimipäällikkö on päätöksellään 19.8.2019 (228 §, päätöskohta J) päät-
tänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin
ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokraso-
pimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista kos-
kevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maan-
vuokran perusteena olevan asuinkerrosneliömetrin hintana tulisi pitää
enintään 29 euroa/k-m² (ind.100). Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mu-



kaan vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi kuin vuosien 2010 ja 2015 sopimuskierröksillä, omakotitalotonttien kohdalla jopa 28 % korkeammaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan omakotitalotonttien reaalihintataso pääkaupunkiseudulla on eräiden tilastojen mukaan jopa laskenut vuoden 2008 jälkeen. Vuoden 2020 vuokrausperushinnan ei tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan olla vuoden 2010 sopimusten uusintakierroksella käytettyä vuokrausperustehintaa korkeampi. Arviolausunnot eivät anna oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan riittävän luotettavaa kuvaa kantakaupungin pientalotonttien rakennusoikeuden hinnan arvioimiseksi. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Toukolan pientalotonttien arvon tulisi vastata enintään Koskelan pientaloalueen tasoa. Kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin palaneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m², eikä tästä tasosta tulisi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan poiketa, ja oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan Toukolan alueen uusittavien sopimusten maanvuokrat tulisi määrittää 20 % Koskelan alueen edellä mainittua hintaa alhaisemmaksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksen maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi laskea siten, että se noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja kaupunkiympäristön toimialan yhteisiä käytäntöjä ja sen tulee olla enintään 111,5 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämisessä tulisi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 1 momenttia, jonka mukaan rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a-g §:issä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu. Asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 150 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mikäli olemassa olevan rakennuksen kerrosala olisi maanvuokran perusteena olevan kerrosalalaskelman mukainen, se johtaisi perusteetomaan rakennusoikeuden vähenemiseen tontilla ja rakennuksen laajentamismahdollisuuksien pienenemiseen. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan heidän kellaritilojaan ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, näin ei ole menetelty esimerkiksi samalla kadulla sijaitsevilla toisella tontilla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan kerrosalaan liittyvien tulkintojen ei tulisi poiketa rakennusvalvontapalveluiden kerrosalaan liittyvistä tulkinnoista.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa T esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että vuokrausperustehinta olisi virheellisellä tavalla määritetty paljon suuremmaksi kuin vuo-



sien 2010 ja 2015 sopimuskierroksilla ja että vuoden 2020 vuokrausperushinnan ei tulisi olla vuoden 2010 sopimusten uusintakierroksella käytettyä vuokrausperustehintaa korkeampi, on todettava, että Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla päättyi ja uusittiin vuonna 2015 ainoastaan 2 kerrostalotontin sopimusta Käpylässä. Tällöin valtuusto päätti vuokrausperustehinnaksi 25 euroa (ind100), kun 2020-2021 päättyville kerrostalotonttien sopimuksille vahvistettu vuokrausperustehinta on 27 euroa (ind100).

Pientalotonttien sopimuksia on sen sijaan päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueilla viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei kuitenkaan voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperusteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Lisäksi virkamiesvalmistelu lähti siitä, että siirtymäaika-alennus olisi vuonna 2010 päättyvillä sopimuksilla ainoastaan 5 vuotta. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperusteiden valmisteluajankohdan jälkeen esimerkiksi omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Tonttien käyvät arvot ovat kuitenkin selvitetävissä luotettavimmin arviolausunnoilla, joita on valmistelun kuluessa hankittu 2 kappaletta. Kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on käytetty jopa tätä alhaisempaa arvoa. Yhdenvertaisuuden kannalta ei ole perusteltua, että asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jollakin alueella tontin laskennallinen arvo sopimuksia uusittaessa määritetään pitäen lähtökohtana normaalia 60 % käyvästä arvosta ja toisella alueella käyttäen esimerkiksi arvoa vain noin 50 % käyvästä arvosta, kuten oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla on tehty. Asiassa ei siten ole mitään perusteita alentaa tontin maanvuokraa entisestään.

Tarkemmin vuosien 2015 ja 2010 vuokratasosta ja tonttien markkinahinnoista on kirjoitettu kaupunginvaltuuston 10.10.2018 (285 §) vuokrausperustepäätöksen perustelumuistiossa kohdassa 4.1.1.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että omakotitalotonttien reaalihintataso pääkaupunkiseudulla olisi eräiden tilastojen mukaan jopa laskenut vuoden 2008 jälkeen eivätkä arviolausunnot antaisi riittävän luotettavaa kuvaa kantakaupungin pientalotonttien rakennusoikeuden arvioimiseksi, on todettava, että esimerkiksi pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaalihintojen kehityksestä vuosina 1981-2018 tehdyn tilaston mukaan (HSY) pientalotonttien hinnat ovat nousseet vuoden 2010 vuokrausperuste-esityksen laatimisajankohdasta vuoden 2018 loppuun. Ne eivät siten



ole laskeneet. Omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet myös esimerkiksi tilastokeskuksen omakotitalotonttien hintakehitystä kuvaavien tilastojen mukaan ja myös maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali-kauppahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009. Asiassa on kuitenkin huomioitava edellä todettu siitä, että tonttien käyvät arvot ovat selvitettävissä luotettavimmin arviolausunnoilla.

Arviolausuntoja on hankittu valmistelun kuluessa 2 kappaletta. Arviolausunnot ovat laatineet Catella Property Oy (22.2.2017) ja Realia Management Oy (20.11.2017). Arviot rakennusoikeuksien arvoista ovat samansuuntaiset molemmissa arviolausunnossa, ja mikäli eroja on, kaupunki on käyttänyt maanvuokran määrittämisessä sitä arviolausuntoa, jossa tonttien rakennusoikeuden arvo on arvioitu alhaisemmaksi. Arviolausunnot on laadittu noudattaen varovaisuusperiaatetta ja ne on laadittu asiantuntevasti sekä laajaan aineistoon perustuen. Mitään syytä epäillä arviolausuntojen laatua tai lopputuloksia ei ole. Arviolausuntojen lopputulokset vastaavat kaupungin näkemystä alueiden rakennusoikeuksien arvoista.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että Toukolan pientalotonttien arvon tulisi vastata enintään Koskelan pientaloalueen tasoa, on todettava, että kaupunki määrittää uusittavien sopimusten tonttien vuokrausperustehinnat tonttien laskennallisen arvon mukaan, joka on vain noin 60 % tonttien rakennusoikeuden käyvästä arvosta. Rakennusoikeuden käypien arvojen keskiarvo omakotitaloteilla Toukolassa on molempien arviolausuntojen mukaan vähintään 1500 euroa k-m² ja vahvistettu vuokrausperustehinta vain 719 euroa k-m² eli vain noin 48 % käyvästä arvosta. Vuokrausperustehinnat ovat siten erittäin edulliset. Kaupunki määrittää tontin laskennallisen arvon maanvuokrasopimuksia uusittaessa käyttäen sitä arviolausuntoa, jonka mukainen arvio rakennusoikeuden arvosta on alhaisempi. Siten Koskelan omakotitalotonttien osalta kaupunki käyttää Realia Management Oy:n arviolausunnon mukaista alhaisempaa rakennusoikeuden arvoa. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot omakotitaloteilla ovat alhaisemmat, kuin Toukolassa. Tämän vuoksi Toukolan vuokrausperustehinta ei voi olla sama kuin Koskelassa.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden esittämään siitä, että kaupunginvaltuuston päätöksellä vahvistettiin palaneen omakotitalotontin vuokrausperustehinnaksi Koskelassa 20.5.2015 36 euroa/k-m² ja että Toukolan alueen uusittavien sopimusten maanvuokrat tulisi määrittää 20 % Koskelan alueen edellä mainittua hintaa alhaisemmaksi, on todettava, että vuonna 2015 uusittiin etukäteen Koskelassa yksi vuonna 2020 päättyvä omakotitalotontin vuokrasopimus tulipalon vuoksi, jolloin



valtuusto päätti 20.5.2015 vuokrausperustehinnaksi 36 euroa k-m². Vahvistetusta vuokrausperusteesta on aikaa viisi vuotta. Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat alhaisemmat, kuin Toukolan alueen tonttien laskennalliset arvot, eikä Toukolan uusittavien sopimusten vuokrausperustetta ole myöskään tämän vuoksi voitu määrittää pitäen lähtökohtana Koskelan palaneen rakennuksen vuokrausperustetta. Koskelaan 2020-2021 päättyville ja uusituille omakotitalotonttien sopimuksille vuoden 2018 lopulla vahvistettu vuokrausperustehinta on 33 euroa k-m². Uudiskohteiden hintatasosta Toukolassa todettakoon, että 12.12.2018 kaupunginvaltuusto päätti vuokrausperusteeksi Kumpulan paritalotontille hinnan 46 euroa k-m² (ind.100). Kumpulan uudiskohteiden hinnat vastaavat yleisellä tasolla Toukolan uudiskohteiden hintoja, ja uusittavien sopimusten hinnat on määritetty olemaan noin 20 % alhaisempia, kuin uudiskohteiden hinnat. Toukolan uusittavien sopimusten hinnat vuoden 2018 lopun tasossa ovat siten myös noin 20 % alhaisempia, kuin saman alueen uudiskohteiden hinnat vuoden 2018 lopun tasossa. Toukolaan 2020-2021 päättyville ja uusituille omakotitalotonttien sopimuksille vuoden 2018 lopulla vahvistettu vuokrausperustehinta on 37 euroa k-m². Lisää vertailutietoja vahvistettujen vuokrausperusteiden osalta löytyy kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018 liitteestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuksen maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulisi laskea siten, että se noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia, kaupunkiympäristön toimialan yhteisiä käytäntöjä sekä rakennusvalvontapalveluiden käytäntöjä ja sen tulee olla enintään 111,5 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämisessä tulisi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain 113 §:n 1 momenttia, jonka mukaan rakennukseen tehtävään laajennukseen ja kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen sovelletaan mitä uuden rakennuksen rakentamisesta säädetään, ellei 117 a-g §:issä tarkoitetuista olennaisista teknisistä vaatimuksista muuta johdu.

Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunginvaltuuston vuokrausperuste-esityksen liitteenä on ollut maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely. Sen mukaisesti asuntotonttien sopimuksia uusittaessa maanvuokra määritetään tontille rakennetun pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan (k-m²), kuten asuinkerrosalan, perusteella. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään rakennuspiirustuksista. Määrittämisessä noudatetaan vuokrausperustepäätöksen mukaan ympäristöministeriön julkaisemassa ympäristöopas 72:ssa kerrosalasta todettua sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun vakiintuneesti käyttämiä vuokrausperuste-esityksen liitteestä ilmeneviä poikkeuksia sekä muutoin kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämää tapaa.



Maanvuokran määrittelyä ei ole säädetty laissa, vaan maanvuokra voitaisiin määrittellä esimerkiksi tontin pinta-alan mukaan tai muulla valitulla tavalla. Maanvuokran määrittämistä ohjaa erityisesti yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus.

Uusittujen sopimusten tonteilla sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina ja niitä koskevat eri lait ja asetukset kerrosalan määrittämisestä. Asiassa on tarkoituksenmukaista sekä yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi perustelluinta käyttää yhtä yhtenäistä tapaa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala sopimuksia uusittaessa. Vuokrausperuste-esityksen liitteessä esitetyssä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määräytymistä uudiskohteissa. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen on suoritettu asuntotonttien sopimuksia uusittaessa kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet olisivat yhdenvertaisia kaikille. Myös aiemmin uusituissa maanvuokrasopimuksissa on noudatettu samaa laskentatapaa. Kaupunki ei ole maanvuokraa määrittäessään sidottu samoihin käytäntöihin tai normeihin, kuin esimerkiksi rakennusvalvontapalvelut rakennuslupapäätöstä tehdessään. Maanvuokrasopimusten uusiminen on myös pitkäkestoinen prosessi, ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat on selvitettävä hyvissä ajoin ennen sopimusten uusimista. Tästäkään syystä määrittelyt eivät voi muuttua esimerkiksi kesken yksittäisten sopimusten uusimisten. Ullakoilla ja kellarissa pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijöiden toteamukseen siitä, että heidän kellaritilojaan ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, koska näin ei ole menetelty esimerkiksi samalla kadulla sijaitsevalla toisella tontilla, niin oikaisuvaatimuksen tekijöiden mainitseman tontin rakennuspiirustukset poikkeavat heidän omista rakennuspiirustuksistaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan on laskettu asuintilat kerroksista sekä pesutilat kellarikerroksesta. Tarkasteltaessa rakennuspiirustuksia ja selvitystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta todetaan, että maanvuokran perusteena oleva kerrosala on oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla määritetty oikein.

Asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 150 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on 139 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan mikäli olemassa olevan rakennuksen kerrosala olisi maanvuokran perusteena olevan kerrosalalaskelman mukainen, se johtaisi perusteettomaan rakennusoikeuden vä-



henemiseen tontilla ja rakennuksen laajentamismahdollisuuksien pienemiseen. Tähän on kuitenkin todettava, että kyse on maanvuokran perusteena olevan kerrosalan ja maanvuokran määrittämisestä. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa ei oteta kantaa eikä anneta sitovia määräyksiä jäljellä olevaan rakennusoikeuteen tai rakennuksen laajentamismahdollisuuksiin liittyen. Tontin rakennusoikeus tai rakennuksen laajentamismahdollisuudet eivät pienene, koska maanvuokrasopimus on uusittu. Rakennuksen kerrosalan rakennuslupavaiheessa määrittee rakennusvalvontapalvelut rakennusluvassa. Kuten todettua, maanvuokraa ei kuitenkaan peritä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa käyttämättömästä rakennusoikeudesta.

Päätösehdotus U

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 1.11.2019 (315 §, päätöskohta D) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 1.11.2019 (315 §, päätöskohta D) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi kohtuullistaa 4 %:n tuottotavoitetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olisi kohtuullista ottaa huomioon Suomen ja maailman erittäin alhainen yleinen korkotaso ja myös se, että suojelukaavalla turvattu historiallinen rakennuskanta rajoituksineen merkitsee asukkaille lisäkuluja. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kerrosala tulisi laskea aiemman maanvuokrasopimuksen mukaisesti. Rakennuksen vuosina 1975 ja 1981 hyväksytyissä pääpiirustuksissa kylmiä terasseja ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan laskettu mukaan kerrosalaan eivätkä ne oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään voisi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, koska ne eivät täytä asuinhuoneelle asetettuja vaatimuksia. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi laskenut maanvuokran virheellisen kerrosalan mukaan. Pääpiirustusten mukaan rakennusoikeutta on käytetty 275 k-m², kun kaupunki on laskenut maanvuokran 315 k-m² mukaan. Laskentaperustetta ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ole maanvuokrasopimuksessa mainittu tarpeeksi selvästi.



Edelleen oikaisuvaatimuksessa esitetään, että maanvuokrasopimuksen kohta 26 § tulisi poistaa kokonaan. Kohta 26 § käsittelee vuokralaisten yhteisvastuullisuutta maanvuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta suhteessa vuokranantajaan hallinnanjakosopimuksesta riippumatta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paritalojen hallinnossa ja oikeudellisessa asemassa on monia ongelmia ja tämän takia yhteisvastuullisuutta ei paritalojen vuokralaisten kohdalla voitaisi velvoittaa. Vuokraoikeus tontin toiseen puolikkaaseen on esimerkiksi siirtynyt useita kertoja eikä myöskään vanhassa vuokrasopimuksessa ollut edellä mainittua ehtoa. Oikaisuvaatimuksen tekijä on myös kirjoittanut asiasta blogikirjoituksen. Lopuksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, ettei kaupunki olisi toiminut hyvien hallintoperiaatteiden mukaan uusittavien maanvuokrasopimusten asiassa. Asiallinen tiedotus on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupungin tavoitteista ja niihin pyrkimisen keinoista jäänyt lähes kokonaan tekemättä, saneluluonteisia kirjeitä lukuun ottamatta. Yleisötilaisuuksissa esitettiin samoja asioita, kuin lähetetyissä kirjeissä eikä kaupunki ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ymmärtänyt asukkaiden huolia. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa allekirjoittavansa sopimuksen pakotettuna koska hänelle ei ole annettu mahdollisuutta neuvotella muuttuneista ehdoista verrattuna vanhaan vuokrasopimukseen.

Oikaisuvaatimusta on täydennetty 22.1.2020 päivätyllä oikaisuvaatimuksen täydennyksellä. Täydennyksessä esitetään, ettei oikaisuvaatimuksen tekijä voi hyväksyä maanvuokrasopimuksen kohtaa 28 § (kohdassa 28 § mainitaan, että vuokra-alueella palveleva rakennus on rakennettu vuokra-alueen rajaan kiinni ja vuokralainen on velvollinen tarvittaessa sopimaan naapurikiinteistön vuokralaisen kanssa muun muassa rajalla sijaitsevien rakennuksien pitämisestä, huoltamisesta ja korjaamisesta, lisäksi kohtaan on kirjattu vuokranantajan vastuunrajaus asiasta). Kohta on oikaisuvaatimuksen täydennyksen mukaan osoitus paritalojen ongelmista, joista mainitaan varsinaisessa oikaisuvaatimuksessa. Sopimusehto asettaa asiansa hoitaneen paritalon osapuolen vastuuseen toisen osapuolen mahdollisista laiminlyönneistä. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, että heidän paritalossaan on hallinnanjakosopimus, jossa määritellään tehtävät ja vastuut. Toisella osapuolella ei sopimuksen lisäksi ole muita mahdollisuuksia vaikuttaa toisen osapuolen toimintaan. Maanvuokrasopimus kuitenkin asettaa vuokralaiset yhteisvastuuseen maanvuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämistä koko vuokra-alueen osalta suhteessa vuokranantajaan.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa U esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin tulisi kohtuullistaa 4 %:n tuottotavoitetta ja ottaa huomioon Suomen ja maailman erittäin alhainen yleinen korkotaso.



Tuottotavoitteen (4 %) kohtuullisuudesta todettakoon, että yleisen ja kuntien maapolitiikassa jo vuosikymmeniä vallinneen käytännön mukaisesti vuokratuoton tulee vastata pitkäaikaissijoituksille tyypillistä tuottoa. Kaupungin perimä maanvuokra on tuottoa kaupungin omaisuuden sitoutuneelle pääomalle. Suomessa sekä julkisoikeudelliset että yksityiset toimijat käyttävät maanvuokraustoiminnassa hyvin yleisesti 4-6 %:n tuottovaatimusta, joka on oikeuskäytännössä vakiintuneesti hyväksytty. Maanvuokrasopimukselle on luonteenomaista pitkä sopimussuhde, jolloin myös tuottovaatimus on asetettava sellaiseksi, että se antaa kohtuullisen tuoton pitkällä (kymmenien vuosien) ajanjaksolla. Maanvuokrausta ei voida rinnastaa esimerkiksi pankkien lainoitustointintaan. Neljän prosentin nimellinen tuotto lasketaan nykykäytännön mukaan vain tontin vuokraushetken arvosta, jolloin ajan mittaan tontin arvon noustessa, kaupungin tontista saama tuotto laskee.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asiassa tulisi huomioida myös se, että suojelukaavalla turvattu historiallinen rakennuskanta rajoituksineen merkitsee asukkaille lisäkuluja. Tähän on kuitenkin todettava, että kaupunki on hankkinut kaksi arviolausuntoa maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun tueksi ja tonttien rakennusoikeuden hinnoittelun oikeudenmukaisuuden varmistamiseksi. Arviolausunnoissa on arvioitu myös suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Kaupungin käytäntö sopimuksia uusittaessa onkin, ettei suojelulla ole vaikutusta vuokrauserusteeseen, koska suojelu kertoo alueen arvostuksesta ja myös takaa osaltaan sen, ettei alue tule tulevaisuudessa merkittävästi muuttumaan, jolla on oma alueen arvoa nostava vaikutuksensa.

Mahdollisissa suojeluun liittyvissä korvausasioissa menetellään rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti ja suojellun rakennuksen omistajalle voidaan myös esimerkiksi ELY-keskuksen tai museoviraston toimesta myöntää avustusta rakennuksen hoitoa ja kunnossapitoa varten.

Suojelusta mahdollisesti aiheutuvien lisääntyneiden korjaus tms. kustannusten vaikutus on siten lainsäädännön ja avustusten kautta määrätty käsiteltäväksi ja kompensoitavaksi muuta reittiä, kuin maanvuokria alentamalla. Suojelua ei voida huomioida maanvuokran määrittämisessä, koska suojelu ei edellä todetusti alenna rakennusoikeuden arvoa.

Rakennusten ylläpito kuuluu myös rakennuksen omistajan lakisääteisiin velvoitteisiin, eikä kaupunki voi huomioida mahdollisia tulevia korjauksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoitt-



taisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) korjausten rahoittamiseen.

Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista. Maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty kaikkien tonttien osalta samoilla periaatteilla, jotta vuokrausperusteet ovat yhdenvertaisia kaikille. Käytössä olevat periaatteet ilmenevät muun muassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018, 285 § liitteestä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksen vuosina 1975 ja 1981 hyväksytyissä pääpiirustuksissa kylmiä terasseja ei ole laskettu mukaan kerrosalaan ja ne eivät oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan voisi myöskään voi olla pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, koska ne eivät täytä asuinhuoneelle asetettuja vaatimuksia ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki olisi laskenut maanvuokran virheellisen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan mukaan. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokraa ei yksittäisen tontin kohdalla voida määrittää muista tonteista poikkeavasti, vaan oikaisuvaatimuksen tekijän tontilta tehdystä selvityksestä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta ilmenevät tilat lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Umpikuistit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan kaikilla tonteilla. Umpikuistit poikkeavat esimerkiksi parvekkeiden käyttötarkoituksesta siinä suhteessa, että kuistit ovat muun muassa kulkutiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin ja toimivat myös tuulikaappeina. Kaupunki ei voi yksittäisessä tapauksessa jättää umpikuisteja pois maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta tai muutenkaan laskea maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa muista tonteista poikkeavalla tavalla.

Oikaisuvaatimuksesta erillisenä asiana todettakoon myös, että oikaisuvaatimuksen tekijän maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan riittävät pesutilat löytyvät rakennuksen kerroksista ja maanvuokrasopimuksen ehtojen mukaan maanvuokraa tarkistetaan ja kellarissa sijaitseva pesutila poistetaan maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, kun pesutila-asia on selvitetty loppuun. Vuokralaisten maanvuokran perusteena oleva kerrosala tulee siis pienenemään sopimusvalmistelussa jo



huomioitujen seikkojen ja niiden johdosta sopimukseen otetun sopimusehdon nojalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paritalojen hallinnossa ja oikeudellisessa asemassa on monia ongelmia ja tämän takia yhteisvastuullisuutta ei paritalojen vuokralaisten kohdalla voitaisi velvoittaa. Vuokraoikeus tontin toiseen puolikkaaseen on esimerkiksi siirtynyt useita kertoja eikä myöskään vanhassa vuokrasopimuksessa olisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ollut ehtoa yhteisvastuullisuudesta. Tähän on kuitenkin todettava, että maanvuokrasopimusta uusittaessa on vuokratu sama vuokra-alue samoille vuokralaisille. Mikäli yhdessä sopimuksessa osapuolina on enemmän kuin yksi vuokralainen, nämä vuokralaiset vastaavat yhteisvastuullisesti sopimusvelvoitteiden täyttämisestä suhteessa vuokranantajaan jo yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla. Edelleen, vanhankin sopimuksen ehtojen mukaan, jos vuokralaiset esimerkiksi jättävät vuokrasopimukseen perustuvat eräänntyneet maksut maksamatta, kaupungilla on oikeus vuokralaisia enempää kuulematta voimassaolevan lain mukaisesti hakea joko molempien tai toisen panttioikeuden nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla. Kyseinen sopimusehto ilmentää nimenomaan yhteisvastuullisuutta. Kaupunki ei vanhan sopimussuhteen aikana ole antanut suostumustaan vastuun rajoittamiselle eikä vastuuta ole sopimusehdoin rajoitettu. Myöskään vuokraoikeuden siirtyminen ei voi olla syy yhteisvastuun rajoittamiselle, koska sopimus on siirtokelpoinen eli vuokraoikeus on siirrettävissä vuokranantajaa kuulematta.

Yhteisvastuullisuusperiaate kirjataan vakiintuneesti kaupungin maanvuokrasopimuksiin. Tontin maanvuokrasopimukseen sisällytetty kohta 26 §, jonka mukaan hallinnanjakosopimuksesta riippumatta vuokralainen vastaa omasta ja toisten vuokralaisten puolesta (yhteisvastuullisuus) tämän vuokrasopimuksen ehtojen ja velvoitteiden täyttämisestä koko vuokra-alueen osalta suhteessa vuokranantajaan, on kaupungin vakiintuneesti maanvuokrasopimuksissa käyttämä vakioehtoluonteinen ehto.

