



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Marjo Määttä

Pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen Vantaalla 2023

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

12.11.2018

Tekijä Otsikko Sivumäärä Aika	Marjo Määttä Pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusiminen Vantaalla 2023 35 sivua ja 1 liite 12.11.2018
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	tontti-insinööri Juho Lumme lehtori Jaakko Sirkjärvi
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli perehtyä vuoden 2023 lopussa päättyvien pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimiseen Vantaalla. Nämä kaupungin ensimmäiset kolmekymmentä päättyvää maanvuokrasopimusta sijoittuvat Korson Kulomäen pientalotalueelle. Koska pientalotonttien maanvuokrasopimuksia ei Vantaalla ole aiemmin uusittu, ei prosessille ole vielä ehtinyt muodostua valmiita käytänteitä ja periaatteita. Työn tavoitteena on käydä läpi maanvuokrasopimusten uusimisen keskeiset osa-alueet, jotta näitä tietoja voidaan hyödyntää tulevaisuudessa vuokrasopimuksia uusittaessa.</p> <p>Opinnäytetyössä on ensin tarkasteltu alueen historiaa, ympäristöä ja kaavoitusta. Tämän jälkeen on käyty läpi Kulomäessä sijaitsevien vuokratonttien keskeisimpiä sopimusehtoja vanhoista vuokrasopimuksista sekä maanvuokralaissa olevia asetuksia koskien maanvuokrausta pientalotonttien osalta. Lisäksi on perusteltu vuokrienkorotukset ja käyty läpi prosessiin liittyvää aikataulutusta, vuokra-ajan pituutta sekä vuorovaikutusta kunnan ja vuokralaisten välillä.</p> <p>Koska elinkustannusindeksiin sidotut keskiarvovuokrat ovat vuosikymmenien saatossa jääneet maanarvonnousun seurauksena kauas alueen markkinavuokrasta, on tässä työssä mietitty, onko vuokrankorotuksiin muita vaihtoehtoisia menetelmiä, jolla vuokrat saataisiin paremmin pysymään ajantasaisena.</p> <p>Nyt ensimmäisten vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä linjataan käytänteet myös tulevien sopimusten uusimiselle. Tätä työtä voidaankin hyödyntää luotaessa periaatteet kaupungin pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimisista varten</p>	
Avainsanat	maanvuokra, maanvuokralaki, maapolitiikka

Author Title	Marjo Määttä Renewal of Plot Leases for Detached Houses in Vantaa 2023
Number of Pages Date	35 pages + 1 appendix 12 November 2018
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Professional Major	Land Surveying
Instructors	Juho Lumme, Real Estate Engineer Jaakko Sirkjärvi, Senior Lecturer
<p>The purpose of this thesis was to study the process of renewing the plot leases for detached house in the City of Vantaa, where the first thirty tenancies are expiring in the year 2023. The aim was to look into the main parts of the renewal process to provide a data base for future renewal processes. This thesis would be the first study into the topic in Vantaa since no renewals of plot leases for detached houses had been done earlier. Thus, there were no common guidelines for the renewal process.</p> <p>The thesis studied the history, milieu and the planning of the area and collected the most essential terms in the old tenancies. Furthermore, the thesis presented grounds for rent revisions and planned the scheduling and the interaction between the municipality and the leaseholders.</p> <p>The final year project also studied various possibilities to ensure that the lease contracts follow the rising value of the land, avoiding the present situation, where the leases have stayed low compared to the rising value of the land during the fifty years they have existed.</p>	
Keywords	land lease, detached house plot

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
1.1	Tavoite ja menettely	2
1.2	Aineistoa	3
2	Taustaa	4
2.1	Vantaa	4
2.2	Kaupungin maapoliittinen ohjelma	5
2.3	Korso	5
2.4	Kulomäen alue	7
2.5	Alueen kaavoituksen historiaa	9
2.6	Asemakaava	10
3	Talous	12
3.1	Maanvuokraus kaupungin talouden kannalta	12
3.2	Maanvuokraus kaupungin maankäytön kannalta	12
3.3	Maan arvonnousu	13
4	Vanhat vuokrasopimukset ja maanvuokralaki	15
4.1	Vuokrasopimukset	15
4.2	Maanvuokralaki	15
4.3	Vuokra-aika	16
4.4	Vuokramaksu	16
4.5	Etuoikeus uudelleen vuokraamiseen	18
4.6	Ilmoitusvelvollisuus vuokrasopimuksen päättymisestä ja uudelleen vuokrauksesta	18
4.7	Kaupungin velvollisuus lunastaa tontilla olevat rakennukset	19
4.8	Vuokraoikeuden siirtäminen	20
4.9	Tontin myyminen ja kaupungin mahdollisuus käyttää tonttia rakentamiseen	21
5	Vuokrasopimuksen uusiminen	22

5.1	Sopimuksen muoto	22
5.2	Vuokramaksujen korotus	22
5.3	Vuokra-ajan pituus	23
5.4	Vuokramaksun ajan tasalla pysyminen	24
5.5	Aikataulu, tiedottaminen ja vuorovaikutus	26
6	Yhteenveto	29
	Lähteet	33
	Liitteet	
	Liite 1. Kopio vanhasta vuokrasopimuksesta ja rakentamisohjeesta	

Lyhenteet

AK-tontti	Asuinkerrostalorakentamiseen varattu tontti
AL-tontti	Asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen varattu tontti
AO-tontti	Erillispientalo- eli omakotitalorakentamiseen varattu tontti
KL	Liikerakennusten korttelialue
MML	Maanmittauslaitos
MVL	Maanvuokralaki

1 Johdanto

Vantaan kaupungilla on kaupungin omistamilla tonteilla yli 400 voimassa olevaa pientalotonttien maanvuokrasopimusta, joista nyt päättymässä olevat sopimukset on solmittu vuoden 1973 aikana. Vuodesta 2012 lähtien on uusien pientalotonttien vuokraamisesta kuitenkin luovuttu, ja Vantaa on muista pääkaupunkiseudun kunnista poiketen luovuttanut pientalotontteja enää ainoastaan myymällä. Ennen vuotta 2007 solmittuihin vuokrasopimuksiin ei ole kirjattu tontin lunastusmahdollisuutta, mutta vuosien 2007–2011 aikana vuokrattujen pientalotonttien vuokraehtojen mukaan on vuokralainen niin halutesaan voinut lunastaa tontin omakseen kulloinkin voimassa olevalla myyntihinnalla. Kaupunki on kuitenkin kaupunginhallituksen päätöksellä tarjonnut kaikille pientalotonttien vuokralaisille yhtäläisen mahdollisuuden lunastaa vuokraamansa tontti omaksi. Tontteja on tarjottu lunastettavaksi vuosien 1992–2017 aikana. Kaupunginhallitus on keväällä 2018 päättänyt lunastusmahdollisuuden jatkamisesta ja näin ollen vuokraoikeuden haltijoilla on edelleen mahdollisuus lunastaa vuokraamansa tontti vuosien 2018 ja 2019 aikana [1].

Voimassa olevista vuokrasopimuksista ensimmäiset alkavat lähivuosina päättymään ja uusien vuokrasopimusten solmimisprosessit käynnistyvät. Korson kaupunginosaan sijoittuvat, 30 sopimusta päättyvät vuoden 2023 lopussa. Päättyvät sopimukset ovat siis ensimmäiset pientalotonttien maanvuokrasopimukset koko siltä ajalta, kun Vantaan kaupunki on pientalotonttien maanvuokraustoimintaa harjoittanut. Seuraavat sopimukset päättyvät vuosina 2026 (1 kpl), 2027 (20 kpl), 2029 (12 kpl) ja tästä eteenpäin kutakuinkin vuosittain, 2-58 sopimusta/vuosi.

Vastaavia pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimisprosesseja on toteutettu viime vuosina useissa Suomen kunnissa. Monissa kunnissa on käynyt kuten Vantaalla, eli maan arvo on vuosikymmenien aikana noussut nopeampaan tahtiin kuin vuokrasopimusten mukaiset vuokrat. Tämän seurauksena vuokrankorotukset uusien sopimusten solmimisen yhteydessä voivat olla suuriakin, mikä on herättänyt keskustelua ja vastustakin. Kaupunki ei kuitenkaan voi vuokrata tai myydä tonttejaan alihintaan, polkien näin oman maanomistuksensa arvoa ja vääristäen kilpailua. Myöskään kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu ei toteudu, jos kunta vuokraa perusteetta osalle asukkaistaan

edullisempia tontteja [2, 6 §]. Osmo Soininvaara, perusteli verkkojulkaisu Uuden Suomen Puheenvuoro-palstalla 26.4.2011 asuintonttien maanvuokrien korotusta Helsingissä mm. seuraavasti:

Kuvitelkaamme, että joku ehdottaisi, että Helsinki perisi ylimääräisenä verona kaupunkilaisilta sata miljoonaa euroa ja jakaisi summan osalle kaupunkilaisia. Nuo onnelliset valittaisiin vaikka arvalla. Helsingin asuntopolitiikassa näin kuitenkin tehdään. Kyse on siitä, millä hinnalla kaupunki vuokraa maata asuintarkoituksiin. [3]

Nyt selkeästi alle alueen tonttien yleisen hintatason olevat vuokrat ovat juuri tällaista rahallista etua osalle kuntalaisia.

Useissa tapauksissa vanhojen sopimusten vuokralaiset ovat nauttineet hyvin alhaista vuokraa jo vuosikymmenten ajan. Samalla vuokralainen on kuitenkin saanut oikeuden pitää rakennustaan usein arvokkaallakin tontilla. Tontinvuokralaisten ja kunnan muiden asukkaisen yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi maanvuokrasopimuksen päättyessä uusi vuokra tuleekin määrittää tasolle, joka vastaa kohtuudella nykyistä alueen hintatasoa.

Vuokrasopimusten uusimisprosessi on syytä aloittaa hyvissä ajoin ennen vanhojen sopimusten päättymistä. Asukkailla on tarve saada varmuus sopimusten uusimisesta sekä arvio tulevasta vuokrankorotuksesta ajoissa, jolloin vuokralaisille jää aikaa harkita, haluavatko he uusia sopimusta. Jo lähes viisikymmentä vuotta vanhojen talojen remontointitarpeet voivat olla suuriakin, ja koska tonttien vuokraoikeus voidaan kiinnittää lainojen vakuudeksi, vaatii pankki voimassa olevan sopimuksen. On ollut tilanteita, joissa sopimusten uusiminen on venähtänyt, mikä on edellä mainittujen seikkojen vuoksi ikävää vuokramiehen kannalta. [4]

1.1 Tavoite ja menettely

Tavoitteena on tarkastella tulossa olevaa tontinvuokrasopimusten uusimisprosessia pääasiassa Vantaan Korsossa vuonna 2023 päättyvien sopimusten osalta. Käyn läpi keskeisimpiä kohtia vanhoista, nyt voimassa olevista, vuokrasopimuksista sekä pohdin vuokrien korotusten perusteita sekä vuokrahinnan ajantasaisuuden ylläpitämisen mahdollisuuksia. Lisäksi käyn läpi prosessin aikataulutukseen ja tiedottamiseen sekä vuorovaikutustapoihin vuokralaisten ja kaupungin välillä liittyviä asioita. Koska sopimukset

ovat ensimmäiset erääntyvät pientalotonttien maanvuokrasopimukset kaupungin historiassa, ei vakiintunutta käytäntöä uusimiseen ole vielä muodostunut. Vertailua muiden kuntien toimenpiteisiin ja maanvuokraukseen liittyviin käytäntöihin on hyvä tehdä, mutta koska jokaisella kunnalla Suomessa on itsehallinto, päättää jokainen kunta itsenäisesti maanvuokraustoiminnastaan noudattaen kuitenkin maanvuokralain määräyksiä. Myöskään Suomen Kuntaliitolla ei ole ohjeistusta maanvuokrasopimusten uusimisen käytäntöihin. Tavoitteena on, että tätä opinnäytetyötä voidaan käyttää apuna Korson vuonna 2023 päättyvien vuokrasopimusten uusimisprosessissa, jolloin luodaan periaatteet myös Vantaalla myöhemmin tulossa oleville maanvuokrasopimusten uusimisprosesseille.

1.2 Aineistoa

Tätä insinööriä tehtessäni olen tutustunut vanhoihin, nyt voimassaoleviin vuokrasopimuksiin. Lisäksi aineistoani ovat olleet maanvuokralaki, Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018, aiheeseen liittyvät sanomalehtiutiset sekä Vantaan ja etenkin Korson yleiseen sekä kaavoitukseen liittyvää historiaa käsittelevä kirjallisuus ja muut dokumentit. Olen myös tutustunut mm. Helsingin, Espoon, Tampereen sekä muutamien pienempien kuntien maanvuokrasopimusten uusimisprosesseihin, maapoliittisiin ohjelmiin sekä muuhun vastaavaan materiaaliin. Maanarvon muutoksista olen kerännyt tietoa mm. MML:n kiinteistötietojärjestelmästä sekä kunnan omista tilastoista. Aiheeseen liittyviä opinnäytetöitä on jo aiemmin tehty esimerkiksi Espoon ja Lahden alueen osalta, joten olen tutustunut myös näihin.

2 Taustaa

2.1 Vantaa

Vantaa on pääkaupunkiseudulla sijaitseva asukasluvultaan Suomen neljänneksi suurin kaupunki. Kuntaliiton tilaston mukaan asukkaita Vantaalla oli vuoden 2017 lopussa 223 027 henkeä. [5] Kaupunkina Vantaa on nuori, vielä alle viisikymmentävuotias, vaikka asutusta alueella on ollut jo vuosisatoja. Alueella sijainnut Helsingin pitäjä mainitaan vanhoissa asiakirjoissa jo 1300-luvulla ja vuotta 1351 pidetäänkin pitäjän synnyinvuotena. [3] Vuonna 1865 Helsingin pitäjästä tuli Helsingin maalaiskunta. Vuonna 1972 maalaiskunta sai kauppalan oikeudet sekä nimen Vantaan kauppalan, ja 1.1.1974 kauppalan sai lopulta kaupungin oikeudet ja nimi vaihtui Vantaan kaupungiksi. [6, s. 76–82.]

