

Hei

Edellisen kirjeen jälkeen on tapahtunut paljon. Meidän sopimusasiat sovittiin käsiteltävän kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa toukokuussa, mutta se otettiin asialistalta pois. Valmistelu oli kesken. Tämän jälkeen edellinen kaupunkiympäristölautakunta lopetti työnsä ja kevään vaaleissa valitun uuden valtuuston lautakunta muodostettiin. Tämä uusi lautakunta ei ole vielä aloittanut toimintaansa, mutta saimme keskusteluajan lautakunnan puheenjohtajana toimivaan Johanna Laisaareen, joka on myös kaupunkiympäristötoimialan apulaispormestari tällä valtuustokaudella. Hän viestitti meille muutaman tärkeän asian:

- Hän totesi, että asian valmistelussa ei tähän asti ole kaikki mennyt aivan parhaalla mahdollisella tavalla. Puutarhoja kuullaan ja vuokran määräytymistä tarkasteltaessa puutarhojen näkökantoja kuunnellaan. Siitä, millaisiksi ne vuokrat sitten muodostuvat, hän ei kuulemma päättä, joten siitä hän ei voi antaa lupauksia.
- Vuokran suuruudesta ja vuokrasopimuksen sisällöstä hän käynnistää poliittisen keskustelun loppukesästä. Tässä keskustelussa tunnustellaan, millaisiin vuokriin mikäkin valtuustoryhmä voisi tyytyä. Nyt on poliitikkojenkin kesäloma-aikaa, mutta, kun vatut on kerätty, on poliittisen vaikuttamisen aika. Jos jollain on kontakti valtuutettuihin, sitä kannattaa käyttää.
- Hän pyrkii saamaan vuokran suuruuden kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi ennen joulua. Tästä ei ole täsmällistä aikaa, mutta oletan, että se vietäisi lautakuntaan joskus marraskuun lopulla.
- Vuokrasopimusten ehdot viimeistellään virkamiestyönä. Tämän pitäisi tapahtua keväällä 2026. Tämä siis yhteisten vuokraehtojen osalta. Tämän jälkeen kunkin puutarhan osalta tehdään vielä paikalliset erityispiirteet huomioivia täydennyksiä. Kaupungin tahtotila on edelleen, että alueiden hoitovastuita siirtyisi yhdistyksille.

Olen käynyt vuokrasopimuksiin liittyen lukuisia keskusteluja eri poliitikkojen ja virkamiesten kanssa. Tämä Laisaaren kanssa käyty keskustelu oli näistä keskusteluista parhaimpia. Hän oli erittäin hyvin valmistautunut. Hän tunsu nykyisten vuokrasopimusten sisällön, kaupungin ehdotukset uusista sopimuksista ja millä tavalla ne ovat meille ongelmallisia. Hän myös tunsu tarkkaan, mitä asemakaava puutarhoista sanoo ja mistä siirtolapuutarhatoiminnassa on kyse. Hänellä oli myös selkeät askelmerkit asian käsittelystä. Vaikka hän ei varsinaisesti luvannut meille mitään tiettyä sopimuksien sisältöön liittyen, minulle tuli vahva tunne, että nyt meidän neuvottelutilanne on selvästi aiempaa parempi. Huomautan, että tässä vaiheessa tämä on vain tunne. Syksyllä nähdään, miten oikeasti on.

Vuokraneuvotteluja käy aluejärjestön puolesta työryhmä, jossa ovat Annu Brotherus, Juha Tuhkanen ja minä. Kaupunki on tämän asian aikanaan päättänyt näin. Emme me näitä neuvotteluja ihan omin päin kuitenkaan käy. Neuvottelutilanteesta tiedotetaan aluejärjestöä, ja aluejärjestö päättää, mitä neuvotteluissa tavoitellaan. Keväällä Marjaniemi ilmoitti kaupungille, että meidän työryhmä ei kuitenkaan edusta heitä. He haluavat käydä omat neuvottelunsa. Käytännön tasolla Marjaniemi kuitenkin yhä osallistuu yhteisiin neuvotteluihin aluejärjestön puitteissa, koska kaupunki on laatimassa sopimukset kaikille yhteisesti. Marjaniemi, Tali ja Herttoniemi ovat perustaneet omat neuvottelutyöryhmät. Nämä työryhmät ovat tehneet aluejärjestön työryhmää tukevaa työtä. Lisäksi olemme saaneet paljon apuja yksittäisiltä puutarhureilta. Lisäksi olemme aluejärjestössä teettäneet oman konsulttiselvityksen vuokrien suuruuden määrittelyn tueksi. Selvityksen on laatinut Arvolex, ja sen mukaan vuokran pitäisi olla 2,1 €/m². Vertailun vuoksi nyt maksamme n. 1,7 €/m² ja kaupunki on ollut ehdottamassa 4-5 €/m². Nämä ovat vasta ehdotuksina olevia lukuja. Syksyn neuvotteluissa saadaan lopullisempia lukuja.

Paljolti Marjaniemen ja Talin vaatimuksien vuoksi kaupunki on pyytännyt kaikilta puutarhoilta lausuntoja vuokrasopimusehdotuksiin. Olemme sopineet aluejärjestössä, että näihin laaditaan yhteiset vastaukset. Niitä työstetään nyt kussakin puutarhassa, ja niistä tehdään yhteenveto aluejärjestössä 22.7.