Mitä tulee hyvien hallintoperiaatteiden mukaan toimimiseen ja tiedottamiseen, on todettava, että kaupunki pyrkii maanvuokria määrittäessään mahdollisimman suureen avoimuuteen ja läpinäkyvyyteen. Maanvuokrasopimusten uusimisesta on tiedotettu tiedottein ja mm. kaupungin internet-sivuilla, jossa on runsaasti aineistoa sopimusten uusimisesta, kaupunki on lähettänyt vuokralaisille kaksi infokirjettä uusittaviin sopimuksiin liittyen, joissa on kerrottu menettelystä ja perusteista vuokran korotuksille, kaupunki on järjestänyt useita asukastilaisuuksia eri kaupunginosissa, pyytänyt vuokralaisten mielipiteitä sopimusten uusimisesta, vastannut pyydettyihin mielipiteisiin, luovuttanut valmisteluun liittyviä asiakirjoja, vastannut asukkaiden ja asukasyhdistysten kyselyihin,



tavannut asukasyhdistyksen edustajia sekä vuokrausperustepäätöksen liitteenä olevassa perustelumuiotiossa vastannut asiakohtaisesti esitettyihin kysymyksiin sekä mielipiteisiin. Kaupunki järjesti asukasyhdistyksen pyynnöstä myös kerrosala-asioihin keskittyvän vastaanoton, joissa vuokralaisilla oli mahdollisuus saada tietoa ja keskustella maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Vastaanotolla annettiin samaa tietoa mitä valmistelijat antavat vuokralaisille kerrosalaan liittyvissä asioissa. Lisäksi valmistelijat ovat olleet yhteydessä vuokralaisiin yksittäisten tonttien sopimusehtoihin ja maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan liittyen. Oikaisuvaatimuksen tekijän tontin vuokralaisten kysymyksiin on vastattu useita kertoja sähköpostitse ennen maanvuokrasopimuksen uusimista koskevan asian saattamista päätöksentekoon. Asian valmistelussa on noudatettu hyvän hallinnon periaatteita ja asiasta on tiedotettu runsaasti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa allekirjoittavansa sopimuksen pakotettuna koska hänelle ei ole annettu mahdollisuutta neuvotella muutuneista ehdoista verrattuna vanhaan vuokrasopimukseen. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokralaisen vanhan maanvuokrasopimuksen ehdot vastaavat pitkälti nykyisiä lautakunnan vahvistamia vakiosopimusehtoja. Vuokralaisen vanhassa sopimuksessa ei siten ole kyse kumotun vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa annetun lain mukaisesta sopimuksesta. Vuokralaisten yhdenvertaisen kohdeltun varmistamiseksi sopimuksia ei myöskään voida ilman erityisiä perusteita laatia erisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimusten uusimishetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Uudet solmittavat sopimukset muodostavat uuden itsenäisen sopimussuhteen. Kaupungin asuntotonttien maanvuokrasopimusten uusimista koskevat periaatteet ja menettelyt on todettu lainmukaisiksi useissa eri oikeusasteiden ratkaisuissa.

Tontin maanvuokrasopimuksen kohdan 28 § mukaan vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-aluetta palveleva rakennus on rakennettu vuokra-alueen rajaan kiinni. Vuokralainen on tarvittaessa velvollinen sopimaan naapurikiinteistön vuokralaisen kanssa tarkemmin muun muassa rajalla sijaitsevien rakennusten pitämisestä, huoltamisesta ja korjaamisesta. Vuokranantaja ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mitä mainitun rakennuksen/rakennelman sijainti saattaa vuokralaiselle aiheuttaa eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli vuokralaiset eivät pääse asiassa sopimukseen. Vuokralaisen velvollisuus sopia rajaan kiinni rakennetun rakennuksen pitä-



misestä ym. naapurikiinteistön kanssa sekä sopimusehdon loppuosan vuokranantajan vastuunrajoitus vastaavat myös kaupungin vakiintuneita käytäntöjä rasitteenluonteisten asioiden kirjaamisesta maanvuokrasopimukseen. Rakennuksiin liittyvistä rasitteista ja rasitteenluonteisista oikeuksista sopiminen on vuokralaisen velvollisuus. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset ovat vuokralaisen vastuulla. Kaupunki ei ole sopijaosapuolena vuokralaistensa laatimissa hallinnanjakosopimuksissa. Yleisellä tasolla on myös todettava, että mikäli oikaisuvaatimuksen tekijä tekisi toimia tai maksaisi kustannuksia, jotka kaupungin ulkopuolisten tahojen solmiman hallinnanjakosopimuksen mukaan kuuluvat jollekin kolmannelle taholle, tämän kolmannen puolesta tehtyjä toimia ja maksettuja kustannuksia voi sopimukseen perustuen yleisesti ottaen vaatia tällöin tältä kolmannelta taholta.

Päätösehdotus V

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta B) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 29.10.2019 (308 §, päätöskohta B) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Vuokrauspäätöstä on muutettu päätöksellä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta B).

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kylmää kuistia tai löylyhuonetta ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan ja maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta tulisi vähentää tällä perusteella kuistin osalta 7 m² ja löylyhuoneen osalta 6 m². Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kuistia tulisi tulkita viherhuoneena, ja viherhuoneen määritelmän mukaan viherhuoneeseen tulisi olla yhteys sisältä ja viherhuoneelle on ominaista, että lasitus on ulkoseinän omainen ja että tila on ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa, että heidän kuistillaan lasitus on ulkoseinän omainen, mutta tila on kylmä, eikä kyse ole ympärivuotiseen käyttöön soveltuvasta sisätilasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kuistin kautta on kulku pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, mutta kuistista pitäisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämän perusteella laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan vain sisälle johtavan käytävän osuus, eli yksi neliömetri. Oikaisuvaati-



muksen tekijä esittää myös, että mikäli kuistia arvioitaisiin tuulikaappina, sen pitäisi olla lämmintä tilaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä hakee oikaisua maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan myös kellarissa sijaitsevien pesutilojen ja löylyhuoneen osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat tulee laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mutta saunan löylyhuonetta ei oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ympäristöopas 72:n mukaan löylyhuonetta ei laskettaisi mukaan kerrosalaan, eikä maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyssä ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mainintaa, jonka mukaan löylyhuoneen osalta poikettaisiin ympäristöoppaan ohjeistuksesta ja löylyhuonetta ei olisi laskettu mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan tilanteissa, joissa asunnossa on riittävät pesutilat kerroksissa. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki ei myöskään ole perustellut sitä, miksi löylyhuone huomioidaan kerrosalana, jos suihku sijaitsee löylyhuoneen vieressä olevassa huoneessa kellarikerroksessa, mutta ei, jos suihku sijaitsee muualla rakennuksessa Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lopuksi, että kellarin ulko-oven eteen piirretty noin 1-2 m² suuruinen tila tulisi poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, koska se on ulkoseinän ulkopuolella.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa V esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Asuntotonttien maanvuokrasopimuksia uusittaessa käytäntönä on, että uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Kerrosala lasketaan ulkoseinien ulkopintojen mukaan. Maanvuokraa peritään vain rakennuksen/rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista, kuten asuin-, liike- ja toimistotiloista. Esimerkiksi varastoista, autotalleista ja teknisistä tiloista ei peritä asuntotonteilla maanvuokraa, ellei niitä käytetä asumiseen (tai muuhun pääkäyttötarkoitukseen, kuten liike- tai toimistotarkoitukseen). Vuokralaisille on osana asian valmistelua toimitettu selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Selvityksen maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta on laatinut kaupungin ulkopuolinen asiantuntija rakennusten rakennuslupapiirustuksiin perustuen noudattaen normaaleja kerrosalan laskentasääntöjä sekä maanvuokran määrittelyssä tavanomaisesti noudatettuja käytäntöjä. Osana asian valmistelua vuokralaisia on pyydetty myös ilmoittamaan, mikäli selvitys ei vastaa todellista tilannetta. Maanvuokran perusteena olevat kerrosalat ilmenevät päätöksen liitteenä olevista maanvuokrasopimusluonnoksista.



Umpikuistit ja löylyhuoneet lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Umpikuisteja ei tulkita viherhuoneiksi, eikä umpikuisteilta siten edellytetä, että se olisi ympärivuotiseen käyttöön soveltuva sisätila. Oikaisuvaatimuksen tekijä on ilmoittanut, että kuistin lasitus on ulkoseinän omainen, mutta että tila on kylmä. Asiassa on kuitenkin huomattava, että pelkkä tilan kylmyys eli lämmittämättä jättäminen ei voi tarkoittaa sitä, että kuistia ei laskettaisi mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kylmätkin umpikuistit ovat mm. kulkutiloja pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin ja ne toimivat myös tuulikaappeina. (Ympäristöopas 72 sivu 20). Tuulikaappina voi toimia lämmittämätönkin tila. Valtuuston vuokrauserustepäätöksen liitteenä olleen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen pinta-alaan on laskettu pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja sellaisiksi soveltuvat tilat koko rakennuksesta. Edelleen määrittelyn mukaan porrashuoneet ja muut läpikulkutilat lasketaan kuuluvaksi siihen käyttötarkoitukseen, jota ne koko rakennuksen huomioon ottaen pääosin palvelevat ja porrashuoneista sekä käytävistä lasketaan (kokonaan) pinta-alaan mukaan ne osat, joiden kautta kuljetaan kadulta tai pihalta rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin. Umpikuistit lasketaan siten kokonaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Umpikuistia ei voida poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta eikä umpikuistista voida myöskään laskea oikaisuvaatimuksen tekijän esittämällä tavalla mukaan vain sisälle johtavan kuvitteellisen käytävän osuutta (1 m²).

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että saunan löylyhuonetta ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, on todettava, että sauna/löylyhuone lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan kaikilla tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ympäristöopas 72:ssa löylyhuonetta ei laskettaisi mukaan kerrosalaan, eikä maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyssä ole oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan mainintaa, jonka mukaan löylyhuoneen osalta poikettaisiin ympäristöoppaan ohjeistuksesta. Tähän on kuitenkin todettava, että valtuuston vuokrauserustepäätöksen liitteenä olleen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyn mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaiseen pinta-alaan lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat ja sellaisiksi soveltuvat tilat koko rakennuksesta. Saunan löylyhuone kuuluu edellä mainitun määritelmän piiriin. Sauna/löylyhuone on Ympäristöopas 72:ssa (sivu 20) mukana luettelossa, joka on suuntaa antava ja jossa olevien tilojen ominaisuuksia ja käyttötarkoituksen mukaisuutta tarkastellaan tapauskohtaisesti (jos ne sijaitsevat ullakolla tai kellarissa tai ns. maanpäällisessä kellarikerroksessa tai sekakerroksessa). Tilat, jotka jätetään pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisten tilojen ulko-



puolelle, on lueteltu sivun 20 lopussa. Ympäristöopas 72:ssa pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin kuuluvat pesutilat. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan kannalta saunoja on tarkasteltu pesutilojen näkökulmasta. Saunoista (pesutilat, löylyhuoneet) peritään vakiintuneesti maanvuokraa. Saunat eivät ole mukana maanvuokran perusteena olevassa kerrosalassa, jos riittävät pesutilat löytyvät muualta.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kaupunki ei myöskään ole perustellut sitä, miksi löylyhuone huomioidaan kerrosalana, jos suihku sijaitsee löylyhuoneen vieressä olevassa huoneessa kellarikerroksessa, mutta ei, jos suihku sijaitsee muualla rakennuksessa. Kuten oikaisuvaatimuksen tekijäkin on todennut, kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat tulee laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Kellarikerroksessa sijaitsevat pesutilat lasketaan mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mikäli ne ovat asunnon ainoa pesutila. Mikäli rakennuksen kerroksissa on pesutilat jokaista asuntoa kohden, tällöin kellarin pesutiloja ei lasketa maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Tilanne, että rakennuksen kerroksissa olisi pesutilat, eikä siten kellarikerroksessa olevaa pesutilaa laskettaisi mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, mutta että kellarikerroksessa oleva sauna kulkuineen laskettaisiin silti maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, ei ole voimassaoleva käytäntö maanvuokran määrittämisessä. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämä toimintatapa johtaisi maanvuokran nousemiseen tapauksissa, joissa riittävät pesutilat ovat kerroksissa, eikä tätä voida pitää perusteltuna, koska sauna/löylyhuonetta arvioidaan pesutilojen näkökulmasta/osana pesutiloja.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lopuksi, että kellarin ulko-oven eteen piirretty noin 1-2 m² suuruinen tila tulisi poistaa maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta, koska se on ulkoseinän ulkopuolella. Kaupungin ulkopuolisen arkkitehtitoimiston laatiman kerrosalaselvityksen mukaan kellarista on laskettu maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan pesutilat ja kulku niihin, normaalin käytännön mukaisesti. Virallisista rakennuspiirustuksista ei ilmene, että kyseinen kellarin sisäänkäynnin edusta olisi ulkotilaa, kellarin pohjassa näkyy oviaukko kellariin johtavan portaan alapäässä ja julkisivukuvassa sivuseinässä ikkuna (1. krs avokuistin alla). Asian käsittelyssä tulee myös huomata, että kiinteistölautakunta on päätöksessään 3.11.2016 (asia 15) päättänyt, ettei asuntotonttien maanvuokrasopimusten uudistamisen yhteydessä rakennuspiirustuksista määritettyä maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa oteta uudelleen selvitettäväksi, mikäli esitetty vaihtoehtoinen selvitys eroaa jo määritetystä maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta alle 7 %. Asiassa ei siten tämänkään vuoksi ole ilmennyt syytä muuttaa maanvuokran perusteena olevaa kerrosalaa.