Vantaan yksi suuri vetovoimatekijä on aina ollut sen sijainti. Kun Etelä-Suomen teollisuuspaikkakunnat 1960-luvun lopulla kärsivät työvoimapulasta ja maan kehitysalueita taas vaivasi työttömyys, syntyi suuri massamuutto maalta kaupunkiin. Pääkaupunkiseudulla tämä massamuuton paine purkautui suurelta osin Helsingin maalaiskunnan alueelle. [7, s. 59.] Vantaan historian ripein väestönkasvu ajoittuikin 1960- ja 1970-lukujen taitteeseen ja 1970-luvun alun aluerakentamisen aikoihin. Kun Vantaasta vuonna 1974 tuli kaupunki, oli kaupungin väkiluku tuolloin keskimäärin 110 743 asukasta [6, s. 516]. Vantaa on edelleen kasvava kaupunki, ja vuodeksi 2025 on Vantaan asukasluvuksi enustettu 251 400 henkeä, vuodeksi 2035 276 000 henkeä ja vuodeksi 2045 jo 294 000 henkeä. Alkuvuosien voimakas kasvu perustuu runsaan asuntorakentamisen seurauksena lisääntyneeseen nettomuuttoon, mutta ennustekauden loppupuolella kasvusta yli puolet tulee luonnollisesta väestönkasvusta, toisin sanoen syntyneiden ja kuolleitten määrän erotuksesta. [8]

Toinen tärkeä vetovoimatekijä on monipuolinen ja kohtuuhintainen asuntokanta, kuten myös kohtuuhintaiset vuokra- ja omistustontit. Vantaan asukasluvu on kaksinkertaistunut sen kaupunkina olon aikana. Vantaa on kasvava kaupunki, kuten väestöennusteista on nähtävissä. Kasvun seurauksena maanhinnan nousu on itsestään selvää. Kaupunki kuitenkin pyrkii tarjoamaan erilaisia asumismuotoja erilaisissa elämäntilanteissa oleville ihmisille, ja maan hinta Vantaalla on noususta huolimatta alhaisempi kuin mm. naapurikunnassa Helsingissä.

2.2 Kaupungin maapoliittinen ohjelma

Maapoliittinen ohjelma on asiakirja, jossa valtuusto määrittelee kunnan maapoliittiset tavoitteet ja periaatteet. Maapoliittisia tavoitteita ovat mm. hyvän ja tavoitteellisen yhdyskuntarakenteen turvaaminen, kohtuuhintaisen tonttimaan tarjonnan edistäminen sekä yhdenvertaisuusperiaatteet toteuttaminen [9]. Vantaan viimeisin maa- ja asuntopoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2018.

Vantaan tavoitteena on olla kaupunki, jossa on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Mielekkään asumisen sekä yritysten menestyksen mahdollistajana tärkeässä roolissa on kaupungin toimiva maa- ja asuntopoliittikka. Maa- ja asuntopoliittisilla linjauksilla luodaan kaupungille mahdollisuus maankäytön, rakentamisen ja tontti-markkinoiden hallintaan sekä kaupungin talouden tasapainottamiseen. [10, s. 4.]

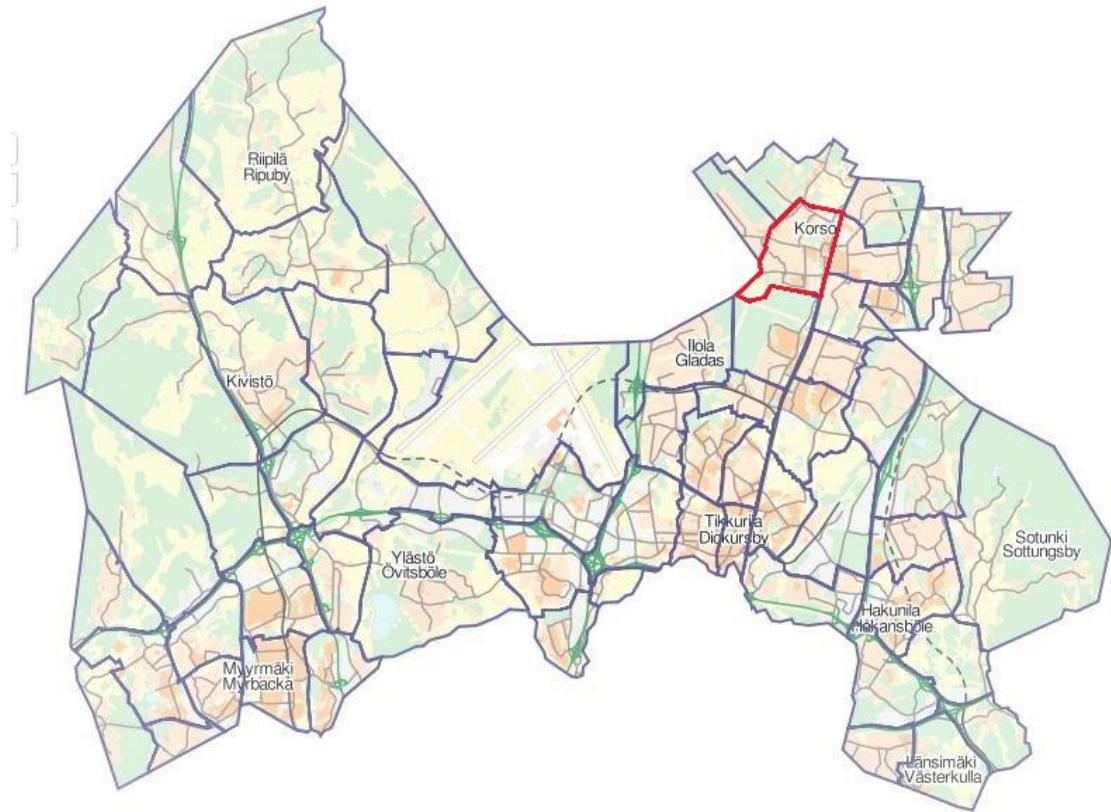
Vuodesta 2012 on Vantaa luovuttanut uusia asuntotontteja vain myymällä. Kaupunki luovuttaa vuosittain n. 20–50 erillispientalotonttia omatoimirakentamiseen kysynnän mukaan. Tontteja rakentajille luovutetaan pisteytyksellä, tarjouskilpailulla tai arvonnalla riippuen kohdetonteista ja niiden kiinnostavuudesta. Mikäli tontteja jää luovuttamatta yleisestä hausta ja tarjouskilpailusta, ne voidaan laittaa niin sanottuun jatkuvaan hakuun, josta ne ovat heti varattavissa ilman erillistä hakuaikaa. Luovutettavien tonttien määrään vaikuttaa myös kaupungin mahdollisuudet investoida alueen kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon. [10, s. 44.]

Maa- ja asuntopoliittisen ohjelman mukaan pientalotontit omakoti- ja paritalorakentamiseen hinnoitellaan alueen kiinnostavuuden ja hintatason sekä tonttien ominaisuuksien perusteella käyvän hinnan mukaisesti. Pientalotonttien vuokra-aika on pääsääntöisesti 50 vuotta, ja vuosivuokra on 4 % tontin käyvästä arvosta. [10, s. 48.]

2.3 Korso

Tontit, joilta vuokrasopimukset ovat päättymässä vuonna 2023, sijaitsevat Kulomäen alueella Korson kaupunginosassa, Itä-Vantaan pohjoisosassa (Kuva 1). Korson alue alkoi kehittyä, kun Korson rautatieasema 1880-luvun lopulla perustettiin. Tällöin alue jakautui vielä kahden eri kunnan, Tuusulan ja Helsingin maalaiskunnan, sekä myöhemmin myös kolmannen, Keravan kauppalan, osalle. Asemaa perustettaessa alue oli melkein pelkkää erämaata. Rautatie ja aseman perustaminen sysäsivät kuitenkin Korson

kehitystä hurjasti eteenpäin, ja väkiluku alkoi kasvaa huimaa vauhtia. Vuoden 1954 alusta voimaan astuneiden alueliitosten myötä on koko Korson alue ollut osa silloista Helsingin maalaiskuntaa, sittemmin Vantaan kauppala eli nykyistä Vantaan kaupunkia. [6, s. 29–32.]



Kuva 1. Vantaan kartta, jossa Korson alue rajattu punaisella (<https://kartta.vantaa.fi/>)

Korso kuuluu Korson suuralueeseen, joka käsittää Matarin, Korson, Mikkolan, Metsolan, Leppäkorven, Jokivarren, Nikinmäen, Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosat. Koko suuralueella asuu n. 30 000 asukasta, joista 1.1.2015 itse Korsossa asui 7 356 asukasta. Suurin osa Korson alueesta on asuinalueita. Varsinkin 1970-luvulla, mutta myös 1980-luvulla alueelle rakennettiin enimmäkseen kerrostaloja. Vuosina 1970–79 oli kerrostalojen osuus kaikesta kaupunginosan asuntotuotannosta peräti 82 % ja vielä vuosien 1980–89 aikanakin 61 %. [11, s. 202–203, 210–213.] Sari Hirvonen kuvaakin Vantaan kaupungin kanssa yhteistyössä tekemässään selvityksessä Ruraali urbaani – Vantaan kaupunkisuunnittelun historia kaupungin rakennusintoa ja kehitystä 1960–70-luvulla seuraavasti:

Helsingin maalaiskunnan kaupunkirakenne oli pääpiirteissään määräytynyt rakenteilla olleiden, valtakunnallisten liikenneväylien ja solmittujen aluerakentamissopimusten myötä. 1960-luvulla arkkitehdit valtasi voimakas kaupunkisuunnitteluinnostus, jota siivittivät uuden elementtitekniikan asuntorakentamiseen kohdistamat toiveet. Oli edetty aluerakentamissopimuksista niiden toteutukseen, jota säätelevä Arava-järjestelmä oli vakiintunut 1960-luvun puolivälissä. Nousukauden alkuvaiheilla, vuonna 1968, astui voimaan laki asuntotuotannosta, minkä jälkeen kerrostalorakentamisen vauhti kiihtyi maalaiskunnassa ennennäkemättömäksi. Kaupungin nopean kasvun myötä pientalorakentaminen lähes tyrehtyi tuotannon suuntautuessa aluerakentamismuotoiseen, tehokkaaseen kerrostaloympäristöön. [7, s. 59.]

1990-luvusta eteenpäin uudisrakentamisen painopiste on ollut pientaloissa kääntyen kuitenkin viime vuosina kerrostalo voittoiseen suuntaan. Vuosina 1990–99 asuntotuotannosta kerrostaloja olikin enää 30 %, rivitaloja 12 % ja pientaloja jo 52 %. Vuosien 2010–14 aikana pientalojen osuus asuntotuotannosta oli peräti 73 %. Vuosina 2016–17 on kerrostaloasuntoja alueelle taas rakennettu enemmän kuin omakotitaloja. Aiemmasta runsaasta kerrostalorakentamisesta huolimatta alueen asunnoista 40 prosenttia onkin nykyään pientaloja. Luku on suurempi kuin Vantaalla keskimäärin. Koko kaupungin asuntokannasta erillispientaloja eli omakoti- ja paritaloja on 23 %. [11, s. 210–213; 12.]

Korson keskusta alkoi muotoutua 1960-luvulla, jolloin valmistui kirkko, aseman alikulku ja Korsonpolun varteen useita liikekiinteistöjä. Korso kehittyy koko ajan ja keskustaan on suunnitteilla kerrostaloja sekä uusia liikehuoneistoja ja mm. uuden pysäköintilaitoksen, bussiterminaalin ja 16-kerroksisen tornitalon rakentaminen. Lisäksi radanvarren seutua kehitetään työpaikka-alueena. [11, s. 203.]

Kaupunginosassa on myös useita virkistys- ja viheralueita, esimerkiksi keskustan tuntumassa sijaitsevat laajat ja viime vuosina parannusten kohteena olleet Ankkapuisto ja Metsopuisto, joita molempia halkoo Rekolanoja. Ankkapuistossa joki laajenee lammiksi (Ankkalammet).

2.4 Kulomäen alue

Vuokrasopimusten uusimisen kohteena oleva pientaloalue sijaitsee Kulomäen alueella (Kuva 2), joka sijoittuu n. puolentoista kilometrin päähän Korson keskustasta ja asemasta. Alue rajautuu pohjoisesta Kulomäentiehen ja Laulurastaanpuistoon, idästä Kulo-rastaantiehen ja Kulomäen kenttään, jossa on niin lasten leikkikenttä kuin kuntoilukenttä

sekä päällystetyt pallokentät. Etelässä ja lännessä aluetta rajaa laaja Rekolanmetsä. Länsireuna on kaavassa merkitty EV-alueeksi, joka tarkoittaa suojaviheraluetta. Tämä n. 3,5 hehtaarin kokoinen metsäalue erottaa omakotitaloalueen Korson lumenvastaanotto paikasta (kaavamerkintä ET, yhdyskuntateknisen huollon alue). Reilun puolen kilometrin päässä, Maauninpolulla, sijaitsee Vierumäen koulun sivutoimipiste, jossa on opetusta 1–4 luokille ja viereisessä kiinteistössä on päiväkotiki.



Kuva 2. Punainen ympyrä osoittaa Kulomäen pientaloalueen kartalla (<https://kartta.vantaa.fi/>)

Alueen rakennuskanta on pitkälti 70-luvulta eli ajalta, jolloin alueen vuokrasopimukset on solmittu. Omakotitaloalueen vieressä sijaitsevat HOASin vuonna 1975 rakennuttamat opiskelija-asunnot tullaan lähitulevaisuudessa purkamaan ja tilalle rakennetaan myytävää asuntoja [13]. Uusi rakennuskanta todennäköisesti kohottaa alueen profiilia ja lisää mm. lapsiperheitä alueella. Korttelissa 81021 on asemakaavan mukaan omakotitalontonttien lisäksi 1 253 m² suuruinen KL-tontti (AL), jolle saa rakentaa 400 k-m²:n suuruisen 1-kerroksisen liikehuoneiston.