Kotisivut

www.helsinginsiirtolapuutarhat.fi

Puheenjohtaja

Niklas Koppatz
050 360 1698
niklas.koppatz@gmail.com

Sihteeri

Tua Kyrklund
045 112 5270
tkyrklund@gmail.com

Taloudenhoitaja

Harri Tiainen
Pääskylänkatu 11 a 18
00500 Helsinki
050 3421673
harri.tiainen@gmail.com

Tilinro

Nordea
FI97 1347 3000 2511
93
Y-tunnus
1056236-5
Rekisterinumero
72587

Vuokraneuvotteluissa olemme käyttäneet seuraavia argumentteja:

- Siirtolapuutarhat eivät ole asumista eivätkä liiketoimintaa. Puutarhojen vuokran määrittelyssä ei voi käyttää näiden arvonmäärittäyskäytäntöjä. Puurahojen kohdalla pitää tehdä erillinen päätös huomioiden puutarhojen kaupunkikuvallinen ja yhteiskunnallinen merkitys.
- Jos vuokrat moninkertaistuvat, samalla muuttuu puutarhojen toiminnan luonne ja sen myötä kulttuurihistoriallinen merkitys.
- Vuokran hinnoittelussa tulee huomioida, että puutarhat ovat käytössä vain osan vuotta, puutarhat ovat puutarhureiden ylläpitämiä kaikille kaupunkilaisille avoimia puistoja, hoitovelvoitteiden ja rakennusmääräysten vuoksi palstan käytössä on rajoitteita ja kustannuksia.
- Maakuntakaava ja yleiskaava määrittävät puutarhojen alueiden maankäytöstä niin, että nämä alueet pitää olla nimenomaan siirtolapuutarhakäytössä. Ne ovat puistoja sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurisesti merkittäviä alueita. Siksi niitä ei voi verrata esimerkiksi asuintontteihin.
- Nykyinen vuokrausmalli vuokran hinnoitteluineen ja hoitokäytänteineen edustavat sadan vuoden aikana kaupungin ja puutarhojen välisessä hyvässä yhteistyössä syntynyttä toimivaa hallintomallia. Tätä perinnettä ei ole syytä romuttaa ilman selkeää visiota siitä, mitä tulisi tilalle.
- Jos kuitenkin halutaan hakea vertailukohtaa kaupallisien perustein määräytyvistä vuokrasta tulisi vertailukohtaa hakea rakennusoikeuden tai katualueiden lunastuksen korvausperusteita. Näillä perusteilla vuokra olisi hieman yli 2 €/m², mutta tässä ei vielä ole huomioitu em. rajoitteita. Niiden huomioiminen laskisi vuokraa vähintään parillakymmenellä sentillä. Me lähdemme siitä, että hoitovastuiden siirto vastaa vähintään 20 % korotusta vuokriin. Vaikka nimellisuokra muuttuisi vain vähän, reaali vuokra nousee ihan mainittavasti. Lisäksi indeksisidonnaisuus huolehtii siitä, että vuokra ei jää ajasta jälkeen.
- Asuintalotonttien vuokrien korotuksia perustellaan sillä, että kaupungin tulokulma asuintalotonttien suhteen on muuttunut. Aiemmin tarkoituksena oli madaltaa asuntojen hintoja tarjoamalla rakennusmaata käytännössä ilmaiseksi. Näin saatiin vauhditettua lähiöiden rakentamista. Nykyään tällaista subventiota ei enää haluta tarjota, ja siksi asuintalotonttien vuokrat vastaavat tontin markkina-arvoa. Tällaista tulokulmamuuutosta ei olla siirtolapuutarhojen suhteen linjattu. Puutarhojen toiminta ja merkitys kaupungille ei ole edellisen sopimuksen laatimisen jälkeen muuttunut. Siksi olisi epäloogista oleellisesti muuttaa myöskään vuokran määräytymisperusteita tai vuokratasoa.
- Muualla Suomessa siirtolapuutarhojen vuokrat ovat selvästi alempia kuin meillä nyt. Meidän nykyiset vuokrat ovat myös pohjoismaisen ja eurooppalaisen vertailun yläpäässä. Jos halutaan verrata johonkin vastaavaan toimintaan, siirtolapuutarhatoiminta vastaa siirtolapuutarhatoimintaa kaikkein parhaiten.
- Siirtolapuutarhoja on syytä vaalia, koska niillä on selkeä yhteys moniin maailman megatrendeihin: Puutarhat ehkäisevät ilmastomuutosta ja edistävät lajien monimuotoisuutta. Niissä tuotetaan lähiruokaa ja ne ovat lähiluontoa.

Jos olette keskustelemassa poliitikkojen kanssa, näitä argumentteja voi ainakin käyttää. Muitakin on.

Palaan asiaan, kun neuvotteluissa seuraavan kerran tapahtuu jotain merkittävää.

Kesäterveisin ja aluejärjestön puolesta

Niklas Koppatz, Helsingin siirtolapuutarhojen aluejärjestön puheenjohtaja

Kotisivut

www.helsinginsiirtolapuutarhat.fi

Puheenjohtaja

Niklas Koppatz
050 360 1698
niklas.koppatz@gmail.com

Sihteeri

Tua Kyrklund
045 112 5270
tkyrklund@gmail.com

Taloudenhoitaja

Harri Tiainen
Pääskylänkatu 11 a 18
00500 Helsinki
050 3421673
harri.tiainen@gmail.com

Tilinro

Nordea
FI97 1347 3000 2511 93
Y-tunnus
1056236-5
Rekisterinumero
72587