Päätösehdotus X

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 23.9.2019 (265 §, päätöskohta A) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 23.9.2019 (265 §, päätöskohta A) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020 - 31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupungin olisi tullut huomioida tontin maastonmuotojen (jyrkkä kallio) asettamat merkittävät rajoitukset tontin käytettävyydelle maanvuokraa alentavana tekijänä. Tontilla sijaitsevaa jyrkkää kalliota ei voi käyttää vapaa-ajan toimintaan normaalin pihatontin tapaan ja kallio erottaa tontin tasaiset osat toisistaan rajoittaen jäljelle jäävän maaston käytettävyyttä. Kadun vastakkaisella puolella olevaa puistoa ei voi oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan hyödyntää kuin omaa pihaa. Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokrausperustepäätöksen perustelumuihistiossa olisi todettu, että tontilla järjestetään katselmus ja että kaupungin olisi tullut järjestää katselmus, jossa em. rajoitukset tontin käytölle olisi voitu todeta. Kaupunki on kuitenkin todennut, etteivät maastonmuodot ole peruste tontinvuokran alentamiselle eikä katselmusta siten ole tarpeen järjestää ja että tontti on todettu asumiskäyttöön kelpaavaksi. Oikaisuvaatimuksen tekijät pitävät tonttia omaleimaisena, jolla on oma arvonsa, mutta he kokevat loukkaavana vuokrausvalmistelijan esittämän kommentin koskien alueen maastojenmuodon luomaa omaleimaista identiteettiä ja ominaisuuksien arvostamista. Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa X esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 23.9.2019 liitteenä on ollut perustelumuihistio. Perustelumuihistiossa on kuvattu kaupungin vakiintunut käytäntö, jonka mukaan maanvuokrasopimusta uusittaessa uusi maanvuokra perustuu tontilla sijaitsevien rakennusten kerrosalaan. Asia on todettu myös kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksessä 10.10.2018 (285 §). Tontin maanvuokra ei siis perustu tontin pinta-alaan tai sen käytettävissä olevaan pinta-alaan.



Tonttien arvo määräytyy yleisesti ottaen tontin rakennusoikeuden ja rakennusoikeuden yksikköhinnan mukaan. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin rakennusoikeus on 195 k-m². Oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran perusteena oleva kerrosala on kuitenkin vain 145 k-m². Maanvuokra on oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla toisin sanoen määritetty pitäen lähtökohtana hyvin alhaista käytettyä rakennusoikeutta, mikä johtaa hyvin alhaiseen maanvuokraan verrattuna tontin käypään arvoon. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokran määrittämisessä on käytetty rakennusoikeuden yksikköhintaa, joka on vain noin 48 % käyvästä arvosta normaalisti sopimuksia uusittaessa käytettävän 60 % käyvästä arvosta sijaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontti rajautuu Metsätien puistoon sekä lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttia vastapäätä on Onnenpuisto. Tontin rajoittuminen puistoon on kiinteistöarvioinnissa tekijä, joka nostaa tontin arvoa jopa 5-15 %:lla. Puistot siis nostavat tontin ja rakennusoikeuden arvoa, vaikka niitä ei voi hyödyntää kuin omaa pihaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin pinta-ala on 725 m². Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat asian aikaisemmassa käsittelyvaiheessa ilmoittaneet, että tontin käytettävissä oleva tasainen pinta-ala olisi noin 385-425 m², 425 m², mikäli kallion erikseen erottama tasainen alue laskeetaan mukaan. Maanvuokrasopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena käytetty rakennettu kerrosala (145 k-m²) huomioiden tontin tehokkuus on siten 0,34-0,37, mikäli tehokkuutta hahmotettaisiin pelkästään tontin tasaisen pinta-alan mukaan.

Catella Property Oy:n arviolausunnon mukaan, mikäli tonttitehokkuus on 0,35, tontin käyvän rakennusoikeuden yksikköhinnan arvo on 17 % alueen tavanomaista pientalotontin käypää rakennusoikeuden yksikköhintaa alhaisempi. Koska maanvuokrasopimusten uusimisen perusteena pidetään rakennusoikeuden hintaa, joka on oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontilla vain noin 48 % käyvästä arvosta, on tehokkuuden vaikutus tontin rakennusoikeuden arvoon sopimuksia uusittaessa vain noin 8 % (0,48 × 17 %). Siten asiassa huomataan pelkästään rajoittumisen puistoon kumoavan tontin tasaisenkin pinta-alan mukaan hahmotetun oletetun tonttitehokkuuden vaikutuksen oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin vuokraan. Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin tehokkuutta ei yleisesti ottaen määritetä tasaisen pinta-alan mukaan, vaan koko tontin pinta-alan (725 m²) mukaan.

Yleisesti ottaen tonttitehokkuutta ei päätetty huomioida sopimuksia uusittaessa, koska tonttitehokkuuden huomioiminen olisi vaikuttanut noin 300 kappaleella tontteja maanvuokraan sitä nostavasti (tonttitehokkuus 0,2 tai alle), koska vuosina 2020-2021 päättyvien sopimusten tontit ovat hyvin väljästi rakennettuja. Edelleen tarkasteltaessa 2020-2021



päättävien sopimusten keskimääräistä tehokkaammin rakennettuja pientalotontteja (tehokkuus 0.3 tai yli) kokonaisuutena, huomattiin, että suurimmalla osalla tonteista ilmenee myös rakennusoikeuden arvoa korottavia seikkoja, jotka kompensoivat tavanomaista hieman korkeamman tehokkuuden vaikutuksen. Tarkemmin tonttitehokkuuden vaikutuksia on käsitelty valtuuston vuokrausperustepäätöksen liitteenä olevassa perustelumuistiossa kohdassa 4.13.27. Selvyyden vuoksi on lopuksi todettava, että tässä kuvitteellisessa ajatusmallissa, jossa oikaisuvaatimuksen tekijöiden tonttia hahmotettiin vain tasaisen pinnan tonttitehokkuuden kautta, oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontin maastonmuotojen luoma omaleimainen identiteetti, josta ostajaehdokas voi olla valmis maksamaan paljonkin, jää tarkastelun ulkopuolelle. Samoin tarkastelun ulkopuolelle jää tontin sijoittuminen toisenkin puiston läheisyyteen.

Maastonmuodot eivät siten ole peruste tontinvuokran alentamiselle ja tontti on vuokrausvalmistelijan jo valmistelun kuluessa toteamalla tavalla todettu asumiskäyttöön kelpaavaksi muun muassa siksi, että tonttia on jo vuosikymmeniä käytetty asuinkäyttöön. Asiakirjoista ei ole löydetävissä loukkaavassa tarkoituksessa esitettyjä kannanottoja.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat esittäneet, että vuokrausperustepäätöksen perustelumuistion mukaan tontilla tulisi suorittaa katselmus. Tähän on kuitenkin todettava, että perustelumuistion sivulla 1 esitetysti perustelumuistiossa on esitetty kannanotot vuokralaisten kirjallisissa mielipiteissään esittämiin pääasiallisiin näkökantoihin siltä osin, kun ne eivät koske tonttikohtaisia, esimerkiksi katselmuksen jälkeen ratkaistavia erityiskysymyksiä, jotka käsitellään erikseen yksittäisen sopimuksen uusimisen yhteydessä. Perustelumuistiossa ei ole siten otettu kantaa siihen, tulisiko jonkin tietyn tontin osalta järjestää katselmus, vaan katselmuksen tarve on ratkaistu yksittäisen sopimuksen valmistelun yhteydessä.

Kaikki edellä todettu huomioiden oikaisuvaatimuksen tekijöiden sopimuksen uusimisen valmistelun yhteydessä ei ole ollut tarpeen järjestää katselmusta tontilla. Tontin tilannetta on voitu havainnoida kaava- ja kiinteistökartoista, joista ilmenevät myös korkeuserot tonteilla, ilmakuviasta sekä katunäkymien kautta. Katselmuksen suorittaminen tontilla ei ole ollut tarpeellista. Kaupunki ei voi yksittäisessä tapauksessa sopimuksia uusittaessa huomioda tontin maastonmuotojen asettamia rajoituksia tontin käytettävyydelle maanvuokraa alentavana tekijänä. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden oikaisuvaatimuksensa liitteenä toimittama sähköpostikirjeenvaihto on talletettu kaupungin asianhallintajärjestelmään.

Päätösehdotus Y



Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta A) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 29.10.2019 (308 §, päätöskohta A) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaiselle asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin. Vuokrauspäätöstä on muutettu päätöksellä 22.11.2019 (336 §, päätöskohta A).

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii oikaisua muutospäätökseen 22.11.2019 (336 §, päätöskohta A). Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokraa tulisi kohtuullistaa ja yhdenvertaista alueen muihin uusittaviin vuokrauksiin nähden. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vuokrausperuste 46 euroa uudiskohteelle verrattuna uusittavien sopimusten vuokrausperusteeseen 34 euroa/kerrosneliö on kohtuuton ja vuokrausperustehintojen, hintakategorioinnin ja maanvuokran perusteena olevan kerrosalan laskentaperusteiden tulisi olla yhdenvertaiset.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan yhdenvertainen vuokrausperustehinta olisi 34 euroa/kerrosneliö, eli sama kuin uusittavien sopimusten paritalotonteilla samalla asuinalueella. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää myös, että Koskelan erillispientalotontin vuokrausperustehinnaksi päätettiin 36 euroa k-m² vuonna 2015, koska tontilla ollut asuinrakennus oli tuhoutunut tulipalossa korjauskelvottomaksi. Vuokralaisia tulee kohdella tasapuolisesti ja johdonmukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan erilaisia tapauksia tulisi kohdella niiden eroavuudet huomioiden ja mutta erilaisten tilanteiden kohtelun tulisi olla asiallisesti perusteltavissa. Päätöksenteon tulee tapahtua ennalta määritettyjen, ja tasapuolisesti sovellettavien periaatteiden mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lisäksi perusteluja sille, että pientalojen vuokrausperustehinnan tulisi olla 29-30 euroa/k-m², koska hinta olisi yhdenvertainen edellisten sopimusten uusimiskierrosten kanssa, yhdenvertainen kaupunginosien välillä ja eri pientalotyyppien välillä kaupunginosien sisällä eivätkä myöskään alueen pientalot ole kallistuneet muuta kaupunkia nopeammin, ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakentamattomien pientalotonttien reaali hinnat olisivat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientalotonttien vuokrausperustehinnat olivat 2015 kierroksella myös verrannollisia alueiden kerrostalotonttien vuokrausperustehintoihin ja oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että laadituissa arviolausun-



noissa Kumpulan alueen hinnat olisivat nousseet 25 %, vaikka saman aikaan muissa kaupunginosissa esimerkiksi Töölössä käyvät arvot olisivat laskeneet. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suojelun seurauksena tontilla ei ole vapaata rakennusoikeutta ja suojelun tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikuttaa rakennusoikeuden yksikköhintaan laskevasti.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientaloilla tulisi olla vain yksi hintakategoria, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämä olisi yhdenvertaista aiempiin sopimusten uusimiskierroksiin ja muihin alueisiin verrattuna, koska Oulunkylässä on oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan paritaloilla ja omakotitaloilla sama vuokrausperustehinta eikä konsulttien arviolausunnoissa esitetä erikseen dataa omakotitalotonteille ja paritalotonteille. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tilastokeskuksella olisi käytössään erillispientalon käsite, eikä omakotitaloille ja paritaloille olisi olemassa määritelmiä. Ulospäin samannäköisillä taloilla voi olla eri vuokrausperustehinta, eikä tyypitys kuvaa rakennuksen ruokakuntien määrää. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että järjestelmä ei pysy ajantasalla, koska talotyyppi voi muuttua pienestäkin muutoksesta ja talotyyppi määritetään hyvin eri ikäisistä piirustuksista eivätkä keskenään eri-ikäiset piirustukset olisi keskenään vertailukelpoisia.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kellarista vain pienemmän asunnon wc ja suihkutila tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että hänen maanvuokran perusteena olevan kerrosalansa määrittely eroaa Kymintiellä olevasta omakotitalotontista, josta olisi jätetty toisen kerroksen pesutila pois maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kylmiä kuisteja, löylyhuoneita tai hormoneja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksen purkamiselle oli pakottava syy laajojen mikrobivaurioiden vuoksi ja rakennuksen rakentamiskustannukset ovat huomattavasti suurempia kuin normaali rakentaminen, muun muassa johtuen uudisrakennuksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetusta korkeasta vaatimustasosta.