2.5 Alueen kaavoituksen historiaa

Kulomäen alue alkoi kehittyä nykyiseen muotoon 1960-luvun lopulla. Sari Hirvosen ja Vantaan kaupunkisuunnittelun selvityksessä Ruraali urbaani – Vantaan kaupunkisuunnittelun historia, vuodelta 2005, Kulomäen alueen kehityksestä kerrotaan seuraavaa:

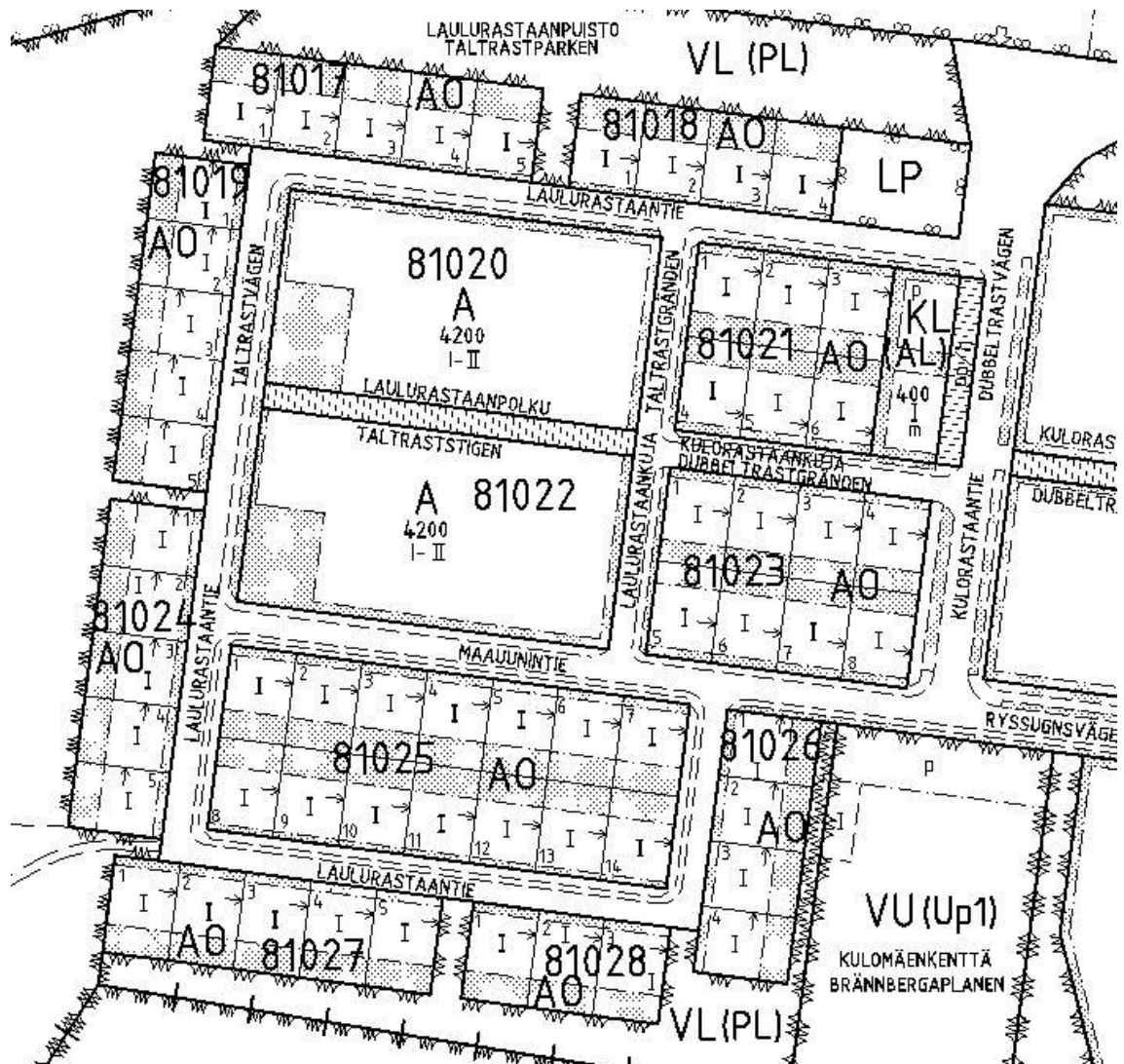
Vuonna 1967 maalaiskunta järjesti yhdessä Rakeva-säätiön kanssa sen suunnittelusta asemakaava- ja koerakentamiskilpailun, jonka voittajaehdotuksen jättivät arkkitehdit Heikki Miettinen, Marja Pekkala-Seppänen sekä Matti Seppänen. Kilpailu-työn pohjalta laaditussa asemakaavassa (1969) tutkitaan tiiviisti rakennettavaan rivitaloalueeseen liittyviä haasteita. Tarkoitus oli myös kokeilla kytkettyihin taloihin soveltuvia rakenteita. Yhtenäiseen ilmeeseen tähtäävän asemakaavan tontinvuokrasopimukseen liittyi rakentamisohje, jossa kaavoituslautakunta salli rakennettavaksi kaksi huoneistoa käsittävän, yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 m². Rakennusten tuli olla harjakattoisia ja niiden julkisivujen pääosin sommitellut puusta. Kulomäen pientaloalueen rakentamisohje on Vantaan ensimmäinen rakentamistapaa tarkasti kuvaava suunnitelma. [7, s 85-87] (Kuva 3)



Kuva 3. Kulomäen suunnittelukilpailu voittajatyö, pientalo alue vasemmalla [7, s. 87]

2.6 Asemakaava

Pientaloalueella on voimassa asemakaava ja sitova tonttijako (810100 Kulomäki/12.3.1971). Pientalotonttien kaavamerkintä on AO ja kaavamääräysten mukaan rakennusalalle saa rakentaa yhden enintään kaksihuoneistoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennusoikeutta tonteilla on 300 k-m², ja rakennuspinta-alaan lasketaan kuuluvaksi kaikki muut asuntoon liittyvät tilat paitsi autokatos. (Kuva 4) Rakennusoikeutta on keskimääräistä pientaloaluetta enemmän ($e = n. 0,46-0,48$). Pitkään pientaloalueiden tonttien tonttitehokkuusluvut ovat olleet useimmiten noin 0,20–0,25, mutta asuinalueiden tiivistämisen ja täydennysrakentamisen suosion kasvun myötä ovat tonttitehokkuusluvut taas nousussa. Kulomäen alueen kaava onkin ollut omalla tapaansa edelläkävijä tehokkaan maankäytön suunnittelussa.



Kuva 4. Ote Kulomäen alueen asemakaavasta (<https://kartta.vantaa.fi/>)

Mahdollisuutta verrattain suuren rakennusoikeuden käyttöön ei kuitenkaan ole alueella käytetty, sillä sallitun 300 k-m²:n sijaan rakennusoikeutta on useimmilla tonteilla käytetty vain 100-200 k-m². Asemakaavassa sallitun ja asemakaava- ja koerakentamiskilpailun voittajaehdotuksen suunnitelmien mukaisia kaksihuoneistoisia asuntoja ei alueelle ole syntynyt, vaan jokaisella tontilla on yksi yhden asunnon talo sekä autokatos tai -talli ja lisäksi joillakin tonteilla pihavarasto tai vastaava.

3 Talous

3.1 Maanvuokraus kaupungin talouden kannalta

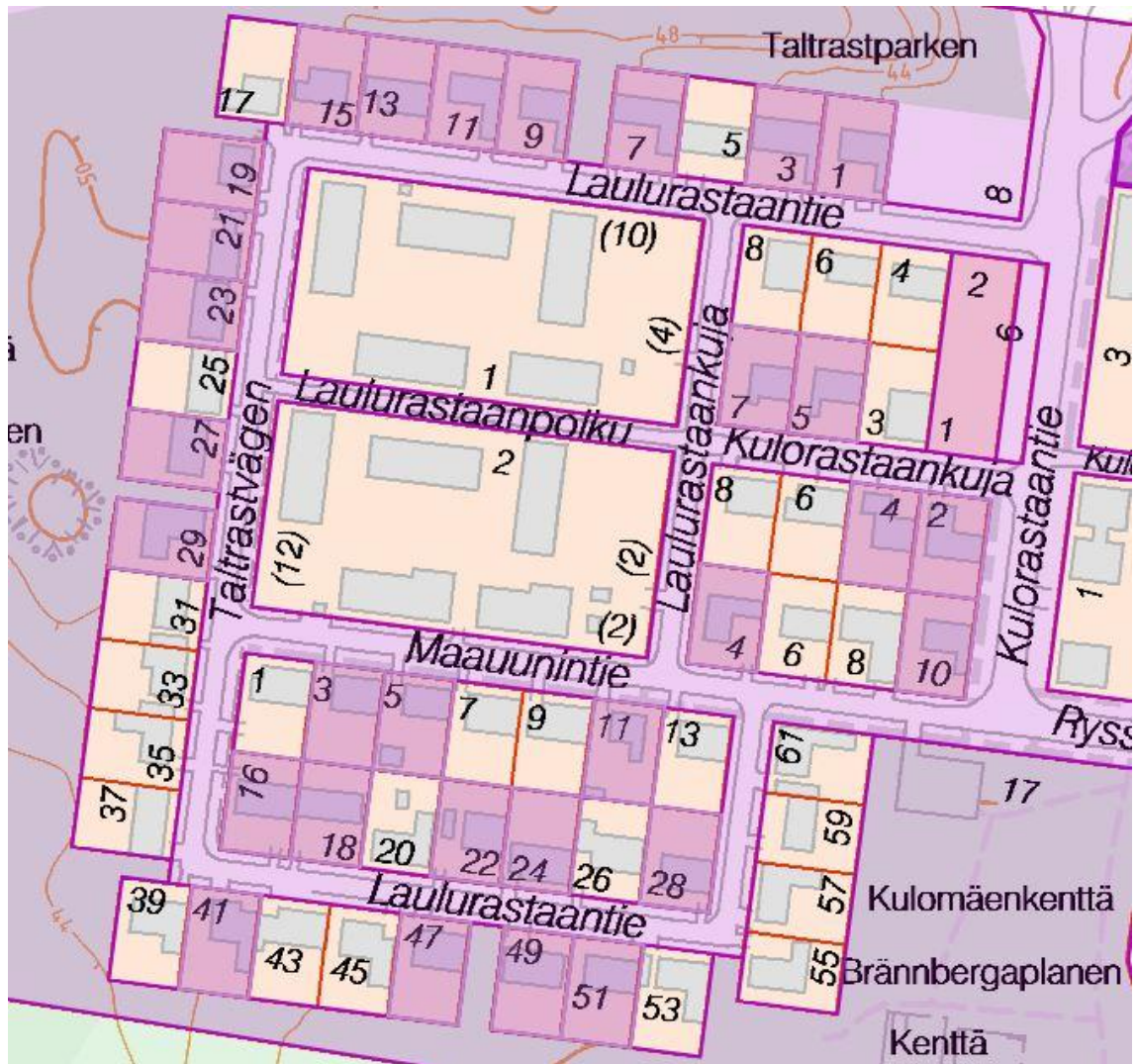
Vantaan kaupungilla on hieman yli neljäsataa voimassa olevaa pientalotonttien vuokrasopimusta. Vaikka maanarvo on noussut ja nousee edelleen, on maan myyntitulojen arvio aina ailahtelevaista ja suhdanneherkkää ja vuokratulot tarjoavat säännöllisen sekä ennakoitavan vuosittaisen tulonlähteen laskettavaksi mukaan kaupungin budjettiin. Varsinkin laskusuhdanteen aikana on vuokratulo usein ainoa, varma ja helposti ennakoitava tulonlähde kaupungille. Tonttien vuokratuotoista kaupunki saa tasaisesti kasvavaa tuloa, joka vuosikymmenien aikana ohittaa tontin myyntitulon.

Vuokratonteista kaupungille tuloutuu tonttien vuokramaksu ja kiinteistövero vuokratontilla sijaitsevien rakennusten osalta. Omistustonteista kunnalle tuloutuu kiinteistövero niin maapohjan kuin tontilla sijaitsevien rakennusten osalta.

Nykyiset vuokrat ovat jääneet hintatasoltaan alhaisiksi, ja joillakin alueilla vuokratonteilla on ollut edullisempaa maksaa vuokraa kuin lunastaa tontti itselle, sillä vuokra on saatanut olla kiinteistöveron suuruinen.

3.2 Maanvuokraus kaupungin maankäytön kannalta

Toisin kuin myöhemmin solmittuihin sopimuksiin, ei ennen vuotta 2007 solmittuihin pientalotonttien maanvuokrasopimuksiin ollut kirjattu tonttien lunastusta mahdollistavaa pykälää. Kaupunginvaltuuston päätöksellä on vuokralaisella kuitenkin ollut vuosina 1992–2017 mahdollista lunastaa itselleen myös sellainen tontti, jonka vuokrasopimuksessa ei lunastuspykälää ole. Tämä on johtanut siihen, että alun perin kaupungin kokonaan omistaman alueen omistus on muuttunut hajanaiseksi ja esimerkiksi Kulomäen alueella kaupunki omistaa nyt enää noin puolet tonteista. (Kuva 5.)

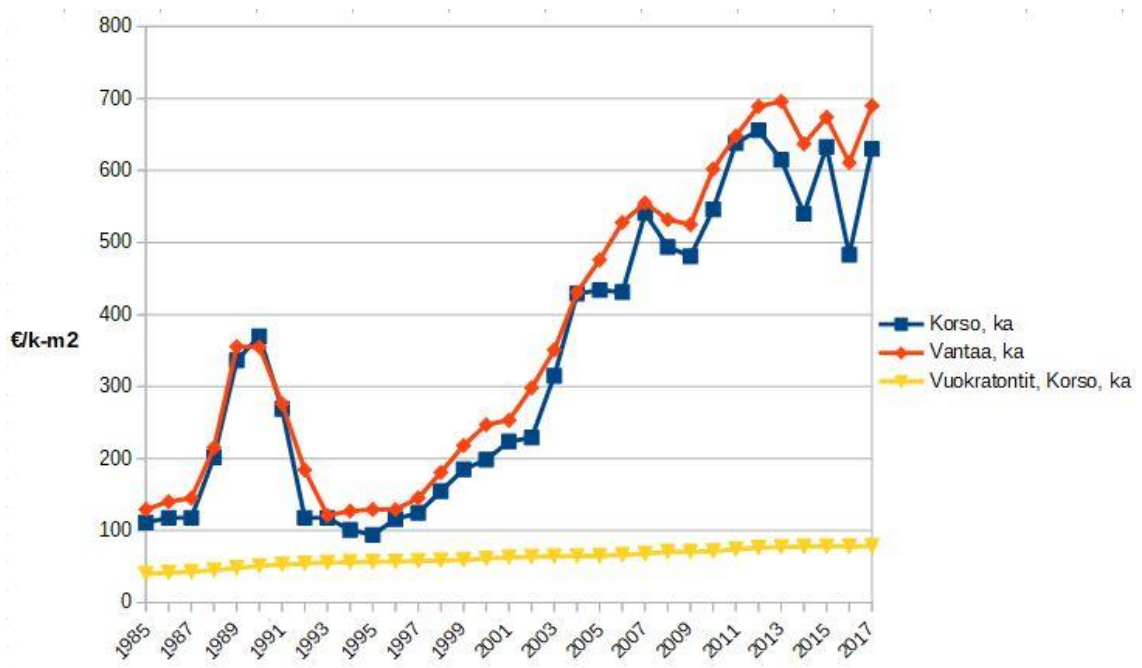


Kuva 5. Kaupungin maanomistus näkyy kartalla tummennettuna (<https://kartta.vantaa.fi/>)

3.3 Maan arvonnousu

Kun vuokrasopimukset Korsossa vuonna 1973 solmittiin, oli maan arvo aivan eri kuin nykyään. Vaikka vuokramaksu on sidottu elinkustannusindeksiin, ei se ole pysynyt ajantasaisena suhteessa maan arvonnousuun ja alueen pientalotonttien hintakehitykseen. Kuten niin monessa muussakin Suomen kunnassa ja Vantaan muissa osissa on tonttimaan arvo Korsossa kohonnut vuokrasopimuskauden aikana eri tahtiin kuin vuotuiset elinkustannusindeksiin sidotut vuokrahinnat ovat nousseet.