Lopuksi oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, että hän on pakotettu allekirjoittamaan sopimuksen, koska hän on kaupungista riippuvassa asemassa, eikä oikaisuvaatimuksen tekijä ole saanut neuvotella sopimuksen ehdoista tai voinut kieltäytyä sopimuksesta, vaikka sen ehdot ovat kaupungin yksipuolisesti sanelemat ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kohtuuttomat.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa Y esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen



Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään siitä, että vuokrausperuste 46 euroa uudiskohteelle olisi kohtuuton ja yhdenvertainen vuokrausperuste hinta olisi 34 euroa/kerrosneliö, eli sama kuin uusittavien sopimusten paritalotonteilla samalla asuinalueella, on todettava, että oikaisuvaatimuksen tekijän hallitsemalta tontilta on purettu rakennus ja sen tilalle rakennetaan uusi rakennus. Kun rakennus rakennuksen omistajan aloitteesta puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi rakennus, niin kaupunki soveltaa samaa käytäntöä kuin vuokrattaessa rakentamattomia tontteja. Silloin vuokra peritään alusta asti täysimääräisenä ilman kymmenen vuoden porrastusta. Samoin vuokrataso määritellään vuokrausajankohdan mukaisesti, ja vuokrataso on korkeampi, kuin uusittavien sopimusten tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijän hallitsemalle tontille on haettu vuokrausperiaatteet, jotka kaupunginvaltuusto vahvisti (12.12.2018, 414 §). Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, tontin sijainti, tonttityyppi ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asiassa on syytä huomata, että Kumpulan alueen paritalotonttien rakennusoikeuden käypä arvo on laadittujen arviolausuntojen mukaan ollut vuokrausperusteiden vahvistamisajankohtana vähintään 1200-1400 euroa k-m² mikä on vastannut vähimmilläänkin arvoa noin 61 euroa k-m², kun oikaisuvaatimuksen tekijän tontin vuokrausperusteeksi on vahvistettu 46 euroa k-m². Vuokrausperuste on näin ollen noin 75 % käyvästä arvosta ja vallinneen käytännön mukaisesti noin 20 % uusittavien sopimusten vuokraushintaa korkeampi. Hinta vastasi vuoden 2018 lopun uudiskohteiden hintatasoa eikä päätös ole kohtuuton. Sitten tonttien laskennalliset arvot uudisrakennusoikeuden osalta ovat nousseet perustuen kaupunginhallituksen 1.4.2019 vahvistamiin maapoliittisiin linjauksiin. Selvytyden vuoksi todettakoon, että kaupungilla ei ole velvollisuutta vuokrata maata uudisrakentamiseen käypää arvoa alhaisempaan hintaan. Päätöksenteon periaatteet ovat ennalta määritettyjä ja periaatteita sovelletaan tasapuolisesti.

Mitä tulee Koskelan palaneeseen rakennukseen, jonka seurauksena Koskelan omakotitalotontille vahvistettiin vuonna 2015 vuokrausperuste 36 euroa k-m², on todettava, että vahvistetusta vuokrausperusteesta on aikaa viisi vuotta, ja lisäksi Koskelan alueen tonttien laskennalliset arvot ovat alhaisemmat, kuin Kumpulan alueen tonttien laskennalliset arvot, eikä Kumpulan uudiskohteen vuokrausperustetta ole myöskään tämän vuoksi ole voitu määrittää pitäen lähtökohtana Koskelan vuokrausperustetta.



Kaupunginvaltuuston päätöksen 12.12.2018, 414 § mukaisesti maanvuokraa peritään oikaisuvaatimuksen tekijän tontilta käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, mutta kuitenkin vähintään 165 k-m² mukaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää lisäksi, että pientalojen vuokrausperustehinnan tulisi olla 29-30 euroa/k-m², koska hinta olisi yhdenvertainen edellisten sopimusten uusimiskierrosten kanssa, yhdenvertainen kaupunginosien välillä ja eri pientalotyyppien välillä kaupunginosien sisällä eivätkä myöskään alueen pientalot ole kallistuneet muuta kaupunkia nopeammin, ja oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakentamattomien pientalotonttien reaali hinnat olisivat laskeneet Helsingissä vuodesta 2010 vuoteen 2017.

Oikaisuvaatimuksen tekijän tontille ollaan rakentamassa uudisrakennusta. Uudisrakennusoikeuden vuokrausperusteet ovat uusittavien sopimusten vuokrausperusteita korkeammat. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään edellisistä sopimusten uusimiskierroksista on todettava, että pientalotonttien sopimuksia on päättynyt Toukolan, Kumpulan, Käpylän ja Koskelan alueella viimeksi vuonna 2010. Vuonna 2010 päättyneiden ja uusittujen maanvuokrasopimusten vuokrausperustehintoja ei voida pitää vertailukelpoisina nykytilanteen uudiskohteiden tai uusittavien sopimustenkaan vuokraushintoihin, koska vuoden 2010 vuokrausperiaatteet on valmisteltu vuoden 2008 lopussa ja vahvistettu vuoden 2009 alkupuolella, jolloin talouden taantuma oli voimakkaimmillaan. Vuonna 2010 uusittujen sopimusten vuokrausperiaatteiden valmistelujankohdan jälkeen omakotitalotonttien hinnat ovat nousseet. Myös esimerkiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun ylläpitämisen omakotitalotonttien reaali kauppahintaindeksitilaston mukaan omakotitalotonttien arvot ovat nousseet merkittävästi verrattuna vuosiin 2008 ja 2009.

Vuokrausperustehinnat eivät myöskään voi olla samansuuruiset eri kaupunginosissa, koska eri kaupunginosien rakennusoikeuden arvo on eri suuruinen. Vuokrausperustehinnat eivät myöskään voi olla samat eri tonttityyppien kohdalla, koska eri tonttityyppien rakennusoikeuden arvot ovat eri suuruiset. Maanvuokria ei myöskään määritetä suhteessa rakennusten arvoihin eikä maanvuokran määrittämisessä huomioida rakennusten arvoja, vaan maanvuokra määritetään tonttien ja rakennusoikeuden arvon perusteella. Mitä tulee oikaisuvaatimuksen tekijän esittämään koskien pääkaupunkiseudun rakentamattomien asemakaavoitettujen pientalotonttien reaali hintojen kehitystä, on todettava, että asiasta laaditun tilaston mukaan (HSY) pientalotonttien hinnat ovat nousseet vuoden 2010 vuokrausperuste-esityksen laatimisajankohdasta vuoden 2018 loppuun. Ne eivät siten ole laskeneet. Asiassa on kuitenkin huomiotava, että tonttien käyvät arvot ovat selvitetävissä luotetavimmin arviolausunnoilla.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientalotonttien vuokrausperustehinnat olivat 2015 kierroksella myös verrannollisia alueiden kerrostalotonttien vuokrausperustehintoihin ja oikaisuvaatimuksen tekijä tuo esiin, että Kumpulan alueen hinnat olisivat arviolausuntojen mukaan nousseet 25 %, vaikka saman aikaan muissa kaupunginosissa esimerkiksi Töölössä käyvät hinnat olisivat laskeneet.

Pientalotonttien ja kerrostalotonttien hintojen suhteeseen on kuitenkin todettava, että pari- ja omakotitalotonttien ja kerrostalotonttien arvon suhteelle ei kiinteistöarvioinnin kannalta ole olemassa mitään tiettyä prosenttilukua, koska alueet ovat erilaisia ja saman alueen sisällä omakoti- ja paritalotontteja ja kerrostalotontteja voidaan arvostaa eri tavalla. Omakoti- ja paritalotonttien sekä kerrostalotonttien hintojen suhteen vaihtelu on normaali ilmiö kiinteistömarkkinoilla. Taas mitä tulee vuonna 2013 laadittuun arviolausuntoon, joka oli hankittu vuonna 2015 päättyneiden sopimusten uusimisen valmistelun tueksi, on todettava, että kyseinen lausunto on laadittu nimenomaan vuonna 2015 päättyneiden sopimusten mukaisille tonteille. Vuosina 2013 ja 2017 laadittuja arviolausuntoja ei siten voi verrata keskenään, koska ne on tehty eri alueille, sijainneille ja eri tonteille.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan suojelun seurauksena tontilla ei olisi vapaata rakennusoikeutta ja suojelun tulisi oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan vaikuttaa rakennusoikeuden yksikköhintaan laskevasti. Tähän on kuitenkin todettava, että tontille rakennetaan uudisrakennus. Edelleen, sekä Catella Property Oy että Realia Management Oy ovat arviolausunnoissaan arvioineet suojelun merkitystä tonttien rakennusoikeuden arvolle. Molempien arviolausuntojen mukaan suojelu ei alenna tonttien rakennusoikeuksien arvoa, koska suojelun koskiessa valtaosaa alueesta, se muodostuu alueen ominaisuudeksi, jolla ei ole vaikutusta rakennusoikeuden arvoon. Alueilla, joilla sijaitsee paljon suojeltuja rakennuksia tai alueella, joka on merkitty asemakaavassa alueeksi, jolla ympäristö säilytetään, on erityinen ja omaleimainen ominaisuus eikä tällaisten alueiden tarjontaa voida lisätä pitkänkään ajanjakson aikana. Suojeltujen alueiden tontteihin kohdistuu näin ollen tarjonnan niukkuus ja tonttitarjontaa voidaan pitää kiinteistömarkkinan näkökulmasta rajoitettuna myös pitkällä aikavälillä. Edellä mainituilla seikoilla on pikemminkin rakennusoikeuden arvoa nostava vaikutus. Kaupungin käytäntö onkin, ettei suojelulla ole vaikutusta vuokrausperusteeseen. Ainoastaan jos kyse olisi tilanteesta, jossa on luovutettu yksittäinen tontti alueelta, johon ei muutoin kohdistu laajoja suojelumääräyksiä, ja kyse olisi erityisen epätarkoituksenmukaisesta asuinrakennuksesta, suojelu voisi näkyä tonttien hinnoittelussa eri tavalla.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan pientaloilla tulisi olla vain yksi hintakategoria, oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämä olisi yhdenver-



taista aiempiin sopimusten uusimiskierroksiin verrattuna eikä myöskään oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan konsulttien arviolausunnoissa esittäisi erikseen dataa omakotitalotonteille ja paritalotonteille.

Tähän on kuitenkin todettava, että käytäntö, jossa olisi vain yksi pientalokategoria, ei ole kaupungin vakiintuneesti noudattama käytäntö, vaan tonttityyppi huomioidaan vakiintuneesti tonttien hinnoittelussa niitä vuokratessa, koska eri tonttityyppien arvo on pääsääntöisesti erisuuruinen. Kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien erottelu on normaalikäytäntö maanvuokrauksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös uudiskohteiden vuokrausperusteita määrittäessään kaupunki huomioi edellä kuvatulla tavalla aina tonttityypin, ja kerrostalotonttien, rivitalotonttien, paritalotonttien ja omakotitalotonttien vuokrausperusteet eroavat pääsääntöisesti suuruudeltaan toisistaan. Kaupungin on tehtävä erottelu eri hintaisten tonttien välillä senkin vuoksi, että vuonna 2015 voimaantullut kuntalaki velvoittaa kaupunkia käyttämään tontteja vuokratessaan käypää arvoa, mikäli tontit vuokrataan kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Tästä johtuen tontit hinnoitellaan niitä luovutettaessa tonttityyppi huomioiden, koska tonttityypillä on merkittävää vaikutusta kerrosneliömetrihintaan (euroa/k-m²). Aikaisemmista sopimusten uusimiskierroksista on todettava, että esimerkiksi vuonna 2015 sopimuksia päättyi käytännössä ainoastaan kerros- ja rivitalotonteilla. Vuonna 2015 päättyi ja uusittiin pitkäaikaisesti sopimus edellä mainittujen lisäksi ainoastaan kolmella omakotitalotontilla Oulunkylässä. Vuonna 2015 päättyneiden sopimusten Oulunkylän alueen omakotitalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna Oulunkylän alueen rivitalotontteihin. Samoin kerrostalotontit hinnoiteltiin eri hintaisiksi verrattuna rivitalo- ja omakotitalotontteihin.

Arviolausunnoissa on arvioitu rakennusoikeuden arvot omakotitalotonteilla ja paritalotonteilla ja arviolausuntojen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijän asuinalueella omakotitalotonttien ja paritalotonttien rakennusoikeuden arvo on eri. Esimerkiksi rivitalotonttien ja omakotitalotonttien hintaerossa on havaittavissa se, että ihmiset arvostavat kiinteistömarkkinoilla yksityisyyttä ja omaa pihaa, jolloin omakotitalotontin rakennusoikeus on rivitalotontin rakennusoikeutta arvokkaampaa (euroa/ k-m²). Verrattaessa taas omakotitalotontin rakennusoikeutta paritalotontin rakennusoikeuteen, omakotitalotontin rakennusoikeus on arvokkaampaa kuin paritalotontin. Tähän vaikuttavat mm. omakotitalon yksityisyys paritaloon verrattuna, omakotitalossa asuvan suurempi päätäntävalta/riippumattomuus muiden mielipiteistä (esim. remonttiasiat) ja omakotiasumisen status. Em. syistä esim. 100 k-m² omakotitalotontista maksetaan enemmän, kuin saman rakennusoikeuden omaavasta paritalotontin puolikkaasta.



Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tilastokeskuksella olisi käytössään erillispientalon käsite, eikä omakotitaloille ja paritaloille olisi olemassa määritelmiä.

Talotyyppimääritelmät ovat tilastokeskuksen mukaan seuraavat (näitä käytetään rakennushankeilmoitusten yhteydessä)

- erilliset pientalot: yhden ja kahden asunnon asuintalot, paritalot ja muut pientaloihin verrattavat erilliset asuinrakennukset

-rivi- ja ketjutalot: asuinrakennukset, joissa on vähintään kolme yhteenkytkettyä pientaloa (asuntoa)

-asuinkerrostalot: vähintään kolmen asunnon talot, joissa ainakin kaksi asuntoa sijaitsee päällekkäin

Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämästä poiketen, esimerkiksi paritalot on mainittu erikseen tilastokeskuksen talotyyppimääritelmissä. Omakotitalon ja paritalon käsitteet lienevät yleisesti ottaen oikaisuvaatimuksen tekijän mielipiteestä poiketen, myös yleisesti tunnettuja. Paritalotonteilla on kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitalotonteilla on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Taas siihen, että ulkoapäin samannäköisillä taloilla voi olla eri vuokerausperustehinta, on todettava, että vaikka talo näyttää ulkopuolelta samalta, se voi olla omakotitalo, paritalo, rivitalo tai kerrostalo. Osana asian valmistelua hankittujen arviolausuntojen mukaan rakennusoikeuden arvo on eri suuruista eri tonteilla.