Kuvan 6 kaaviossa on nähtävissä maanarvon eli rakennusoikeuden hinnan (€/k-m²) kehitys Korsossa sekä koko Vantaan alueella vuosien 1985 ja 2017 välisenä sekä Korson Kulomäen vuokratonttien vuokrahintojen perusteella laskettu k-m² hinta samalta aikaväliltä. Taulukkoon on laskettu vuosittainen keskiarvo pientalotonttien kaupoista. Laskentaan on otettu mukaan sekä kunnan että yksityishenkilöiden solmimat tonttikaupat. Kulomäen alueen vuokratonttien k-m²-hinta on laskettu vuosivuokrien keskiarvosta jakamalla vuosivuokra (€) tuottotavoitteella (4 %) ja kertomalla tämä 100:lla, jolloin saadaan pääoma-arvo. Pääoma-arvo on jaettu 300:lla eli rakennusoikeuden määrällä. Laskentamalli on siis $(\text{€}/4 \cdot 100)/300$.



Kuva 6. Kaaviossa k-m²-hintojen muutos koko Vantaan alueella sekä Korson alueella verrattuna Kulomäen vuokratonteille laskettuun k-m² hintaan.

Vuokratonttien hintakehitys on jäänyt selkeästi jälkeen alueen maanarvon noususta, ja Korson kuten koko Vantaan tonttien rakennusoikeuden arvo ollut jo kauan huomattavasti korkeampi kuin Kulomäen tonttien vuoden 1973 hintaan sidottu elinkustannusindeksin mukaisesti korotettu vuokran mukainen k-m²-hinta tällä hetkellä. Tonteilla on poikkeuksellisen paljon rakennusoikeutta, jota kaikkea ei voida hyödyntää, ja tämä onkin huomioitu alueen hintatasoa määriteltäessä. Tämä yksin ei kuitenkaan selitä alueen erittäin edullista vuokratasoa, vaan vuokrat todellakin ovat jääneet reilusti jälkeen yleisestä hintatasosta.

4 Vanhat vuokrasopimukset ja maanvuokralaki

4.1 Vuokrasopimukset

Kaupunki on solminut ensimmäiset pientalojen tontinvuokrasopimuksensa Korson kaupunginosaan, Kulomäen alueelle vuoden 1973 aikana. Pientaloalueen vuokrasopimuksia on alun perin solmittu koskemaan jokaista pientaloalueen tonttia, mutta vuosien saatossa 59 tontista ovat vuokralaiset lunastaneet 29 kiinteistöä, ja voimassa olevia vuokrasopimuksia on jäljellä 30 kpl. Kopio vanhasta vuokrasopimuksesta ja sen liitteenä olevasta rakentamishjeesta on tämän työn liitteenä nro. 1.

4.2 Maanvuokralaki

Maan vuokraamista Suomessa säätelee maanvuokralaki (258/1966), joka astui voimaan 1.9.1966. Tätä ennen asuinkäyttöön tarkoitettujen tonttien vuokraamisesta säädettiin Tontinvuokralaissa (75/1939), joka oli astunut voimaan 1.7.1939. Koska ensimmäiset pientalotonttien vuokrasopimukset on solmittu Vantaalla vasta 1970-luvun alussa, on kaikki voimassa olevat pientalotonttien maanvuokrasopimukset tehty nykyisen maanvuokralain mukaisesti.

Maanvuokralaissa on eroteltu ja erikseen säännelty viisi eri vuokratyyppiä, joista kaksi koskee maan luovuttamista vuokralle asuntotarkoitukseen. Toinen näistä on Maanvuokralain 2. luvun mukainen tontinvuokraoikeus, mutta yleensä kunnat, kuten myös Vantaa, solmivat vuokrasopimukset lain 3. luvun, muu asuntoalueen vuokra, mukaisesti. [14, s. 10–11.] MVL:n kolmannen luvun lisäksi vuokrasopimukseen sovelletaan saman lain 1., 6. ja 7. lukua [15, 51 §].

4.3 Vuokra-aika

Maanvuokralain 52 §:ssä määrätään vuokra-ajasta seuraavaa:

Asuntoalueen vuokraa tarkoittava vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi.

Kun vuokrasopimus tehdään alueesta, joka sopimuksen tarkoituksen mukaisesti on varustettava pääsiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, vuokra-aika ei saa olla kolmekymmentä vuotta lyhyempi.

Jos vuokrasopimuksessa ei ole mainittu vuokra-aikaa tai jos se 2 momentissa mainitussa tapauksessa on sovittu kolmekymmentä vuotta lyhyemmäksi, katsotaan sopimus tehdyksi 2 momentissa mainitussa tapauksessa kolmekyksikymmeneksi vuodeksi ja muulloin kahdeksi vuodeksi. [15, 52 §.]

Kolmenkymmenen vuoden vähimmäisajalla suojataan vuokralaisen, joka on rakentanut vuokrattavalle alueelle asuinrakennuksen, oikeuksia, sillä onhan asuntoa voitava käyttää sen verran kauan, että rakentaminen yleensä on kannattavaa. Olisi kohtuutonta, jos vuokralainen ensin rakentaisi itselleen asuinrakennuksen ja lyhyen ajan sisällä vuokrasopimus päättyisi ja vuokrasopimusta tarjottaisiin uusittavaksi uusin, huomattavasti epäedullisemmin. vuokraehdoin. Nyt kyseessä olevat Korson sopimukset on tehty vuonna 1973, ja ne kaikki on päivätty päättymään joulukuun 31. päivänä vuonna 2023, eli kaikki ovat pituudeltaan n. 50 vuotta.

4.4 Vuokramaksu

Maanvuokralaissa ei ole vuokran määrää koskevaa yleissäännöstä. Vuokran tulee kuitenkin olla kohtuullinen yleisten periaatteiden mukaisesti. Kohtuullisuudesta MVL 3 luvun 56 §:ssä ohjeistetaan seuraavasti:

Milloin tässä luvussa tarkoitetun asuntoalueen vuokramaksu on kohtuuton, on maksua koskevaa ehtoa soviteltaessa vastaavasti noudatettava, mitä 29 §:ssä on säädetty.

Asuntoalueen vuokrasta on lisäksi soveltuvin osin voimassa, mitä 35–38 §:ssä on säädetty. [15, 56 §.]

Lisäksi 29 § ohjeistaa vuokran kohtuullisuudesta ja vuokrahinnan mahdollisesta sovitte-
lusta seuraavasti:

Milloin vuokramaksua koskevaa ehtoa vaaditaan 4 §:n 2 momentin ja 7 §:n 3 mo-
mentin nojalla soviteltavaksi, on asiaa ratkaistaessa otettava kohtuuden mukaan
huomioon käypä vuokrataso, tontin käyttötapa ja tontin arvo paikkakunnalla sekä
muut vuokramaksun suuruuteen vaikuttavat seikat.

Maksuehdon sovittelessa voidaan samalla asianhaarat huomioon ottaen määrätä
vuokramaksun aletessa, että vuokranantajan on palautettava vuokramiehelle lii-
kaa suoritettu vuokramaksu määrätystä ajalta, ei kuitenkaan pitemmältä kuin vii-
meksi kuluneelta kahdelta vuodelta. Niin ikään voidaan sovittelessa vuokramak-
sun kohotessa määrätä, että korotus tulee voimaan vasta tietyn, enintään yhden
vuoden pituisen määräajan kuluttua siitä, kun sovittelessa koskeva päätös on saanut
lainvoiman. [15, 29 §.]

Vantaalla omakotitonteille on asetettu vuotuisesti vuokraksi 4 % tontin pääoma-arvosta.
Tonttien vuokra lasketaan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, ei vain käytetyn
rakennusoikeuden, mukaan. Suomessa eri kaupungit ja kunnat käyttävät pääasiallisesti
4–6 % vuokratasoa.

Tontin pääoma-arvo saadaan kertomalla rakennusoikeuden määrä rakennusoikeuden
yksikköhinnalla.

Rakennusoikeuden yksikköhinta pientalotonteilla vaihtelee alueittain. Vantaalla on mää-
ritelty aluekohtaiset hinnat, jotka perustuvat mm. alueella tapahtuneiden kiinteistökaup-
pojen hintatietoihin sekä alueen sijaintiin ja muihin ominaisuuksiin.

Vuokraushetken maanarvo eli vuokrattavan tontin perusvuokra taas lasketaan kerto-
malla tontin pääoma-arvo 4 %:lla.

Nyt kyseessä olevan Korson Kulomäen pientaloalueen sopimuksissa vuokramaksu on
sidottu elinkustannusindeksiin. Elinkustannusindeksi kuvaa kuluttajahintojen muutosta
keskimääräisen kotitalouden kulutusrakenteen mukaisesti. Perusvuokrana on sopimuk-
sessa oleva vuokramaksu ja perusindeksilukuna vuoden 1972 marraskuun indeksiluku
262 (v. 1951 = 100). Vuokranmaksu tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden
keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokramak-
sua korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilu-
kua täysin kymmenin pistein suurempi tai pienempi. Vuonna 2015, kun keskimääräinen

indeksipisteluku laski, kaupunki kuitenkin teki periaatepäätöksen, että vuokria ei lasketa, vaan elinkustannusindeksin laskiessa vuokramaksu pysyy samana kuin se edellisenä vuonna on ollut.

Indeksitarkistuksissa on sopimusten mukaan otettu huomioon taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain (868/70) ja sen perusteella annettujen säädösten mukaiset määräykset. Tämän mukaan vuokraa korotettaessa saadaan viitenä ensimmäisenä vuotena sopimuksen tekemisestä indeksin muutoksesta kulloinkin ottaa huomioon enintään puolet [16, 2 § 3 mom.] Laki taloudellisen kasvun turvaamisesta on ollut voimassa 31.3.1974 asti.

Sopimuksissa vuokramaksu on sovittu maksettavaksi puolivuositain etukäteen. Viivästyskorkoa on vuokralainen velvollinen maksujen myöhästyessä maksamaan kunnan kulloinkin päättämän korkokannan mukaan enintään 12 % vuodessa eräpäivästä maksupäivään asti.

4.5 Etuoikeus uudelleen vuokraamiseen

Vuokrasopimusten mukaan vuokralaisella, joka on täyttänyt ko. vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet, on vuokrasopimuskauden päättyessä etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

4.6 Ilmoitusvelvollisuus vuokrasopimuksen päättymisestä ja uudelleen vuokrauksesta

Sopimusten mukaan kaupunki on veloitettu ilmoittamaan vuokralaiselle viimeistään kolme vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä, vuokrataanko tontti uudelleen samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja minkälaisin ehdoin mahdollinen vuokraus tapahtuu.

Vastaavasti vuokralaisen on sopimuksen ehtojen mukaan ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle eli kaupungille viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrankauden päättymistä, haluaako hän käyttää etuoikeuttaan uusia vuokrasopimus. Muussa tapauksessa hän menettää tämän etuoikeutensa.

4.7 Kaupungin velvollisuus lunastaa tontilla olevat rakennukset

Maanvuokralain 34 §:n mukaan

Kun vuokrasuhde päättyy, on vuokranantaja, jollei tässä laissa toisin säädetä, velvollinen suorittamaan lunastuksen tontilla olevista rakennuksista, puista ja pensaista sekä pysyvään käyttöön tarkoitetuista laitteista ja laitoksista, mitkä vuokrasuhteen päättyessä siirtyvät hänen omistukseensa.

Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä laitteita tai laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen tarkoitukseen.

Lunastusta suoritetaan se määrä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohta paikkakunnalla käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa missä se silloin on. Jos rakennuksia, laitteita ja laitoksia voidaan edelleen käyttää entiseen tarkoitukseensa, on arvioinnissa lisäksi otettava huomioon niiden tuotto. [15, 34 §.]

Sopimuksen mukaan kaupunki maksaa lunastusta 60 % siitä määrästä, johon lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa, jossa se silloin on. Maan arvon kohoamista ja rakennusten tuottoa ei arvioinnissa oteta huomioon. Jos osapuolet eivät pääse lunastettavan omaisuuden arvosta yhteisymmärrykseen, voidaan hinta-arvion tekemiseen käyttää ulkopuolista arvioitsijaa.

Sopimuksen mukaan kaupunki ei kuitenkaan ole velvollinen suorittamaan lunastusta, mikäli se on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisin ehdoin tai solmimaan uuden vuokrasopimuksen vähintään kymmeneksi vuodeksi sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uuden sopimuksen solmimisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei hyväksy tätä tarjousta. Tällöin vuokralainen on velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset ja panemaan niiden paikan kuntoon. Jos vuokralainen ei ole kuuden kuukauden aikana hoitanut velvollisuuttaan, on kaupungilla oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Ehto on maanvuokralain mukainen, sillä maanvuokralaki ohjeistaa asiasta seuraavaa:

Milloin vuokranantaja on viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrasopimuksen päättymisestä ilmoittanut vuokramiehelle olevansa halukas uuden, edellisen sopimuksen päättymisestä välittömästi alkavan tontinvuokrasopimuksen tekemiseen

entisillä ehdoilla, mutta vuokramies ei ole hyväksynyt tarjousta, raukeaa vuokranantajan 34 §:ssä tarkoitettu lunastusvelvollisuus [15, 36 §].