Mitä taas tulee oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen, että järjestelmä ei pysyisi ajantasalla, koska talotyyppi voi muuttua pienestäkin muutoksesta, on todettava, että rakennusvalvontapalvelujen kannan mukaan talotyyppimuutokset edellyttävät rakennuslupaa. Talotyypit eivät siten voi muuntua tonteilla hallitsemattomasti. Maanvuokra asuntontonttien sopimuksia uusittaessa taas määritetään virallisiin rakennuslupasuunnitelmiin perustuen. Oikaisuvaatimuksen tekijän rakennuksen piirustukset on esitetty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tutkittavaksi, koska kyse on uuden rakennuksen rakentamisesta. Vuokrasopimuksen voimassaoloaikana tehdyillä talotyyppimuutoksilla taas ei vallitsevan käytännön mukaisesti ole vaikutusta maanvuokraan, koska ne ovat vuokralaisen omaehtoista toimintaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen siitä, että keskenään erikäiset piirustukset eivät olisi keskenään vertailukelpoisia, on todettava, että maanvuokran määrittämistä ohjaa erityisesti yhdenvertaisuus ja tasapuolisuus. Tonteilla, joiden sopimus on uusittu, sijaitsevat rakennukset ovat rakentuneet eri aikoina ja niitä koskevat eri lait ja asetukset



kerrosalan määrittämisestä. Asiassa on tarkoituksenmukaista sekä yhdenvertaisuuden ja tasapuolisuuden vuoksi perustelluinta käyttää yhtä yhtenäistä tapaa määrittää maanvuokran perusteena oleva kerrosala sopimuksia uusittaessa. Vuokrausperustepäätöksen 10.10.2018, 285 § liitteessä esitetyssä tavassa pyritään eri aikoina rakentuneiden rakennusten vuokralaisten mahdollisimman yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun sekä silloin, kun sopimuksia uusitaan, että silloin, kun tarkastellaan eri aikoina uusittuja sopimuksia sekä myös maanvuokran määräytymistä uudiskohteissa. Maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittäminen perustuu kerrosalan laskemisesta annettuun ympäristöopas 72:een kiinteistöviraston (nyk. maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) ohjeistamalla poikkeuksilla kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen liitteen mukaisesti.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että hänen maanvuokran perusteena olevan kerrosalansa määrittely eroaisi Kymintiellä olevasta omakotitalotontista, josta olisi jätetty toisen kerroksen pesutila pois maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta. Tähän on kuitenkin todettava, että kerroksissa asumiseen käytettävät tilat kuuluvat normaalisti maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan, myös pesutilat. Periaate on sama kaikilla tonteilla. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan myöskään kylmiä kuisteja, löylyhuoneita tai hormoneja ei tulisi laskea mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan. Tähän on kuitenkin todettava, että kuistit, löylyhuoneet ja hormit lasketaan normaalisti mukaan maanvuokran perusteena olevaan kerrosalaan.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan rakennuksen purkamiselle on ollut pakottava syy laajojen mikrobivaurioiden vuoksi ja rakennuksen rakentamiskustannukset ovat huomattavasti suurempia kuin normaali rakentaminen, muun muassa johtuen uudisrakennuksen suunnittelulle ja toteutukselle asetetusta korkeasta vaatimustasosta. Tähän on kuitenkin todettava, että vuokran määräytymistä ei yleisesti voida sitoa vuokralaisen omistamien rakennusten rakennuskustannuksiin, eikä kaupunki voi huomioida rakentamiskustannuksia maanvuokran määrittelyssä, koska käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki osallistuisi (epäsuorasti) rakennuskustannusten rahoittamiseen. Tämä asettaisi vuokratontilla ja omistustontilla asuvat kaupunkilaiset keskenään eriarvoiseen asemaan. Asiassa on syytä lisäksi muistaa, että tontti vuokratu hintaan, joka on noin 75 % käyvästä arvosta tilanteessa, jossa kaupunginhallitus on 1.4.2019 vahvistamissaan maapoliittisissa linjauksissa painottanut tonttien luovuttamista käypään arvoon. Sitten tonttien laskennalliset arvot uudisrakennusoikeuden osalta ovat nousseet perustuen kaupunginhallituksen linjauksiin.

Mitä lopuksi tulee oikaisuvaatimuksen tekijän toteamukseen, että hän olisi pakotettu allekirjoittamaan sopimuksen, koska hän on kaupungista



riippuvassa asemassa ja oikaisuvaatimuksen tekijä ei saanut neuvotella sopimuksen ehdoista ja että sopimuksen ehdot olisivat kohtuuttomat, on todettava, että vuokralaisten yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi sopimuksia ei voida ilman erityisiä perusteita laatia erisältöisenä kullekin tontille erikseen, vaan sopimuksia tehtäessä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia lautakunnan vahvistamia yleisiä vakioehtoja. Yleisten vakioehtojen lisäksi sopimukseen voi olla tarpeen sisällyttää tonttikohtaisia erityisehtoja, joista sovitaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Jokaisen vuokralaisen ja kaupungin välillä tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus sopimuksen tekohetkellä käytössä olevien kaupungin yleisten vuokrasopimusehtojen mukaisesti. Uudet solmittavat sopimukset muodostavat uuden itsenäisen sopimussuhteen. Eri oikeusasteilla ei ole ollut huomautettavaa kaupungin käyttämiin sopimusehtoihin. Saman sisältöisiä sopimusehtoja on myös käytössä laajasti muissa Suomen kaupungeissa. Kaupungin käyttämät sopimusehdot ovat olleet oikaisuvaatimuksen tekijän tiedossa tilanteessa, jossa tontti on ollut pitkään rakentamaton ja oikaisuvaatimuksen tekijä on päättänyt käynnistää uudisrakennuksen rakentamisen tontille.

Päätösehdotus Z

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä maaomaisuuden kehittämisen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksestä 11.11.2019 (322 §, päätöskohta I) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 11.11.2019 (322 §, päätöskohta I) päättänyt vuokrata tontin uudelleen tontin vuokralaisille asuntotarkoituksiin ajaksi 2.1.2020-31.12.2075 päätöksen liitteenä olevan maanvuokrasopimusluonnoksen mukaisin ehdoin.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet tiivistetysti

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat oikaisua tontin vuokraamista koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että vuokrasopimuksessa tulisi näkyä mistä vuokrasopimukseen kuuluvasta osasta vuokralainen maksaa, eli mikä on maanvuokran perusteena oleva kerosala. Oikaisuvaatimuksessa esitetään myös, että vuokrausperuste tulisi muuttaa omakotitalotontista paritalotontiksi.

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on tämän esitystekstin liitteenä.

Vastaus oikaisuvaatimuksessa Z esitettyihin vaatimuksiin perusteluineen



Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätöksen 11.11.2019 liitteenä on ollut tontin maanvuokrasopimus sekä perustelumuistio.

Maanvuokran perusteena oleva kerrosala ilmenee oikaisuvaatimuksen tekijöiden maanvuokrasopimuksen 1 §:stä.

Sopimuksia uusittaessa maanvuokran perusteena oleva kerrosala määritetään virallisista rakennuslupapiirustuksista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden vuokraaman tontin rakennuksesta ei kuitenkaan löytynyt virallisia rakennuslupapiirustuksia mistään kaupungin rekistereistä tai arkistoista. Tämän johdosta maanvuokran perusteena oleva kerrosala on määritetty paikan päällä tehdyn katselmuksen perusteella. Asiassa on haluttu menetellä mahdollisimman yhdenvertaisesti ja määrittää maanvuokra rakennetun kerrosalan mukaan, niin kuin muissakin tapauksissa asuntotonttien sopimuksia uusittaessa. Kaupunki on käyttänyt apuna maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittelyssä rakennuttajatoimistoa, joka on laatinut kohteesta selvityksen maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittämiseksi. Selvitys perustuu ja se kuvaa rakennuksen tosiasiallista tilannetta.

Selvityksen mukaan tontilla sijaitseva rakennus on omakotitalo ja kyseessä on siten omakotitalotontti. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että tonttia tulisi pitää paritalotonttina. Koska rakennuttajatoimiston selvitys maanvuokran perusteena olevasta kerrosalasta kuvaa rakennuksen tosiasiallista tilannetta, ei rakennuksen tosiallisesta tilanteesta ole saatavissa tukea oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksen perusteiksi. Katselmuksessa on tarkistettu myös tontilla sijaitsevan rakennuksen talotyyppi. Maanvuokria määritettäessä asuntotonttien sopimuksia uusittaessa jako omakotitalotonttien ja paritalotonttien välillä on tehty asuntojen/asuinhuoneistojen lukumäärän mukaan. Paritalotonteilla on kaksi erillistä asuntoa/asuinhuoneistoa vierekkäin tai päällekkäin ja omakotitalotonteilla on yksi asunto/asuinhuoneisto.

Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa suoritettujen katselmuksen perusteella on todettavissa, että asunnot eivät ole täysin itsenäisiä tai erillisiä. Yläkerran asuntoon kuljetaan alakerran asunnon kautta samasta ulko-ovesta ja alakerran asunnon eteisen kautta. Kyseisestä alakerran eteisestä on myös pääsy alakerran asunnon useampaan huonetilaan. Sisäänkäyntejä on vain yksi.

Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat lisäksi nostaneet talotyyppiasian esille vasta oikaisuvaatimusvaiheessa.

Todettakoon, että joihinkin maanvuokrasopimuksiin on sisällytetty mahdollisuus tarkistaa vuokra vuokrauden aikana alaspäin. Ehto on rajattu koskemaan tilanteita, joissa vuokralainen on maanvuokrasopi-



musten uusimisen valmistelun yhteydessä ilmoittanut, että tosiasiallinen tilanne esimerkiksi talotyyppin osalta poikkeaa uusimmista rakennuspiirustuksista. Muutokset on siis tosiasiasa jo toteutettu, mutta niille ei ole haettu tarvittavia lupia eivätkä muutokset käy ilmi uusimmista rakennuspiirustuksista. Sopimusehdot mahdollistavat vuokran tarkastamisen alaspäin vain, jos rakennuslupasuunnitelmat on toimitettu vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Menettelyllä pyritään varmistamaan se, että vuokralaisten rakennuslupakuvat ja uusi rakennuslupa vastaavat sitä tosiasiallista tilannetta, joka vuokrasopimusta uusittaessa on vallinnut.

Nyt käsiteltävänä olevassa tilanteessa rakennuslupakuvat kuitenkin täysin poikkeuksellisesti puuttuvat kokonaan. Siten ei myöskään vertailla rakennuslupakuvien ja tosiasiallisen tilanteen osalta voida tehdä. Tämän vuoksi varovaisuusperiaatetta sekä vuokralaiselle edullista tulkintaa noudattaen, vuokralainen saa halutessaan edukseen edellä kuvattun mahdollisuuden, jonka mukaisesti maanvuokraa voidaan tarkistaa alaspäin, mikäli vuokralainen esittää viralliset rakennuslupapiirustukset vuokranantajan tarkastettavaksi 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta. Koska tosiasiallinen tilanne tontilla on toisaalta luotettavasti selvitetty, edellä kuvattujen virallisten rakennuslupasuunnitelmien lisäksi vuokralaisen tulee 5 vuoden kuluessa uuden vuokra-ajan alkamisesta esittää vuokranantajalle ulkopuolisen asiantuntijan laatima selvitys siitä, että mahdollisesti esitettävät rakennuslupakuvat kuvaavat tosiasiallista tilannetta tontilla sijaitsevassa rakennuksessa maanvuokrasopimusta uusittaessa. Edellä mainituista asioista tehdään merkintä maanvuokrajärjestelmään, jolla varmistetaan edellä mainittujen seikkojen huomioiminen, mikäli vuokralainen esittää edellä kuvatut selvitykset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, Valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, Avustava lakimies, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi, päätöskohdat H, I, J, Q, R, T ja Z
Anni Hautala, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi, päätöskohdat B-D
Anu Kumara, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi, päätöskohdat E, L ja S
Tiina Aitta, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi, päätöskohdat M-P
Jessina Haapamäki, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi, päätöskohdat F, G ja U
Jenna Pirttilä, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi, päätöskohdat K ja X



Juha Heikkilä, Projekti-insinööri, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi, päätöskohdat V ja Y

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus, päätöskohta A
- 2 Oikaisuvaatimus, päätöskohta B
- 3 Oikaisuvaatimus, päätöskohta C
- 4 Oikaisuvaatimus, päätöskohta D
- 5 Oikaisuvaatimus, päätöskohta E
- 6 Oikaisuvaatimus, päätöskohta F
- 7 Oikaisuvaatimus, päätöskohta G
- 8 Oikaisuvaatimus, päätöskohta H
- 9 Oikaisuvaatimus, päätöskohta I
- 10 Oikaisuvaatimus, päätöskohta J
- 11 Oikaisuvaatimus, päätöskohta K
- 12 Oikaisuvaatimus, päätöskohta L
- 13 Oikaisuvaatimus, päätöskohta M
- 14 Oikaisuvaatimus, päätöskohta N
- 15 Oikaisuvaatimus, päätöskohta O
- 16 Oikaisuvaatimus, päätöskohta P
- 17 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Q
- 18 Oikaisuvaatimus, päätöskohta R
- 19 Oikaisuvaatimus, päätöskohta S
- 20 Oikaisuvaatimus, päätöskohta T
- 21 Oikaisuvaatimus, päätöskohta U
- 22 Oikaisuvaatimus, päätöskohta V
- 23 Oikaisuvaatimus, päätöskohta X
- 24 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Y
- 25 Oikaisuvaatimus, päätöskohta Z
- 26 Perustelumistio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018
- 27 Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrausperusteiden määrittäminen asuntotonteille
- 28 Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan kerrosalan määrittely
- 29 Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Asianosaiset

Kymp/Maka

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotukset A-Z

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

1.1.2020 päättyi noin 600 asuntotontin maanvuokrasopimusta. Päätökset, joilla tontit on vuokrattu uudelleen niiden nykyisille vuokralaisille, on tehty vuonna 2019. Kaupunginvaltuusto vahvisti tonteille vuokrauserusteet (vuokrauseriaatteet) eli vuokra-ajat, vuokrahinnat ja muut maanvuokran määrittelyperiaatteet päätöksellään 10.10.2018 (285 §).