Lisäksi maanvuokralaissa määrätään vuokrasopimusta uusittaessa lunastusvelvollisuuden ajankohdan siirtymisestä seuraavasti:

Kun asianosaiset 9 §:n 2 momentin mukaisesti sopivat vuokra-ajan pidentämisestä taikka kun tontti annetaan vuokrasopimuksen lakatessa välittömästi uudelleen vuokralle entiselle vuokramiehelle, siirtyy vuokranantajan velvollisuus maksaa 34 §:ssä tarkoitettu lunastus uuden vuokra-ajan loppuun tai siksi, kunnes sopimus muutoin lakkaa [15, 35 §].

4.8 Vuokraoikeuden siirtäminen

Vuokralainen ei sopimuksen mukaan saa ilman kaupungin suostumusta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi tai muutoin hallittavaksi. Hänellä on kuitenkin oikeus siirtää vuokraoikeus toiselle, mutta tällaisesta luovutuksesta on kirjallisesti ilmoitettava kaupungille kuukauden kuluessa ja samalla esitettävä alkuperäinen vuokrasopimus, luovutuskirja sekä muut tarpeelliset asiakirjat. Tämä ehto on vuokralaiselle tärkeä, koska muuten vuokralainen ei pysty kirjaamaan vuokraoikeutta ja kirjaamisvelvollisuuden alaista vuokraoikeutta rakennuksineen voidaan käyttää velan vakuutena

Lisäksi MVL:n 53 §:n toisessa momentissa määrätään

milloin vuokraoikeutta ei ole vuokrakirjassa kielletty siirtämästä toiselle, on vuokraoikeus perinnöllinen ja siitä voidaan määrätä testamentilla [15, 56 § 2 mom.].

Näin ollen vuokrasopimus ei automaattisesti pääty vuokramiehen kuollessa, vaan perilliset voivat jatkaa vuokrasuhdetta sopimuksen loppuun asti tai siirtää sen kolmannelle osapuolelle eli myydä tontilla olevat rakennukset ja tontinvuokraoikeuden.

Vaikka vuokrasopimuksessa olisikin ehto, ettei vuokrasopimusta saa ilman vuokranantajan suostumusta siirtää toiselle, suojaa maanvuokralaki vuokramiehen leskeä, rintaperillistä tai ottolasta seuraavasti

Jos vuokrakirjassa on ehto, ettei vuokraoikeutta saa vuokranantajan suostumuksetta siirtää toiselle, pysyy vuokrasopimus vuokramiehen kuollessa voimassa, jos vuokramieheltä jää leski, rintaperillinen tai ottolapsi ja joku tai jotkut heistä niin haluavat sekä ilmoittavat siitä vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa vuokramiehen kuolemasta. Jollei ilmoitusta tehdä, katsotaan vuokrasopimus irti-sanoetuksi sinä päivänä, jolloin ilmoitus viimeistään olisi ollut tehtävä, tahi jos

vuokramiehen mainitut omaiset sitä ennen ilmoittavat, etteivät he halua jatkaa vuokrasuhdetta, sinä päivänä, jolloin tällainen ilmoitus tehtiin. [15, 53 § 3 mom.]

4.9 Tontin myyminen ja kaupungin mahdollisuus käyttää tonttia rakentamiseen

Sopimuksen mukaan on kaupunki sitoutunut olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa. Asemakaavan tai tonttijaon niin vaatiessa on vuokralainen kuitenkin velvoitettu luovuttamaan kaupungille sen tarvitseman osan tonttia. Tällaisessa tapauksessa on vuokralainen kuitenkin oikeutettu saamaan korvauksen menetetyn edun mukaisesti.

Vuokranantajalla on 1 momentin säännösten estämättä oikeus omaa tarvettaan varten vuokra-alueelle rakentaa, mikäli se on tarpeellista sähkö-, puhelin-, vesi- ja viemärijohtoja sekä muita sellaisia johtoja ja laitteita, jollei vuokrasopimuksesta muuta johdu. Mikäli vuokramiehelle tästä aiheutuu vahinkoa tai haittaa, on vuokranantajan se korvattava. [15, 5 § 2 mom.]

5 Vuokrasopimuksen uusiminen

5.1 Sopimuksen muoto

Maanvuokrasopimuksen päättyessä solmitaan uusi vuokrasopimus, jos molemmat osapuolet ovat tähän halukkaita. Vaikka vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on tietyin ehdoin vuokrasopimuskauden päättyessä etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen, kyseessä ei silti ole vanhan sopimuksen jatkaminen vaan uusi itsenäinen sopimus. Käytettäessä muotoa sopimuksen jatkaminen jatkettaisiin vuokrasopimusta vanhoihin ehdoin. Lisäksi MVL määrittää vuokra-ajalle enimmäisajaksi sata vuotta, eli jos vanhaa sopimusta jatketaan, lasketaan molempien sopimusten vuokra-aika yhdeksi jatkumoksi. Uusi sopimus astuu voimaan uusien ehdoin, vaikka vuokralainen on edelleen sama.

5.2 Vuokramaksujen korotus

Kun tontinvuokrasopimukset vuoden 1973 aikana tehtiin, oli maan arvo Vantaallakin aivan eri kuin tänä päivänä. Nykyiset vuokrat on sidottu tuohon 70-luvun hintatasoon. Tämän vuoksi tonttien vuokrat ovat vuosien saatossa jääneet reilusti jälkeen alueen ajantasaisesta maanhintatasosta, kuten jo aiemmin kaaviosta 1 voi nähdä. Käypää hintatasoa alhaisemmat vuokrat ovatkin periaatteessa olleet julkisin varoin kustannettua tukea niin pieni- kuin suurituloisille. Yhteiskunnalla on kuitenkin omat tukimuotonsa asumiskustannuksiin niitä todellisuudessa tarvitseville. Mm. eläkeläisellä on mahdollisuus saada eläkkeensaajan asumistukea, jonka laskelmassa huomioidaan tontin vuokramaksu asumismenoiksi. [17; 18.]

Kulomäen pientaloalueen vuokrasopimuksista noin kolmannes on alkuperäisillä vuokralaisilla, ja kaksi kolmasosaa on siirtynyt eteenpäin. Kun asuntoja on aiemmin myyty, ei asuntokauppojen myyntihinnoissa ole aina huomioitu riittävästi, sijaitsevatko asunnot vuokra- vai omistustontilla. Käypää tasoa alhaisempaa vuokrahintaa maksanut tontin vuokralainen on tällöin saanut ansiotonta etua ja hyötynyt siitä myydessään asuntonsa eteenpäin. Kuitenkin maanarvon noususta koituvan hyödyn tulisi kuulua maanomistajalle, ei sen vuokralaiselle.

Tällä hetkellä vaikuttaa asuntokauppa vuokratonteilla olevien omakotitalojen suhteen olevan pysähdyksissä. Esimerkiksi sivustolla *www.oikotie.fi* ei elokuussa 2018 näyttänyt olevan vuokratonteilla sijaitsevia Kulomäen omakotitaloja vastaavia kiinteistöjä tarjolla ollenkaan, kun taas omilla tonteilla sijaitsevia vastaavia kohteita sivuston myynti-ilmoituksista löytyi. Todennäköisesti juuri tulossa olevat vuokrankorotukset ja epätietoisuus uusista vuokraehdoista on hiljentänyt vuokratonteilla sijaitsevien talojen kauppaa tai ainakin jossakin määrin vaikuttanut siihen

5.3 Vuokra-ajan pituus

Vuokrasopimukset on nyt solmittu noin 50 vuoden mittaisiksi. MVL:n mukaan vuokrasopimus on tehtävä minimissään 30 vuodeksi, kun vuokramaalle sijoitetaan vuokramiehen rakentamia rakennuksia, ja sen enimmäispituus saa olla sata vuotta. Koska kyseessä on nyt uuden sopimuksen solmiminen, ei vuokra-ajan pituudessa lain puitteissa tarvitse huomioida edellisen sopimuksen pituutta. Uusi sopimus ei ole ajallisesti jatkumoa vanhalle sopimukselle. Lyhyt sopimus vaikeuttaa esimerkiksi remonttilainan saantia pankista. Myös jos rakennuskantaa, joka on 70-luvulta, halutaan lähteä kokonaan uusimaan, on pitkästä vuokrasopimuksesta talonrakennuslainan hakijalle etua, sillä vuokraoikeus on mahdollista kiinnittää lainan vakuudeksi. Pitkä vuokrasopimus voikin edesauttaa jo mahdollisesti huonokuntoisten rakennusten purkamista ja talokannan uusimista. Samalla mahdollistuisi käyttämättömän rakennusoikeuden hyödyntäminen. Pitkä vuokrasopimus myös kannustaa rakennusten hyvään hoitoon. Lyhyt sopimus todennäköisesti laskee rakennusten jälleenmyyntiarvoa, kun sopimuksen jatkuvuudesta tai muutoksista ei ole varmuutta. Pitkät sopimuskaudet taas tuovat alueelle pysyvyyttä ja todennäköisesti kannustavat vuokralaisia huolehtimaan alueesta, mikä taas lisää alueen viihtyisyyttä ja sitä kautta alueen arvoa. Asukas ja kunta hyötyvät enemmän pitkästä vuokrasopimuksesta juuri em. seikkojen vuoksi. Lisäksi kunnalle pitkä sopimus tuottaa vähemmän työtä ja tuo todennäköisesti alueelle pysyvämpiä, pitkäaikaisia vuokralaisia. Kun kaikki sopimukset, kuten tässä Korson tapauksessa, alkavat ja päättyvät samaan aikaan, helpottaa tämä kaavasunnittelua ja kaavaan mahdollisia tulevia muutoksia. Kovin pitkissä vuokrasopimusjaksoissa on kuitenkin aina riskinsä, kuten maan arvon muutokset.

Vuokra-aikojen pituudet vaihtelevat Suomessa hyvinkin paljon. Pääkaupunkiseudun suurista kaupungeista Helsinki on suunnitellut uusivansa vuosina 2020–21 päättyvät

sopimukset 50 vuoden mittaisiksi [19]. Espoossa on tällä hetkellä käsittelyssä ensimmäiset pientalotonttien maanvuokrasopimusten uusimiset, ja uusittavien sopimusten pituudeksi on suunniteltu 40 vuotta [20].

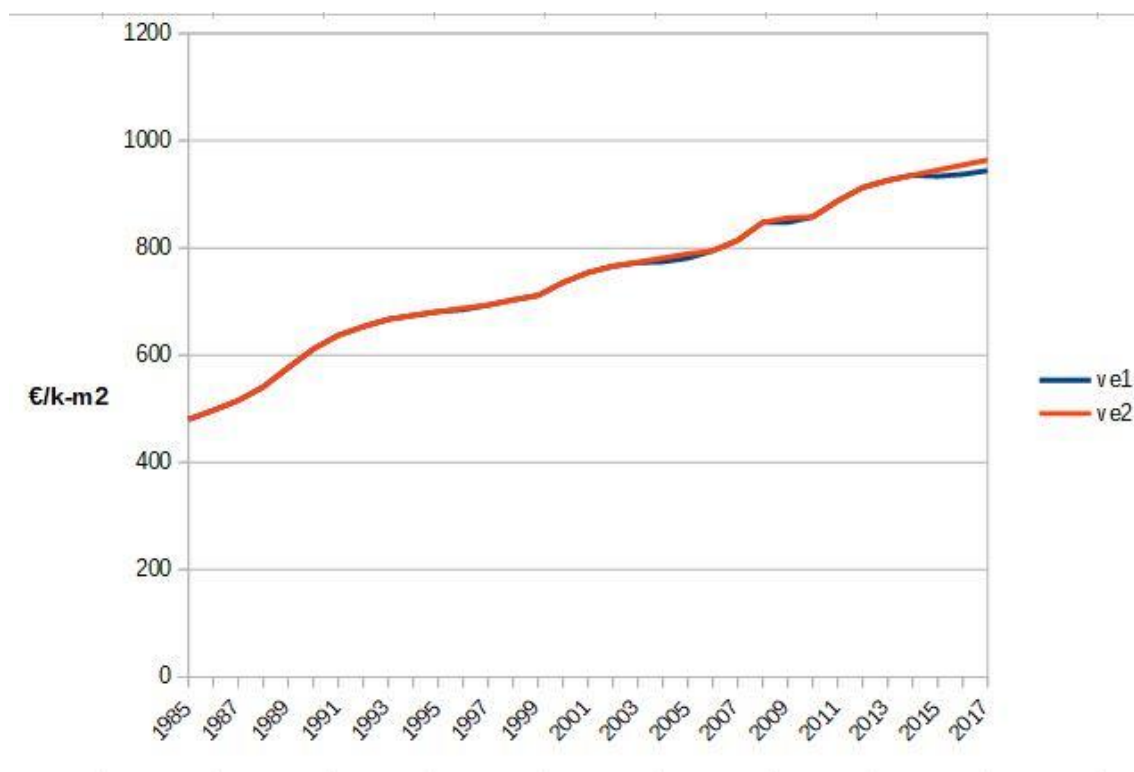
5.4 Vuokramaksun ajan tasalla pysyminen

Maan arvo todennäköisesti jatkaa kohoamistaan tulevina vuosina. Jo viidenkymmenen vuoden mittaisen ajanjakson ennustaminen on hankalaa, mutta muutto kasvukeskuksiin ja varsinkin pääkaupunkiseudulle ei näytä laantuvan, mikä lisää asuntorakentamiseen tarvittavan maa-alan tarvetta. Maata on kuitenkin rajallinen määrä; se ei ole uusiutuva luonnonvara, vaikka esimerkiksi Helsingillä, jolla on rajaa myös merelle päin, on jossain määrin mahdollista kasvaa myös siihen suuntaan. Tämä johtaa maan arvonnousuun tästä eteenpäinkin. Kun vuokramaksu on sidottu pelkkään elinkustannusindeksiin, tulee se pitkän vuokrasopimuskauden aikana todennäköisesti jäämään taas selkeästi alle maan oikean arvon, ja vuokratontti jää tuottotasoltaan hyvinkin alhaiseksi suhteessa tontin markkina-arvoon. Viisikymmentä vuotta on pitkä aika, ja sen vuoksi vuokrasopimukseen on mahdollista kirjata ehto, jossa sovitaan vuokrantarkistuksesta vuokrakauden puolivälissä. Tällöin maanomistajalla olisi mahdollisuus saattaa tontinvuokra alueen silloisen käyvän tonttien hintatason mukaiseksi. Tällainen käytäntö on jo otettu käyttöön joissakin Suomen kunnissa. Myös Kuntaliitossa on ongelma huomioitu ja selvitetty vuokrankorotusta kesken vuokrakauden. Laki ei salli kunnan yksipuolisesti korottaa vuokraa kesken vuokrakauden, mutta sopimukseen kirjattuna ehtona vuokran tarkistaminen vuokrakauden keskivaiheilla olisi mahdollista. Maanvuokralain 3 §:n toisen momentin mukaan kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön.