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on tehnyt yksittäisiä tontteja koskevat vuokrauspäätökset edellä mainitun kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti. Asuntotonttitiimin tiimpäällikön vuokrauspäätöksistä vastaanotettiin yhteensä 30 oikaisuvaatimusta. Vastaukset 25 kappaaleeseen näistä oikaisuvaatimuksista annetaan tällä päätöksellä.

Esittelijän perustelut

Muutoksenhakuoikeus

Kuntalain (410/2015) 134 §:n mukaan lautakunnan alaisen viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimus tehdään lautakunnan alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle lautakunnalle. Kuntalain 137 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Kaikkien päätöskohtien osalta oikaisuvaatimukset on tehnyt asianosainen eli tontin vuokralainen.

Oikaisuvaatimusten käsittelyn edellytykset

Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Kuntalain 139 §:n mukaan päätöksen tiedoksiantoon asianosaiselle sovelletaan, mitä hallintolain 59 §:ssä säädetään tavallisesta tiedoksiannosta ja sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:ssä säädetään tavallisesta sähköisestä tiedoksiannosta.

Hallintolain 59 §:n mukaan tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetun lain 19 §:n mukaan asiakirja voidaan lainkohdasta tarkemmin ilmenevällä tavalla antaa tiedoksi asianomaiselle sähköisenä viestinä hänen suostumuksellaan. Asiakirja katsotaan annetun tiedoksi kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.



Kohdan A osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 10.7.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 23.7.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan B osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 16.8.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan C osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 14.11.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan D osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 16.12.2019. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajan jälkeen. Johtuen postilakosta kirjejakelussa oli marraskuun 2019 aikana häiriöitä ja asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti, että myös määräajan jälkeen saapuneet oikaisuvaatimukset voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli on selvää, että myöhästymisen johtuu postilakosta. Kohdan E osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 2.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan F osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 17.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 31.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan G osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 19.6.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.7.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan H osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 21.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 28.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan I osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 15.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 23.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan J osalta valituksenalainen päätös on lähetetty asianosaisille tiedoksi 15.10.2019 ja oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 24.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan K osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 12.9.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 20.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan L osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 28.5.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 10.6.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan M osalta valituksenalainen päätös on lähetetty asianosaiselle tiedoksi 14.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 21.10.2019 ja se on saapunut oikaisuvaatimuksen tekemiselle asetetun määräajan umpeutumisen jälkeen. Kohdan M oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.



Kohdan N osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 18.6.19. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.7.2020 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan O osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 19.9.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 6.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan P osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 22.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 10.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan Q osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 31.10.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 11.11.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan R osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 17.12.2019 ja oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajan jälkeen. Johtuen postilakosta kirjejakelussa oli marraskuun 2019 aikana häiriöitä ja asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti, että myös määräajan jälkeen saapuneet oikaisuvaatimukset voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli on selvää, että myöhästymisen johtuu postilakosta. Kohdan S osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 21.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 9.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan T osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 22.8.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 4.9.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan U osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 5.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 1.12.2019. Oikaisuvaatimus on siten saapunut määräajan jälkeen. Johtuen postilakosta kirjejakelussa oli marraskuun 2019 aikana häiriöitä ja asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti, että myös määräajan jälkeen saapuneet oikaisuvaatimukset voidaan ottaa käsiteltäväksi, mikäli on selvää, että myöhästymisen johtuu postilakosta. Kohdan V osalta valituksenalainen muutospäätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 27.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 3.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan X osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 23.9.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 13.10.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan Y osalta valituksenalainen muutospäätös on lähetetty tiedoksi asianosaiselle 27.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 12.12.2019 ja se on saapunut määräajassa. Kohdan Z osalta valituksenalainen päätös on lähetetty tiedoksi asianosaisille 13.11.2019. Käsiteltävänä oleva oikaisuvaatimus on toimitettu kaupungin kirjaamoon 25.11.2019 ja myös se on saapunut määräajassa.



Oikaisuvaatimukset ja muut asiakirjat ovat olleet nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Viiden myöhemmin käsiteltävän oikaisuvaatimuksen osalta kyse on tilanteista, joissa on sopimusvalmistelijalta saatujen tietojen mukaan tarpeen järjestää katselmus ennen kuin asia voidaan ratkaista, eikä vuokralaista/oikaisuvaatimuksen tekijää ole tavoitettu katselmuksen järjestämiseksi. Yksi oikaisuvaatimus on laadultaan niin laaja, että se vaatii lisäselvityksiä ja maanvuokran perusteena olevat kerrosalat määritettävien arkkitehdin suorittamaa selvitystä, mikä väistämättä pidentää oikaisuvaatimuksen käsittelyaikaa merkittävästi. Yhden oikaisuvaatimuksen osalta asiaa ei ole ehditty käsitellä sopimusvalmistelijan työtilanteesta johtuen.

Siltä osin kuin asioissa on kyse yksityisoikeudellisista riita-asioista, ne käsitellään hallintotuomioistuimen sijaan oikeudenkäymiskaaren mukaisessa yleisessä tuomioistuimessa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, Valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi
Liisa Kujansuu, Avustava lakimies, puhelin: 09 310 22074
liisa.kujansuu(a)hel.fi, päätöskohdat H, I, J, Q, R, T ja Z
Anni Hautala, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi, päätöskohdat B-D
Anu Kumara, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi, päätöskohdat E, L ja S
Tiina Aitta, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi, päätöskohdat M-P
Jessina Haapamäki, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi, päätöskohdat F, G ja U
Jenna Pirttilä, Kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi, päätöskohdat K ja X
Juha Heikkilä, Projekti-insinööri, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi, päätöskohdat V ja Y

Liitteet

- | | |
|----|--------------------------------|
| 1 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta A |
| 2 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta B |
| 3 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta C |
| 4 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta D |
| 5 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta E |
| 6 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta F |
| 7 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta G |
| 8 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta H |
| 9 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta I |
| 10 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta J |



- | | |
|----|---|
| 11 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta K |
| 12 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta L |
| 13 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta M |
| 14 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta N |
| 15 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta O |
| 16 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta P |
| 17 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta Q |
| 18 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta R |
| 19 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta S |
| 20 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta T |
| 21 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta U |
| 22 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta V |
| 23 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta X |
| 24 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta Y |
| 25 | Oikaisuvaatimus, päätöskohta Z |
| 26 | Perustelumuistio, kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018 |
| 27 | Valtuuston päätös 10.10.2018, vuokrausperusteiden määrittäminen
asuntotonteille |
| 28 | Valtuuston päätöksen 10.10.2018 liite, maanvuokran perusteena olevan
kerrosalan määrittely |
| 29 | Maanvuokrasopimusluonnos, uusitut asuntotonttien sopimukset |

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Otteen saajat ahjossa
olevan liitteen mukai-
sesti

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdos-
ta annettu päätös



§ 342

Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.6.2019 § 195 (ajoneuvovaurio)

HEL 2019-002973 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.6.2019 (195 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Kaupunkiympäristön toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 13.6.2019 päätöksellään (195 §) hylännyt 10.2.2019 noin kello 18.35 Puolaharju 43 ja Marjalahdentie 15 välisellä tieosuudella tapahtuneeseen ajoneuvovaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Kaupunkiympäristölautakunta on 5.5.2020 päätöksellään (259 §) päättänyt hylätä toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.6.2019 (195 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on pyytänyt, että kaupunkiympäristölautakunta käsittelee hakijan oikaisuvaatimuksen uudestaan hallintolain 50 §:n nojalla. Pyynnön perusteena on poikkeavuudet saaduissa tiedoissa vahinkopaikalla suoritetuista kunnossapitotoimista. Hakija on oikaisuvaatimuksen uudelleenkäsitteilypyynnössä toistanut oikaisuvaatimuksessa esitetyn vaatimuksen vahingonkorvauksesta 10.2.2019 Puolaharju 43 ja Marjalahdentie 15 välisellä tieosuudella tapahtuneeseen ajoneuvovaurioon liittyen. Oikaisuvaatimuksen mukaan vahinko on aiheutunut kaupungin kunnossapitotoimien laiminlyönnistä. Kaupunki ei ole riittävällä tavalla ennakoanut sääennusteita tai huomioinut katujen paksua lumikerrosta. Hakija on noudattanut tieliikennelain edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon välttämiseksi. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Perustelut



Kaupunki on hankkinut asiaan uuden selvityksen hakijan oikaisuvaatimuksen uudelleen käsittelypyynnön johdosta.

Lautakunta ottaa huomioon kunnossapitopiirin 13.5.2020 antaman uuden, aiemmat selvitykset korvaavan selvityksen vahinkopaikan alueella suoritetuista kunnossapitotoimista. Saadun selvityksen mukaan on vahinkopaikan alue aurattu 4.2.2019 sekä sen jälkeen, kun lämpötilat romahtivat 11.2.2019. Kunnossapitopiirin antama selvitys perustuu aliorakoitsijalta saatuihin tietoihin (ote gps- kartasta).

Ilmatieteen laitoksen Kaisaniemen mittausasemalla tehtyjen mittausten mukaan on lumensyvyudeksi mitattu 39 cm 4.2.2019. Lumensyvyudeksi on 7.2.2019 mitattu 46 cm, ja 10.2.2019 mitattu 31 cm.

Säähavaintotietojen perusteella on aurauksennousu vahinkopaikalla ylittynyt torstaina 7.2.2019. Toimenpideaika on aurauksen osalta III-hoitoluokan kaduilla kolme vuorokautta kuitenkin niin, ettei kunnossapitotoimia tarvitse aloittaa viikonlopun aikana. Näin ollen olisi kaupungin tullut aloittaa aurustoimet vahinkopaikalla viimeistään tiistaina 12.2.2019. Kaupungin aliorakoitsija on suorittanut kunnossapitotoimia vahinkopaikan alueella jo 11.2.2019.

Tärkein sääennusteen luotettavuuteen vaikuttava asia on ennusteen pituus. Tammi- ja helmikuun 2019 sääolosuhteet Helsingissä olivat poikkeukselliset. Kaupunki on menetellyt kunnossapidon osalta lain esitöissä kuvatulla tavalla, ja huolehtinut ensin liikenteellisesti keskeisistä alueista (HE 281/2004 vp, s. 17).

Edellä esitetyin perustein ei kaupunki ole laiminlyönyt velvollisuuttaan pitää vahinkopaikan aluetta tyydyttävässä kunnossa.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta tietoa tai selvitystä, joka antaisi aihetta aikaisemman päätöksen muuttamiseen.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa haki-
jan ajoneuvossa ilmenneestä vauriosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että kaupunkiympäristölautakun-
nan aikaisemman päätöksen lopputulosta ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta
(31.8.1978/669) 1–4 §.



Hallintolaki (6.6.2003/434) 50 §.