Aina vuokrankorotusta ei ole sidottu yksin elinkustannusindeksiin vaan yksityisellä sektorilla on käytössä vaihtoehtoisia menetelmiä. Jotkut tonttirahastot käyttävät tonttien vuokrahinnan tarkistamisessa kiinteää prosenttilukua sekä elinkustannusindeksiä. Tonttien vuokrasopimukset tehdään 30 vuodeksi, minkä jälkeen on vuokralaisen lunastettava tontti itselleen. Vuokratasoa tarkastetaan vuosittain joko 1 %:lla tai elinkustannusindeksillä sen mukaan, kumpi on korkeampi. Näin ollen elinkustannusindeksin aleneminen ei alenna vuokraa, vaan vuokrankorotus on 1 %, mikäli indeksimuutokseen perustuva

tarkistus johtaisi alle prosentin suuruiseen korotukseen. Vuokrahinta nousee siis vuosittain minimissään prosentin verran. [21; 22 s. 12.]

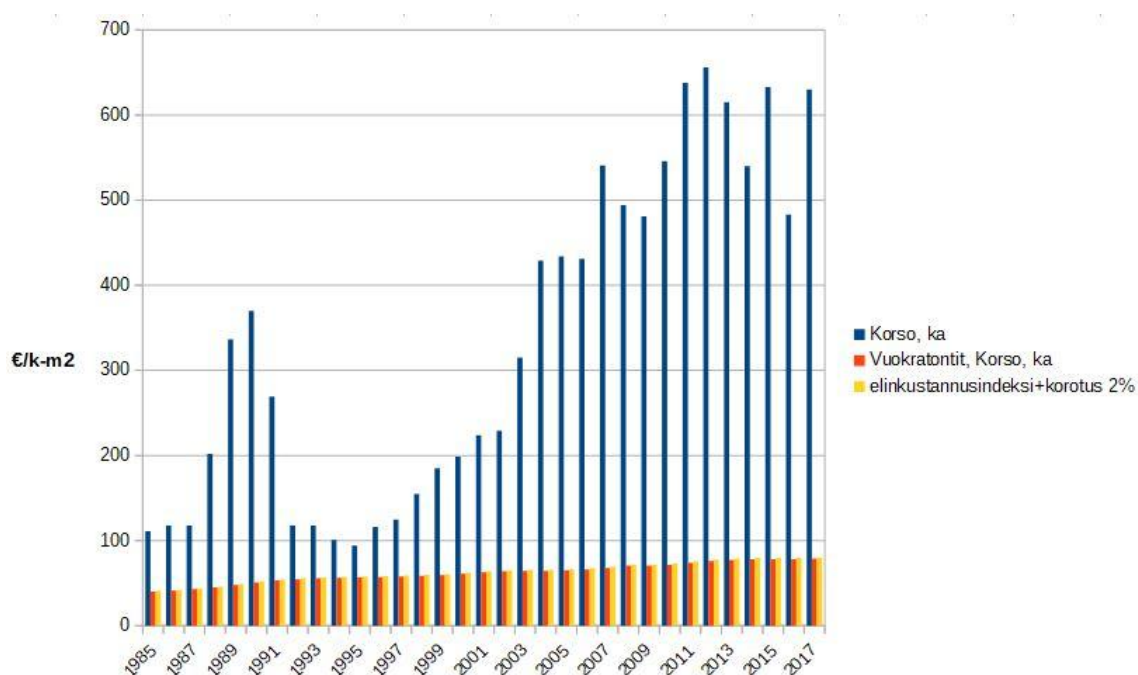
Kuvan 7 kaaviossa on verrattu, miten edellä mainittu vuokrahinnankorotusmenetelmä olisi vaikuttanut nyt kyseessä olevien Korson pientalotonttien vuokrahintoihin ja vuokrahintojen ajan tasalla pysymiseen aiemmin.



Kuva 7. Kaavion vaihtoehto (ve1) kuvaa vuokramuutosta, kun korotus tehdään elinkustannusindeksin mukaan. Vaihtoehdossa 2 (ve2) on käytetty elinkustannusindeksi- ja prosenttikorotusta.

Suurimman osan ajasta on vuokra noussut enemmän kuin prosentin vuodessa, mutta mm. vuosina 2015–17 on korotus ollut pienempi. Jos tämä trendi jatkuu, jäävät korotukset alle prosenttiin vuodessa. Tässä on syytä miettiä, saako kunta kohtuullisen korvauksen vuokraamastaan maasta vai olisiko syytä ottaa käyttöön vastaavanlainen vuokrankorotusehto kuin tällaisella tonttirahastolla on. Toisaalta vuokrankorotukset on hyvä huomioida myös vuokralaisen kannalta. Jos vuosittainen vuokrankorotus on liian suuri, voi vuokrahinta karata liian suureksi, jolloin se ylittää vuokralaisen maksukyvyyn. Maksamattomat vuokrat tuskin palvelevat kenenkään etua.

Edellinen vaihtoehtokaan ei kykene pitämään tonttien vuokrahintoja pitkällä aikavälillä ajantasaisella käyvän vuokrahinnan tasolla. Eräänä vaihtoehtona voisi toimia myös malli, jossa korotus olisi elinkustannusindeksi + vuosittainen kiinteä esimerkiksi 2 %:n suuruisen korotus. Kuvan 8 kaaviossa on vertailtu tällaisen vuokrankorotusmenetelmän vaikutusta vuokraan ja nähtävissä on, että suurta muutosta ei vuokriin tälläkään tavalla tule. Vertailukohteeksi kaavioon on lisätty Korson alueella toteutuneiden sekä kunnan että yksityisten tekemien kauppojen perusteella laskettu k-m²-keskiarvo. Korotuksesta olisi tietenkin se hyöty, että kunta saisi hivenen paremman vastineen sijoitukselleen verrattuna pelkkään elinkustannusindeksiin sidottuun vuokraan.



Kuva 8. Muutos, kun elinkustannusindeksin lisäksi vuokraa korotetaan vuosittain kiinteällä 2 %:n korotuksella.

5.5 Aikataulu, tiedottaminen ja vuorovaikutus

Korson Kulomäessä sijaitsevien tonttien vuokrasopimukset päättyvät kaikki 31.12.2023. Sopimukseen on kirjattu kaupungin velvollisuudesta ilmoittaa vuokralaiselle viimeistään kolme vuotta ennen vuokrasopimuksen päättymistä, vuokrataanko tontti uudelleen samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja minkälaisin ehdoin mahdollinen uusi vuokraus tapahtuu. Samaa kolmen vuoden ilmoitusehtoa ei ole kirjattu myöhemmin solmittuihin

vuokrasopimukseen, vaan käytäntö on siis vaihdellut eri aikoina. Kolme vuotta on kuitenkin hyvä aika antaa vuokralaiselle harkinta- ja valmistautumisaikaa uuden sopimuksen solmimiseen. Uudet sopimukset tuovat tullessaan vuokrankorotukset, ja ilmoituskirjeessä onkin oltava arvio tulevasta vuokrasta, jotta vuokralainen voi valmistautua tulevaan tältäkin osin.

Täytyy myös muistaa maanvuokrasopimukseen kirjattu ehto vuokralaisen ilmoitusvelvollisuudesta vuokrasopimuksen uusimisen suhteen. Nyt kyseessä olevissa sopimuksissa on ehto, jonka mukaan vuokralaisen on ilmoitettava vuokranantajalle viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrauden päättymistä, haluaako hän käyttää etuoikeuttaan uusia vuokrasopimus. Vuokralaisen on tästäkin syystä saatava ajoissa tieto mahdollisuudesta vuokrasopimuksen uusimiseen sekä arvio tulevasta vuokrakorotuksesta.

Joissakin kunnissa on sopimusprosessiin kuulunut asukastilaisuus, ja tällainen käytäntö on hyvä. Juuri vuokrankorotukset herättävät keskustelua ja kysymyksiä, joten kunnan tulee antaa ihmisille mahdollisuus keskusteluun ja kysymysten esittämiseen. Aina kysymykset eivät ole valmiiksi muokattuja tai heräävät vasta myöhemmin, eivätkä kaikki vuokralaiset välttämättä pääse asukastilaisuuteen paikalle, jolloin vuokralaisille voidaan myös järjestää mahdollisuus esittää kysymyksiä ja ehdotuksia kirjallisesti ja sähköisesti. Näistä kysymyksistä voidaan sitten tietyn ajan jälkeen koostaa yhteenveto, joka lähetetään osallisille sekä julkaistaan kaupungin www-sivuilla. Muun muassa Helsinki piti vuosina 2020–21 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelun yhteydessä tammi-helmikuussa 2018, eli noin 2–3 vuotta ennen sopimusten päättymistä, seitsemän asukastilaisuutta tonttien vuokralaisille ja asukkaille sekä varasi heille myös mahdollisuuden esittää mielipiteensä ja kysymyksensä kirjallisesti. Näistä jokaisesta tilaisuudesta on myös koostettu Power Point esitys, jotka on mahdollista katsoa Helsingin kaupungin internetsivuilta. [23] Koska Vantaalla vuonna 2023 päättyvät vuokrasopimukset sijaitsevat kaikki samalla yhtenäisellä alueella ja vuokrasopimuksia uusitaan vain 30 kappaletta, riittänee alueelle yksi asukastilaisuus. Kun tilaisuuden ajankohdasta ilmoitetaan ajoissa, ehtivät alueen vuokralaiset valmistautua tilaisuuteen ja mahdollisimman moni pääsee paikalle.

Tieto sopimusten uusimisesta ja mm. asukastilaisuudesta on alueen vuokralaisille lähetettävien kirjeiden lisäksi syytä julkaista paikallisissa lehdissä, kuten Vantaan Sanomissa ja Helsingin Sanomissa, sekä kaupungin internetsivuilla.

Prosessi on syytä saada ajoissa käyntiin. Jo vuokrasopimuksessa oleva ehto kolmen vuoden ilmoitusvelvollisuudesta sitoo kaupunkia, ja lisäksi vuokralaisilla on tulevaa ajatellen oltava varmuus uusien sopimusten solmimisesta, mikäli osapuolet sellaisen ovat tekemässä. Muun muassa Tampereella Petsamon kaupunginosan vuokralaiset saivat päätöksen uusien sopimusten solmimisesta vain kaksi kuukautta ennen vanhan vuokrasopimuksen umpeutumista [4]. Esimerkiksi pankki haluaa kuitenkin tiedon aiemmin, sillä asukkaan vuokrasopimus on usein lainojen takuuna. Helsingissä tavoitteena on, että mm. 1.1.2020 päättyvien yksittäisten maanvuokrasopimusten uusimisesta päätettäisiin ja uudet vuokrasopimukset allekirjoitettaisiin vuosien 2018 ja 2019 aikana eli 1–2 vuotta ennen vanhan sopimuksen päättymistä [24].

6 Yhteenveto

Ensimmäiset pientalotonttien maanvuokrasopimukset päättyvät Vantaalla, Korson Kulomäessä, vuoden 2023 lopussa. Tällöin päättyy 30 kpl vuoden 1973 aikana solmittua sopimusta. Kaupunki on jo aiemmin uusinnut joitakin yritysmuotoisten tonttien vuokrasopimuksia, mutta nämä kuitenkin poikkeavat yksityishenkilöiden kanssa solmituista sopimuksista, joten tämän prosessin yhteydessä luodaan nyt periaatteet pientalotonttien vuokrasopimusten uusimiselle.

Vuodesta 2012 on kaupunki muista pääkaupunkiseudun suurista kunnista poiketen luopunut uusien pientalotonttien vuokraamisesta ja luovuttaa toistaiseksi pientalotontteja vain myymällä. Myös vuokratontteja on tarjottu lunastettavaksi, ja mm. Korson alun perin 59 tontista onkin lunastettu noin puolet. Kaiken kaikkiaan pientalotonttien vuokrasopimuksia on edelleen voimassa yli 400 kappaletta eri puolilla Vantaata. Vuonna 2023 päättyvien sopimusten jälkeen päättyy yksi sopimus vuonna 2026, 20 sopimusta vuonna 2027 ja tästä eteenpäin sopimuksia päättyy kutakuinkin vuosittain.

Kun vuokrasopimuksia tarjotaan vuokralaisille uusittavaksi, on vuokralaisille syytä muistuttaa, että uudet sopimukset ovat uusia, itsenäisiä vuokrasopimuksia, eli kyseessä ei ole vanhojen sopimusten jatkaminen. Uuden sopimuksen ehdot voivat poiketa vanhasta sopimuksesta, ja vuokraa tarkistetaan nykyiselle käyvälle tasolle. Vuokrahinnoissa on syytä kuitenkin huomioida, että koska vuokrasopimusta solmittaessa vuokralainen jo omistaa kyseisellä tontilla olevat rakennukset, tämä asettaa hänet eri asemaan kuin henkilön, joka on valitsemassa ja vuokraamassa rakentamatonta tonttia. Huomionarvoista on myös, ettei tontin vuokramaksu ole rinnastettavissa osamaksuun tai muuhun vastaavaan suoritukseen. Joskus omistuksen ja vuokraamisen erot eivät ole vuokralaiselle täysin selvillä, mikä taas saattaa tuottaa ongelmallisia tilanteita esimerkiksi silloin, kun vuokralainen haluaa lunastaa vuokraamansa tontin itselleen.

Tontinvuokrasopimukset tehdään tavallisesti hyvinkin pitkäksi ajaksi. Nyt tarkastelun kohteena olleiden Korsossa sijaitsevien tonttien vuokra-ajat ovat olleet noin 50 vuotta. Tuona aikana on maan arvo kohonnut huomattavasti verrattuna elinkustannusindeksiin sidottuihin vuokriin. Kuten kaaviosta 1 voi todeta, on tonttien elinkustannusindeksiin sidottu vuokrahinta jäänyt kauas maan yleisestä arvosta Korsossa. Vaikka kaupunki ei nyt

olekaan uusien sopimusten solmimisen yhteydessä korottamassa vuokria yhtä korkealle tasolle kuin alueen maanarvo yksityisten kauppojen perusteella on, ei kaupunki myöskään voi vuokrata tonttejaan huomattavaan alihintaan polkien näin oman eli van-taalaisen veronmaksajien yhteisen maanomistuksen arvoa ja vääristäen samalla kilpailua alueen maan hinnoissa. Vuokrasopimusten uusimisen yhteydessä tulevat korotukset vuokramaksuihin tuntuvat monesta vuokralaisesta varmasti suurilta, mutta on kuitenkin muistettava, että vuokralaiset ovat saaneet nauttia huomattavan alhaisista tai vähintäänkin hyvin kohtuullisista vuokrahinnoista jo useiden vuosikymmenten ajan. Tontinvuokralaisten ja kunnan muiden asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi on vuokra korotettava tasolle, joka kohtuudella vastaa aina kyseessä olevan alueen yleistä hintatasoa. Jos kunta vuokraisi tontit asukkaille reilusti alle käyvän arvon, kuten tällä hetkellä tilanne on, saisivat vuokralaiset huomattavia sosiaalisia etuuksia tulotasostaan riippumatta. Asumisen erilaiset rahalliset tukimuodot on kohdistettava vain niitä oikeasti tarvitseville. Lievennykset korotuksiin esimerkiksi korotuksen voimaanastumisen aikataulussa ja porrastamisessa on tietenkin hyvä huomioida ja antaa näin vuokralaiselle aikaa sopeutua uuteen tilanteeseen.

Alueen vuokralaisista kolmannes on alkuperäisiä vuokralaisia, ja loput sopimuksista ovat siirtyneet uusille vuokralaisille. Vuokra-aika on vaikuttava tekijä asuntokaupoissa sekä vuokralaisten halukkuudessa investoida rakennusten ylläpitoon, remontointiin tai uusimiseen. Kulomäen rakennuskanta on lähemmäs 50 vuoden ikäistä, ja kuten jo aiemmin mainittiin, tullaan muun muassa alueella sijaitsevat HOASin opiskelija-asunnot purkamaan korjausten tultua jo kannattamattomiksi ja tilalle rakennetaan uusia taloja. Pitkä vuokrasopimus, esimerkiksi 50 vuotta, kannustaa todennäköisesti vuokralaisia pitämään talojaan kunnossa ja investoimaan niihin. Kulomäen tonteilla on vielä paljon käyttämättömää rakennusoikeutta jäljellä. Pitkä vuokrasopimus voikin toimia rohkaisuna rakennusten uusimiselle ja tontille kuuluvan rakennusoikeuden hyödyntämiselle kokonaisuudessaan. Ennen uusien vuokrasopimusten päättymistä kunnan olisi syytä suorittaa vuokra-alueilla katselmus, jolloin voidaan kartoittaa mahdollisuudet täydennysrakentamiselle. Kulomäen tontit eivät ole suuria, mutta rakennusoikeutta on paljon. Tällä hetkellä asuinrakennukset ovat yhden asunnon taloja, ja ne on sijoitettu niin, että täydennysrakentaminen olisi vaikeaa. Kuitenkin, jos ja kun rakennuksia aletaan uusimaan, on alueen asemakaavaa syytä tarkastella muun muassa rakentamiselle varattujen tontin osien kohdalla. Asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi kaksikerrosten asuinrakennusten

rakentamisen voisi olla yksi mahdollisuus hyödyntää tonttien kaikki mahdollinen rakennusoikeus.

Tonttien vuokrahintojen ajan tasalla pysyminen verrattuna alueen muun maanhinnan muutokseen on haastava kysymys. Maanvuokrauksesta saatava tuotto on kuitenkin tuottoa kunnan maaomaisuuden sijoittamisesta ja maanarvon noustessa, mutta vuokrien pysyessä alhaisina ei tällainen sijoitustoiminta ole kannattavaa. Elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on edellisen viidenkymmenen vuoden aikana jäänyt pahasti jälkeen yleisestä maanhintatasosta ja tonttien käyvistä arvoista. Myöskään kaaviossa 3 esitetty elinkustannusindeksiin lisätty prosenttikorotus ei vuokraa ajan tasalla pidä. Joissakin kunnissa on uusien vuokrasopimusten ehtoihin lisätty ehto vuokran ajan tasalle tarkistamisesta vuokratuottoa puolesta välissä. Suomessa kuntien tuottotavoite vuokratonteille on tavallisesti 4–6 % tonttien pääoma-arvosta. Vantaalla pientalotonttien vuosivuokra on kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti 4 % tontin käyvästä arvosta. Jos vuokra nostettaisiin esimerkiksi viiteen prosenttiin, se nostaisi perusvuokraa, joka sitten nousisi vuosien aikana elinkustannusindeksin mukaisesti. Tämäkään ei kuitenkaan todennäköisesti tulisi vuokraa ajan tasalla pitämään. Vaikka elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on yleisin käytäntö vuokrahintojen korottamiseen ja ajan tasalla pysymiseen liittyen, voidaan myös miettiä, olisiko mahdollista löytää jokin muu keino. Jokainen kunta Suomessa päättää itsenäisesti maanvuokraustoiminnastaan maanvuokralain määräysten puitteissa. Vanhaan menetelmään ei siis ole pakko jäädä. Aihe vaatisi lisää tutkimista. Olisiko jokin muu vaihtoehto vuokran korotusprosentin laskemiseksi käytännöllisempi ja pitäisi vuokran mahdollisimman ajantasaisena?

Tärkeässä osassa vuokrasopimusten uusimisprosessia on myös avoin ja ajoissa tapahtuva tiedottaminen sekä vuorovaikutus vuokralaisten kanssa. Hyvissä ajoin järjestettävä asukastilaisuus vuokralaisille, jossa sopimusten uusimisen yksityiskohdista, vuokrien korotusten perusteluista, aikataulusta ja muusta tarpeellisesta asiaan liittyvästä kerrotaan sekä jossa annetaan riittävästi aikaa kysymyksille, jättää vuokralaiselle varmasti tyytyväisemmän olon kuin pelkkä tyly ilmoitus korotuksista. Ketään maksajaa tuskin hintojen korotukset miellyttävät, mutta avoin informaatio antaa kuitenkin asukkaille viestin, että heidänkin mielipiteistään ollaan kiinnostuneita ja ettei kaupunki halua toimia salakähmäisesti ja varoittamatta. Myös kaupungin www-sivuilla olisi syytä olla mahdollisimman paljon tietoa asiasta sekä mahdollisuus jättää palautetta tai kysyä kysymyksiä.

Vuokrankorotukset tuskin tulevat kenellekään yllätyksenä, ja lehdistä on saanut lukea jo useamman vuoden ajan muissa kunnissa aloitetuista vuokrasopimusten uusimisista ja varsinkin suurista vuokrankorotuksista. Asukkaille itselleen tämä on kuitenkin henkilökohtainen asia, eikä heitä ei saa jättää yksin lehtitietojen tai juorujen varaan.

Avainasemassa on myös kunnan vakiintunut maapolitiikka sekä selkeät ja avoimet maanvuokrauskäytännöt, jotka antavat kuntalaiselle paremman käsityksen maanvuokraamisen pelisäännöistä ja helpottavat asumista ja elämän suunnittelua.

Suomessa tämä aihe on vielä pitkään ajankohtainen, koska useissa kaupungeissa ei sopimuksia vielä ole uusittu.

Lähteet

- 1 Vantaan kaupunginhallituksen kokous 28.5.2018. Kokouspöytäkirja: 26 §.
- 2 Hallintolaki. 2003. 434/2003.
- 3 Soininvaara, Osmo. 26.4.2011. Oikealla, vasemmalla vai edellä: asuntonttien-vuokrat. Verkkoaineisto. Uusi Suomi. <<http://soininvaara.puheenvuoro.uusi-suomi.fi/71154-oikealla-vasemmalla-vai-edella-asuntonttien-vuokrat>> Luettu 12.7.2018.
- 4 Pesonen, Heidi. 11.11.2016. Tampereen kaupunki uusii vuokrasopimuksia viime-tipassa -”Myönnän, että meni kalkkiviivoille”. Verkkoaineisto. Aamulehti. <<https://www.aamulehti.fi/kotimaa/tampere-uusii-tonttien-vuokrasopimuksia-viime-tipassa-myonnan-etta-meni-kalkkiviivoille-24063950/>>. Luettu 25.3.2018.
- 5 Kaupunkien ja kuntien lukumäärät ja väestötiedot. 27.12.2017. Verkkoaineisto. Kuntaliitto.fi <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/kaupunkien-ja-kuntien-lukumaarat>>. Luettu 25.3.2018.
- 6 Ahtiainen, Pekka & Termonen, Timo. 2002. Vantaan Historia 1946–1977: Kasvua, yhteistyötä, hyvinvointia. Vantaa: Vantaan kaupunki.
- 7 Hirvonen, Sari & Vantaan kaupunki. 2005. Ruraali urbaani – Vantaan kaupunki-suunnittelun historiaa. Vantaa: Vantaan kaupunki.
- 8 Vantaan väestöennuste 2018, Koko kaupungin ennuste 2019-2045, Osa-alueittainen ennuste 2019-2028. Vantaan kaupunki. Tietopalvelu A1 : 2018. 2018. Verkkoaineisto. Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö. <http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/140839_Vaestoennuste_2018.pdf>. Luettu 10.11.2018
- 9 Tilastot ja julkaisut. 2018. Verkkoaineisto. Kuntaliitto.fi. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapoliitikka/maapoliittinen-ohjelma>>. Luettu 16.9.2018.
- 10 Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Kaupunginvaltuusto 18.6.2018.
- 11 Vantaa alueittain 2015. 2016. Verkkoaineisto. Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö. <http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/124282_Vantaa_alueittain_2015.pdf>. Luettu 16.9.2018.

- 12 Tilastokatsaus 4/2018. 8.3.2018. Verkkoaineisto. Vantaan kaupunki. <http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaa/wwwstructure/138019_TK_4_Rakentaminen_Vantaalla_vuonna_2017.pdf>. Luettu 16.9.2018.
- 13 Hoas luopuu kolmesta kohteesta Vantaan Kulomäessä –tulevaisuuden painopisteet Tikkurila ja Myyrmäki. 15.12.2017. Verkkoaineisto. HOAS.fi. <<https://www.hoas.fi/uutiset/tiedote-hoas-luopuu-kolmesta-kohteesta-vantaan-kulomaessa-tulevaisuuden-painopisteet-tikkurila-ja-myyrmaki>>. Luettu 25.3.2018.
- 14 Saarnilehto, Ari. 2006. Vuokraoikeus, Yleiset periaatteet ja erityissääntely. Helsinki: WSOYpro.
- 15 Maanvuokralaki. 1966. 258/1966.
- 16 Laki taloudellisen kasvun turvaamisesta. 1970. 868/1970.
- 17 KELA/asumistukineuvonta. Puhelu. 29.3.2018.
- 18 Eläkkeensaajan asumistukimenot. 2018. Verkkoaineisto. KELA.fi. <<https://www.kela.fi/elakkeensaajan-asumistuki-asumismenot>>. Luettu 26.5.2018.
- 19 Sopimusehtojen valmistelu. 5.6.2018. Verkkoaineisto. Helsinki.fi/asuminen ja ympäristö <<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tontinvuokralaiselle/sopimusten-uusiminen/sopimusehtojen-valmistelu-paattavat-sopimukset-2020-2021>>. Luettu 16.9.2018.
- 20 Espoo valmistautuu uusimaan omakotitonttien vuokrasopimuksia Laaksolässä. 25.5.2018. Verkkoaineisto.Espoo.fi. <[https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoo_valmistautuu_uusimaan_omakotitontt\(142276\)](https://www.espoo.fi/fi-FI/Espoo_valmistautuu_uusimaan_omakotitontt(142276))>. Luettu 16.9.2018.
- 21 As Oy Turun Skanssin Ravelliinin ennakkomarkkinointihinnasto.
- 22 Vuosikertomus 2016. Ålandsbanken Sijoitusrahastot.
- 23 Tervetuloa tontinvuokralaisten asukastilaisuuteen. 6.3.2018. Verkkoaineisto. Helsinki.fi/asuminen ja ympäristö. <<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tontinvuokralaiselle/sopimusten-uusiminen/asukastilaisuudet-2018>>. Luettu 12.11.2018.

- 24 Sopimusten uusiminen. 14.9.2018. Verkkoaineisto. Helsinki.fi/asuminen ja ympäristö. <<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tontinvuokralaiselle/sopimusten-uusiminen/sopimusehtojen-uusimisen-aikataulu-paattavat-sopimukset-2020-2021>>. Luettu 12.11.2018.

Kopio vanhasta vuokrasopimuksesta ja rakentamishjeesta



1 §

Vantaan kaupala vuokraa

asuntotarkoitukseen maanvuokralain 3. luvun mukaisena asuntoalueena vuokrana Vantaan kauppalan 81. kauppalanosan (Korso) korttelin 81 tontin N:o , jonka pinta-ala on noin 630 m².

2 §

Vuokra-aika on helmikuun 1 päivästä 1973 joulukuun 31 päivään 2023.

3 §

Vuotuinen vuokramaksu on tuhatseitsemänkymmentäyksi (1.071)

markkaa. Se suoritetaan puolivuositain etukäteen maaliskuun ja syyskuun kuluessa kauppalan rahatoimistoon, postisiirtotilille n:o 25087-6 tai johonkin muuhun kauppalan määräämään rahalaitokseen. Ensimmäinen vuokramaksu on kuitenkin suoritettava yhtenä eränä vuoden loppuun asti kolmen kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ellei vuokramaksuja tai kauppalalle korvattavia, jäljempänä mainittuja kustannuksia suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan niille kauppalan kulloinkin päättämän korkokannan mukaista viivästyskorkoa, enintään 12 % vuodessa eräpäivästä maksupäivään asti. Korkokanta on tällä hetkellä 10 %.

Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin (v. 1951 = 100) siten, että perusvuokrana on edellä 1 momentissa mainittu vuokramaksu ja perusindeksilukuna vuoden 1972 marraskuun indeksiluku eli 262.

- Vuokramaksu tarkistetaan vuosittain edellisen kalenterivuoden keskimääräisen indeksipisteluvun (vertausluku) mukaisesti siten, että perusvuokramaksua korotetaan tai alennetaan samassa suhteessa kuin vertausluku on perusindeksilukua täysin kymmenin pistein suurempi tai pienempi.

Indeksitarkistuksissa otetaan huomioon kuitenkin taloudellisen kasvun turvaamisesta annetun lain (868/70) ja sen perusteella annettujen säädösten mukaiset määräykset.

4 §

Vuokralaisella, joka on täyttänyt tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on etuoikeus vuokrakauden päättyessä saada tontti uudelleen vuokralle, mikäli se uudestaan luovutetaan vuokralle samanlaiseen asuntotarkoitukseen.