HE 281/2004 vp, s. 16-17.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 27.6.2019
- 2 Oikaisuvaatimus, uudelleen käsittelypyyntö 11.5.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet

Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Oikaisupyynnön uudelleen käsittelystä

Hallintolain (6.6.2003/434) 50 §:n perusteella viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos:

- 1) päätös perustuu selvästi virheelliseen tai puutteelliseen selvitykseen;
- 2) päätös perustuu ilmeisen väärään lain soveltamiseen; 3) päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe; tai
- 4) asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen. Päätös voidaan korjata edellä mainitussa 1–3 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa asianosaisen eduksi tai vahingoksi. Päätöksen korjaaminen asianosaisen vahingoksi edellyttää, että asianosainen suostuu päätöksen korjaamiseen. Asianosaisen suostumusta ei kuitenkaan tarvita, jos virhe on ilmeinen ja se on aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Päätös voidaan korjata edellä mainitussa 4 kohdassa tarkoitettussa tilanteessa ainoastaan asianosaisen eduksi.



Hallintolain (6.6.2003/434) 52 §:n mukaan viranomaisen käsittelee korjaamisasian omasta aloitteestaan tai asianosaisen vaatimuksesta. Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. Ko. tapauksessa on asianosainen tehnyt aloitteen asian uudelleen käsittelystä.

Kaupunkiympäristölautakunta on ratkaissut hakijan asian 5.5.2020 (259 §) päätöksellään. Hallintolain 52 §:n mukaan aloite on tehtävä tai vaatimus virheen korjaamiseksi on esitettävä viiden vuoden kuluessa päätöksen tekemisestä. Oikaisuvaatimuksen uudelleen käsittelypyyntö on saapunut 11.5.2020 eli säädetyssä määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen käsittelyn edellytykset

Kuntalain (410/2015) 137 §:n mukaan kunnan viranomaisen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen oikaisua. Oikaisuvaatimuksen ja kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Tässä tapauksessa oikaisuvaatimuksen on tehnyt asianosainen.

Kuntalain 134 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus tehdään toimielimen alaisen viranomaisen päätöksestä asianomaiselle toimielimelle. Kuntalain 138 §:n mukaisesti oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätös on lähetetty hakijalle tiedoksi kirjeitse 17.6.2019. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnalle on saapunut 27.6.2019 eli säädetyssä määräajassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Oikaisuvaatimus 27.6.2019
- 2 Oikaisuvaatimus, uudelleen käsittelypyyntö 11.5.2020

Oheismateriaali

- 1 Uusi selvitys 13.5.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Otteet



Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.05.2020 § 259

HEL 2019-002973 T 03 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hylätä toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikön vahingonkorvauspäätöksestä 13.6.2019 (195 §) tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Toimialan hallinto- ja lakipalveluiden lakipalvelut-yksikön päällikkö on 13.6.2019 päätöksellään (195 §) hylännyt 10.2.2019 noin kello 18.35 Puolaharju 43 ja Marjalahdentie 15 välisellä tieosuudella tapahtuneeseen autovaurioon liittyvän vahingonkorvausvaatimuksen. Päätös on nähtävillä kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Esitetyt vaatimukset ja niiden perusteet

Hakija on toistanut oikaisuvaatimuksessaan vaatimuksensa vahingonkorvauksesta 10.2.2019 Puolaharju 43 ja Marjalahdentie 15 välisellä tieosuudella tapahtuneeseen autovaurioon liittyen. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä ja nähtävillä lautakunnan kokouksessa.

Perustelut

Lautakunta yhtyy yksikön päällikön asiassa antamaan päätökseen ja sen perusteluihin.

Kunnossapitopiiriltä saadun selvityksen mukaan on vahinkopaikan alue aurattu ja hiekoitettu vahinkoa edeltävänä päivänä lauantaina 9.2.2019 kello 06. Alue on myös aurattu ja hiekoitettu vahinkopäivänä sunnuntaina 10.2.2019 kello 06. Selvityksen lisätiedoissa on kerrottu, että ajoradat höylätään tarvittaessa sään lauhtumisen myötä.

Hakijan oikaisuvaatimuksen johdosta on selvitetty ajoratojen höyläysjankoha. Kunnossapitopiiriltä saadun tiedon mukaan on III-luokan ajoradat höylätty maanantaina 11.2.2019 toimenpideaikojen puitteissa.



Kunnossapitopiiri on edelleen todennut, että vahinkopaikka sijaitsee kunnossapidetyllä III-luokan katualueella.

Edellä esitetyin perustein ei kaupunki ole laiminlyönyt velvollisuuttaan pitää vahinkopaikan aluetta tyydyttävässä kunnossa.

Asiassa ei ole tullut esille mitään sellaista uutta tietoa tai selvitystä, joka antaisi aihetta aikaisemman päätöksen muuttamiseen.

Lopputulos

Helsingin kaupunki ei ole vahingonkorvauslain nojalla vastuussa hakijan ajoneuvossa ilmenneestä vauriosta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että lakipalvelut-yksikön päällikön päätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovellettu lainsäädäntö

Vahingonkorvauslaki (31.5.1974/412) 2:1 §.

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (31.8.1978/669) 1–4 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Liisa Mäkelä, lakimies, puhelin: 310 22093
liisa.makela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Hallinto Hallinto- ja lakipalvelut Lakipalvelut Yksikön päällikkö 13.06.2019 § 195

HEL 2019-002973 T 03 01 00

Päätös

Lakipalvelut-yksikön päällikkö päätti hylätä hakijan vahingonkorvausvaatimuksen.

Päätöksen perustelut

Vahingonkorvausvaatimuksen mukaan hakijan ajoneuvo vaurioitui ajettaessa 10.2.2019 klo 18.35 Puolaharju 43 ja Marjalahdentie 15 välisellä tieosuudella. Ajoradalla oli arviolta noin 30 cm kerros lunta tiukkaan painuneena ja seassa oli jääkokkareita. Rengasurat olivat lähes asfalttiin saakka suojakelin ja uudelleen jäätymisen johdosta. Jään ja lumen paine aiheuttivat repeämän muovisiin moottorin pohjalevyihin ja lisäksi



välijäähdyttimen liitäntäputki/tiivisteet vaurioituivat. Hakija on esittänyt kaupungille 967,44 euron suuruisen vahingonkorvausvaatimuksen.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunnossapidon tason määräytymisessä otetaan huomioon kadun liikenteellinen merkitys, liikenteen määrä, säätila ja sen ennakoitavissa olevat muutokset, vuorokaudenaika sekä eri liikennemuotojen, kuten jalankulun, tarpeet.

Kunnossapitolain mukaan kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella, muu kunnossapito sekä puhtaanapito on laissa asetetut velvollisuudet ja paikalliset olot huomioon ottaen hoidettava. Määräykset voivat koskea mm. suoritusaikaa sekä katujen ja yleisten alueiden jaottelua tavoitetason mukaan eri kunnossa- ja puhtaanapitoluokkiin.

Helsingissä talvihoidon piiriin kuuluvat alueet on jaettu kunnossapitoluokkiin liikenteellisen merkityksen mukaan. Vahinkopaikan kunnossapito hoidetaan III-luokan mukaisesti. III-luokan ajoradoilta poistetaan lumi, sohjo ja jää niin, ettei synny liikennettä haittaavaa epätasaisuutta. Liukkaus torjutaan heti I ja II-luokan ajoratojen jälkeen. Aurauksen lähökynnys on 7 cm lumen ja 5 cm sohjon osalta. Toimenpideaika on aurauksen osalta kolme vuorokautta kuitenkin niin, ettei kunnossapitotoimia tarvitse aloittaa viikonlopun aikana. Liukkaudentorjunnan toimenpiteiden osalta toimenpideaika on kuusi tuntia, kuitenkin niin, että klo 15-7 aikavälillä ilmenneen liukkauden tuntuva lisääntymisen johdosta liukkaudentorjuntatoimenpiteet tulee olla suoritettu klo 13 mennessä. Liukkaudentorjunnan osalta toimenpideaika alkaa siitä, kun liukkaudessa on tapahtunut tuntuva lisääntyminen.

Ilmatieteenlaitoksen mukaan vahinkopäivänä lämpötila on vaihdellut Kaisaniemen mittausasemalla tehdyissä mittauksissa 0,5°C ja 3,1°C välillä ja sademäärä on ollut 2,5 mm. Vahinkopäivää edeltäneenä päivänä lämpötila on vaihdellut 2,7°C ja 1,6°C välillä ja sademäärä on ollut 5.9 mm. Perjantaina 8.2.2016 lämpötila on vaihdellut 0,7°C ja 2,4°C välillä ja sademäärä on ollut 0,5 mm.

Kunnossapitopiiriltä saadun selvityksen mukaan äkillisen lämpenemisen ja vesisateen seurauksena kadut alkoivat sohjoontua. Kunnossapitokalusto on ollut tällöin lähes vuorokauden ympäri työssä ja työt on aloitettu vahinkopäivänä klo. 6.00. Polanteet muodostuivat sään vuoksi niin kovaksi, etteivät ne irronneet pohjia myöten paitsi niistä kohdista, joissa se oli pehmentynyt. Tästä johtuen katuja ei saatu jokaiselta osaltaan samanlaiseen kuntoon.

Ajoneuvon kuljettajan on tieliikennelain mukaan noudatettava olosuhteiden edellyttämää huolellisuutta ja varovaisuutta vaaran ja vahingon



välttämiseksi. Tällöin kuljettajan on erityisesti otettava huomioon tien kunto, sää, keli ja näkyvyys. Vahingonkorvausvastuuta voidaan rajoittaa tai se voidaan evätä, jos vahingonkärsijä on itse myötävaikuttanut vahinkoon.

Kunnossapitolaki edellyttää kaupunkia pitämään kadut liikenteen tarpeiden edellyttämässä tyydyttävässä kunnossa. Kunta voi antaa tarkempia määräyksiä siitä, miten kadun ja yleisten alueiden kunnossapito talvella hoidetaan. Vahinko on sattunut hoitoluokkaan III kuuluvilla kaduilla. Vahinko on sattunut sunnuntai päivänä, jolloin kunnossapitotoimia ei olisi III-luokkaan kuuluvilla ajoradoilla tarvinnut suorittaa. Tästä huolimatta alueella ollaan aloitettu kunnossapitotoimet vahinkopäivänä klo 6.00 koko kaluston voimin. Runsaista sateista johtuen sohjoa muodostui jatkuvasti ja työ oli tästä johtuen hidasta.

Asiassa saatujen selvitysten perusteella vahinkoaikaan vallinneet sääolot ja suoritettujen kunnossapidon toimenpiteet huomioiden kaupunki katsoo toimineensa huolellisesti. Kaupunki ei katso laiminlyöneensä kunnossapitolain mukaisia tehtäviään, eikä näin ollen ole asiassa korvausvelvollinen.

Sovelletut oikeusohjeet

Vahingonkorvauslaki (412/1974) 2 luku 1 § 6 luku 1§

Laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978) 1–4 §

Tieliikennelaki (267/1981) 3 §

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan päätös 21.6.2017 § 57

Lisätiedot

Katriina Pönkä, lakimiesharjoittelija, puhelin: 09 310 22765
k ymp.korvausasiat(a)hel.fi



§ 343

**Kaupunkiympäristölautakunnan alaisten viranomaisten ajalla
20.5.–27.5.2020 tekemien päätösten seuraaminen**

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen kaupunkiympäristön toimialan viranomaisten 20.5.–27.5.2020 tekemiä päätöksiä.

Kuntalain 92 §:n mukaan toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Otto-oikeutta ei saa siten käyttää mm. maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin poikkeamisasioihin.

Kaupunkiympäristön toimiala

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja

[Päätökset](#)

Maankäyttö ja kaupunkirakenne - palvelukokonaisuus

Maankäyttöjohtaja

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, tontit, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, asuntotontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, yritystontit, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Liikenne- ja katusuunnittelu, liikenne- ja katusuunnittelupäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus

Tekninen johtaja

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, toimitilavuokraus, yksikön päällikkö



[Päätökset](#)

Tilapalvelut, yritysvuokraus, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Tilapalvelut, tukkutori, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, rakennuttamispäällikkö

[Päätökset](#)

Rakennuttaminen, infrayksikkö 1, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Asuntotuotanto, asuntotuotantopäällikkö

[Päätökset](#)

Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus

Asiakkuusjohtaja

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, asuntopalvelut, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelut, alueidenkäyttö, tiimipäällikkö

[Päätökset](#)

Kaupunkimittaushuonepalvelut, kartat ja paikkatiedot, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Rakennusvalvontapalvelut, rakennusvalvontapäällikkö

[Päätökset](#)

Ympäristöpalvelut, ympäristöseuranta ja valvonta, yksikön päällikkö

[Päätökset](#)

Hallinto- ja tukipalvelut

Hallinto- ja lakipalvelut, hallintopäällikkö



Päätökset

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



02.06.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 325, 326, 327, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 339, 340 ja 343 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 328, 337 ja 338 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus 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. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:



02.06.2020

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutosta 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 eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu



02.06.2020

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: (09) 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 341 ja 342 §:t.

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.



02.06.2020

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Faksinumero: 029 56 42079

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.



02.06.2020

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimus päätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Mi-



02.06.2020

käli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhajan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

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 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.



02.06.2020

Kaupunkiympäristölautakunta

Anni Sinnemäki
puheenjohtaja
325-329 §

Risto Rautava
puheenjohtaja
330-343 §

Sanna Lawrence
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Sirpa Asko-Seljavaara

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 10.06.2020.