Kauppalan tulee ilmoittaa vuokralaiselle viimeistään kolme vuotta ennen vuokrakauden päättymistä, vuokrataanko tontti uudelleen samanlaiseen asuntotarkoitukseen ja minkälaisin ehdoin mahdollinen vuokraus tapahtuu.

- Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, hänen on siitä tehtävä viimeistään kuutta kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä kauppalalle kirjallinen ilmoitus uhalla, että hän muutoin menettää etuoikeutensa.

5 §

Kun vuokrasopimus päättyy, kauppa on velvollinen lunastamaan itselleen tontilla olevat vuokralaisen rakentamat rakennukset sekä pysyvään käyttöön tarkoitetut laitteet ja laitokset. Lunastusvelvollisuus ei käsitä ilmeisiä ylellisyyslaitteita eikä rakennuksia, laitteita ja laitoksia, joita on käytetty muuhun kuin vuokrasopimuksen edellyttämään tarkoitukseen tai jotka on rakennettu ilman asianmukaista lupaa tai lupaehtojen vastaisesti.

Lunastusta maksetaan 60 % siitä määrästä, mihin lunastettava omaisuus vuokrasuhteen päättymisen ajankohtana käyvän hinnan mukaan arvioidaan siinä kunnossa, missä se silloin on. Maan arvon kohoamista ja rakennusten tuottoa ei arvioinnissa oteta huomioon.

Milloin kauppa on ennen vuokrakauden päättymistä ilmoittanut vuokralaiselle olevansa halukas vuokra-ajan pidentämiseen entisiin ehdoin tai vähintään kymmeneksi vuodeksi tontin uudelleen vuokraamiseen sellaisesta vuokramaksusta, joka ei ylitä tontin käypää vuokraa uudelleen vuokraamisen ajankohtana, mutta vuokralainen ei ole hyväksynyt tarjousta, kauppa ei ole velvollinen suorittamaan lunastusta. Tällöin vuokralainen on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään pois omistamansa rakennukset, laitteet ja laitokset sekä panemaan niiden paikan kuntoon. Jollei rakennuksia, laitteita ja laitoksia poisteta kuudessa kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä, kauppalalla on oikeus myydä ne vuokralaisen lukuun julkisella huutokaupalla ja huolehtia paikan kuntoonpanosta.

Jos vuokraoikeus tonttiin ja sillä olevat vuokralaisen rakennukset on kiinnitetty velasta, kauppa suorittaa kiinnityksenhaltijan sitä ajoissa vaatiessa 1 ja 2 momentissa mainitun lunastuksen siten, että siitä maksetaan välittömästi kiinnityksenhaltijalle kiinnitetyn saamisen määrä korkoineen ja kuluineen etuoikeuden mukaan, minkä jälkeen ylijäämä kuuluu vuokralaiselle.

6 §

Vuokralainen ei saa kauppalan suostumuksetta antaa tonttia tai sen osaa toisen käytettäväksi taikka muutoin hallittavaksi.

Vuokralaisella on kuitenkin oikeus kauppalaa kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Tällaisesta luovutuksesta on kuukauden kuluessa kirjallisesti ilmoitettava kauppalalle samalla kun on esitettävä alkuperäinen vuokrasopimus, luovutuskirja ja muut tarpeelliset asiakirjat sekä jätettävä niistä jäljennökset uhalla, että vuokralainen edelleen vastaa vuokrasopimuksen täyttämisestä. Jollei siirtoilmoitusta tehdä määräajassa, uuden vuokralaisen on maksettava kauppalalle sopimussakkoa 10 % siitä leimaveron määrästä,

lla luovutuskirja on varustettava, kuitenkin vähintään 100 mark-
kia.

vuokraoikeuden siirtämisestä on lisäksi voimassa, mitä 14 §:ssä
on sovittu.

7 §

Kauppala sitoutuu olemaan myymättä tonttia vuokrakauden kuluessa.
Asemakaavan tai tonttijaon niin vaatiessa vuokralainen on kuitenkin
velvollinen luovuttamaan kauppalalle osan tonttia menetettyä etua
vastaavasta korvausmäärästä.

8 §

Tontille on rakennettava valmiiksi asemakaavan, rakennusjärjestyk-
sen, rakennusohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset raken-
nukset viiden vuoden kuluessa vuokrakauden alkamisesta. Rakentami-
nen on aloitettava viimeistään kahden vuoden kuluessa samasta ajan-
kohdasta lukien. Valmista rakennusta ei saa kauppalan suostumukset-
ta osittainkaan purkaa. Jos rakennus kokonaan tai osaksi palaa tai
muutoin tuhoutuu, se on rakennettava uudelleen kahden vuoden kules-
sa. Kauppala voi pätevästä syystä hakemuksesta pidentää sanottuja
rakennusaikoja. Vuokralaisen on kuitenkin annettava jatkoaikaa kir-
jeilisesti kauppalalta viimeistään kolme kuukautta ennen tässä mo-
mentissa mainittujen määräaikojen päättymistä.

Jos vuokralainen laiminlyö edellä 1 momentissa määrätyn rakennus-
velvollisuuden määräaikaisen täyttämisen, kauppala saa kuukauden
kuluessa määräajan päättymisestä irtisanoa vuokrasopimuksen välit-
tömästi lakkaavaksi.

Mitä edellä 2 momentissa irtisanomisoikeudessa on määrätty, ei ole
voimassa siinä tapauksessa, että tontille rakennettavaa rakennusta
varten on myönnetty valtion asuntolaina, jota ei ole maksettu tai
määrätty maksettavaksi takaisin.

Rakennusvelvollisuudesta on lisäksi voimassa, mitä 14 §:ssä on so-
vittu.

9 §

Vuokralaisen velvollisuutena on sallia viemärien, vesijohtojen, puhelin-, sähkö- ja lämpöjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen ja näiden vaatimien kiinnikkeiden ja tukien sijoittamisen tontille. Kauppala on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle suorittamastaan rakentamis- tai asentamistyöstä aiheutuvan vahingon.

10 §

Vuokralainen huolehtii ja vastaa tontin osalta tontinomistajalle kuuluvasta kadun kunnossa- ja puhtaanapidosta rakennuslain ja muiden kulloinkin voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädetyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralaisen velvollisuutena on huolehtia katuosuuden kunnossapidosta ja tarpeellisesta talvihoidosta, ei kuitenkaan enempää kuin hän on 1 momentin mukaan velvollinen.

Vuokralaisen velvollisuutena on antaa huoltoalueensa kunnossa- ja puhtaanapito kauppalan tehtäväksi keskimääräisiä todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta.

11 §

Tonttia, sen osaa, sillä olevia rakennuksia, laitteita tai laitoksia ei saa kauppalan suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Vuokralaisen velvollisuutena on pitää hyvässä kunnossa tontilla olevat rakennukset, laitokset, laitteet, aita ja tontin rakennuttamaton osa sekä noudattaa siinä suhteessa annettuja määräyksiä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastoimiseen eikä sillä saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa savun, hajun tai melun takia taikka muusta syystä kohtuutonta rasitusta lähellä asuville.

Tontilla kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa.

vuokralaisen on pidettävä rakennukset täydestä arvosta palovakuu-
ettuina.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan liitteenä olevia kauppalan an-
tamia rakentamishjeita.

12 §

Kauppalalla on oikeus toimituttaa tontilla katselmuksia annettuaan
siitä, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, hyvissä ajoin tiedon
vuokralaiselle, jotta hän voisi itse tai asianmukaisesti edustet-
tuna olla mahdollisuuksien mukaan toimituksessa läsnä. Katselmuk-
sissa tarkastetaan, ovatko tontti ja sillä olevat rakennukset hy-
vässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin nouda-
tettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, puutteellisuudet
on korjattava kauppalan määräämässä ajassa.

13 §

Tästä sopimuksesta johtuvat arvioinnit ja erimielisyydet käsitel-
lään siinä järjestyksessä kuin maanvuokralain 6. luvussa säädetään.

14 §

Jos vuokralainen laiminlyö 8 §:ssä määrätyn rakennusvelvollisuuden
täyttämisen, hän on velvollinen maksamaan kauppalalle sopimussakkona
enintään vuotuisen vuokramaksun kolminkertaisen määrän kultakin al-
kaneelta viivästysvuodelta.

Jos vuokralainen vapaaehtoisesti siirtää vuokraoikeuden muulle kuin
kauppalan hyväksymälle henkilölle, hän on velvollinen maksamaan kaup-
palalle sopimussakkona enintään vuotuisen vuokramaksun kymmenkertai-
sen määrän.

Jos vuokralainen muuten rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen no-
jalla annettuja määräyksiä, hänen velvollisuutensa on maksaa kaup-
palalle vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enin-
tään vuotuisen vuokramaksun kaksinkertaisen määrän.

15 §

Kauppalalla on oikeus vuokralaisen kustannuksella saada ja pitää voimassa kiinnitys tontin vuokraoikeuteen, alueella oleviin rakennuksiin ja laitoksiin vuotuisen vuokramaksun suorittamisen vakuudeksi enintään 10.000 markan määrään asti kymmenen (10) prosentin vuotuisine korkoineen.

Vuokralainen on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa kiinnityksen tämän sopimuksen mukaisen vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

16 §

Jollei tässä sopimuksessa ole toisin määrätty, vuokrasuhteessa noudatetaan 29.4.1966 annetun maanvuokralain 3. luvun asuntoalueen vuokraa koskevia säännöksiä.

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

17 §

Lisäksi osapuolet ovat sopineet seuraavaa:

kokouksessa tammikuun 15 päivänä 1973

kaupungin Kauppalanhallitus

kauppalanjohtaja

kauppalansihteeri

Vuokralainen:

[REDACTED]

Todistavat:

[REDACTED]

Tärkeimmät sopimuksen perustana olevat kauppalan päätökset:

Kauppalanvaltuusto 30.6.1972 § 121

Kauppalanhallitus 6.11.1972 § 64, 27.11.1972 § 124,
11.12.1972 § 30, 20.12.1972 § 14 ja
2.1.1973 § 71.

Vantaan kauppalanhallituksen ja [REDACTED]
[REDACTED]
välille 15.1.1973 tehdyn maanvuokrasopimuksen
11 §:n mukainen liite.

KULOMÄEN OMAKOTITONTTIEN RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET

A Asemakaavan määräykset

- A Rakennusosalalle saa rakentaa yhden enintään kaksihuoneistaisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 m². Edellä mainittuun pinta-alaan lasketaan kuuluvaksi kaikki muut asuntoon liittyvät tilat paitsi autosuoja.
- B Rakennuksen naapuritonttiin rajoittuvaan julkisivuun ei saa tehdä ikkunan eikä muuta aukkoa.
- C Tontit on aidattava naapuriin rajoittuvilta osiltaan vähintään 160 cm korkealla näkösuoja-aidalla sekä muilta osin pensasaidalla.
- D Tonteilla on noudatettava kortteleittain yhtenäisiä julkisivu-, aita- ja vesikattomateriaaleja sekä yhtenäistä vesikaton kaltevuutta.
- E Autopaikkoja on varattava 1,5 ap/asunto.

B Varsinaiset rakentamishojeet

I Maaston käsittely

- A Kunta antaa tonttien kulmapisteiden korkeudet.
- B Olemassaolevan puuston kaataminen vaatii aina rakennustarkastajan luvan, puusto huomioitava, kun valitaan rakennustyyppiä ja sijoitetaan se tontille.
- C Asuntokerroksen lattian korkeusaseman saa valita talon peittämän maaston ylimmän ja alimman korkeuden väliltä tai korkeintaan 0,5 m viereisen kadun pintaa ylemmäksi.

II Kadun ja tontin rajaus

- A Rakennus sijoitetaan kiinni kadunpuoleiseen rakennusrajaan (RakA 71 §:n määräys)
- B Tontin rajalle katu- ja puistoalueita vastaan istutetaan lehtipuita riviin k/k 6 m tai pensasaita tai rakennetaan puinen aita.
- C Tontin rajalle naapuria vastaan rakennetaan vähintään 160 cm korkea näkösuoja-aita, myös pensasaidan saa istuttaa tämän lisäksi.

III Tontti ja rakennus

- A Tontin piha-alueella istutetaan tai säilytetään vähintään 5 puuta.
- B Rakennukseen tehdään harjakatto suhteessa 1:3 tai jyrkempi ja se varustetaan kunnollisilla räystääillä.
- C Rakennuksen julkisivu saa (vesikattoa, sokkeliä ja ikkunoita lukuunottamatta) olla sommiteltu vain puusta tai puusta ja jostakin toisesta materiaalista yhdessä.
- D Vesikaton saa tehdä mineriitistä, huovasta, maalatusta pellistä tai muusta vastaavasta kateaineesta.
- E Rakennuksen ulkoväriytyksen valinta on täysin vapaa, kuitenkin suositellaan kirkkaita ja puhtaita värejä ja sallitaan valkoinen, harmaa ja ruskea vain yhtenä useammasta.

IV Yhteisjärjestelyt

- A Lämmitys kunnan edellyttämällä keskitetyllä tavalla.
- B Jätehuolto kunnan systeemin mukaisesti (tällä hetkellä jätesäkkijärjestelmä).

Tikkurilassa 15.1.1973.

Vantaan kauppalanhallitus

Kauppalanjohtaja

Kauppalansihtööri

Olemme saaneet lisäksi tiedon kauppalanhallituksen päätöksestä 27.11.1972 § 124. Paikka ja aika samat.

Todistavat:

Vuonna 1973 huhtikuun 9 päivänä, Vantaan tuomiokunnan kiinnitysasiain pöytäkirjan 588 §:n kohdalla, vahvistettiin kiinnitys Vantaan kauppalan 81 kauppalanosan [REDACTED] sevalla tontilla N:o [REDACTED] oleviin [REDACTED] Muumäen omistamiin rakennuksiin sekä heille tämän vuokrasopimuksen mukaiseen vuokraoikeuteen, Vantaan kauppalalle vakuudeksi tämän sopimuksen mukaisen vuotuisen vuokramaksun yhteensä enintään kymmentuhannen (10.000) markan ja sille laskettavan kymmenen (10) prosentin vuotuisen koron suorittamisesta, kiinnitysoikeudella vahvistamispäivästä lukien, todistaa

Käräjätuomari [REDACTED]

Tod. 1,95 mk

[REDACTED] envelvoitteineen



Edellä oleva vuokraoikeuden siirto merkitty, todistaa Vantaalla, kaavoitus- ja kiinteistövirastossa, marraskuun 3. päivänä 1978

viran puolesta:

