



23.11.2015

Kaj/3

**§ 1122**

**V 2.12.2015, Toukolan, Arabianrannan asuinkerrostalotonttien vuokrausperusteet ja osto-option sisällyttäminen tonttien vuokrasopimukseen (suunnitellut tontit 23126/11-13, ent. tontti 23126/5)**

HEL 2015-010497 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan liitteenä 1 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin nro 23126 suunnitellut asuinkerrostalotontit 11–13 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä tontit) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tonteille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja liiketilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Julkisten lähipalvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten purkutöiden ajalta, kuitenkin enintään kolmelta kuukaudelta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan



23.11.2015

Kaj/3

purkutyöt mahdollisimman nopeasti ja ilmoittamaan niiden päättymisestä välittömästi vuokranantajalle.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien päätösehdotuksen kohdan A mukaisten tonttien vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukaisesti seuraavan osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus / rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 45,60 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (9/2015, ind. 1908).



23.11.2015

Kaj/3

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Tontille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja/tai liiketilojen sekä julkisten lähipalvelutilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintiloista.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta kauppahintaa ei peritä.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12303 merkityn tontin yhteenlasketun kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

5

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämiä tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Voimassa oleva asemakaava nro 10240
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12303

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Toukolan Arabiassa sijaitsevalle toimitilatontille 23126/5 on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka mukaan tontista muodostettaisiin kolme asuinkerrostalotonttia.

Suunnitelluille asuinkerrostalotonteille esitetään vahvistettaviksi vuokrauserusteet. Tontit on tarkoitus luovuttaa vapaarahoitteiseen



sääntelemättömään vuokra- ja omistusasumiseen Niiden tonttien osalta, jotka vuokrataan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja varten, esitetään maanvuokrasopimukseen otettavaksi kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukainen osto-optiota koskeva ehto.

Kaikki kolme tonttia tulee toteuttaa vapaarahoitteiseen tuotantoon, minkä lisäksi yksi niistä nimenomaan omistusasuntotuotantoon. Tonteille esitetään vuokrauserusteet, joiden mukaan vapaarahoitteisten omistusasuntojen tonteilla maanvuokra perustuu nykyarvoltaan kerrosneliömetrihintaan noin 763 euroa ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen tonteilla noin 725 euroon. Esitetyn maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on vastaavasti vapaarahoitteisilla omistusasuntotonteilla noin 3,05 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja vapaarahoitteisilla vuokra-asuntotonteilla noin 2,90 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tonttien maanvuokrasopimukseen esitetään kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukaisesti vuokralaisen osto-oikeutta. Ostotilanteessa näiden tonttien kauppahinta perustuisi hintatasossa 9/2015 (ind. 1908) laskettuna kerrosneliömetrihintaan noin 870 euroa.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen toimitilatontti 23126/5, josta asemakaavan muutosesityksessä on osoitettu muodostettavaksi suunnitellut asuinkerrostalotontit 23126/11–13, on vuokrattu vuoden 2025 loppuun Arabian Yritystalo Holding Oy:lle. Muutetun kaavan toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan vuokralaisen omistaman toimitilarakennuksen purkamista, joten tontin varaaminen vuokralaiselle on tarkoituksenmukaista.

Tontit esitetään varattaviksi sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2018 saakka siten, että vähintään yksi tontti tulee toteuttaa vapaarahoitteiseen omistusasumiseen. Esitys tonttien varaamiseksi esitellään omana asianaan kaupunginhallituksessa.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavamuutos

Arabian Yritystalo Holding Oy, joka hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla tonttia 23126/5 ja omistaa sillä olevan toimitilarakennuksen, on käynyt kaupunkisuunnitteluviraston kanssa neuvotteluja tontin asemakaavan muuttamiseksi siten, että tontti osoitettaisiin asuinkerrostalojen rakentamiseen. Muutoksen toteuttamiseksi olisi tarpeen purkaa yhtiön tontilla omistama rakennus.



Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 23126/5 kuuluu ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (TYK). Tontin rakennusoikeus on 16 600 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 6 171 m<sup>2</sup> ja osoite Hämeentie 153. Tontti on vuokrattu Arabian Yritystalo Holding Oy:lle 31.12.2025 saakka. Tontille on rakennettu asemakaavan mukainen rakennus. Voimassa oleva asemakaava on liitteenä 1.

Ehdotusvaiheeseen edenneen asemakaavamuutoksen mukaan nykyisestä TYK-korttelialueen tontista 23126/5 muodostetaan kolme asuinkerrostalotonttia (AK) 23126/11-13. Purettavan toimitilarakennuksen tilalle osoitetaan yhteensä 17 600 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Osin katutasoon tulee lisäksi rakentaa yhteensä 700 k-m<sup>2</sup> kahvila-, ravintola- ja liiketilaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä 2.

## Vuokrauserusteet

### Aiempia päätöksiä

Jotta vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukainen hanke päästäisiin toteuttamaan, kortteliin asemakaavamuutoksessa suunnitelluille tonteille tulee vahvistaa vuokrauserusteet. Vertailukohtana vuokrauserusteita määritettäessä voidaan pitää lähituntumaan vastaaville tonteille vahvistettuja vuokrauserusteita.

Naapurikorttelin asuinkerrostalotontille 23124/27 vahvistettiin vuonna 2006 vuokrauserusteeksi virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaava 35 euron suuruinen kerrosneliömetrihinta asutokerrosalan osalta. Tontti luovutettiin vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja.

Vastaavasti Arabianrannan korttelin tonttien 23100/47 ja 58 vuokrauserusteena päätettiin vuonna 2008 tehdyllä päätöksellä pitää virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 38 euroa. Tonteille on toteutettu vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja.

### Ehdotetut vuokrauserusteet

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Hermannin ja Arabianrannan vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen ja tonttien sijoittuminen asuntoalueelle.

Ottaen huomioon edellä mainitut vuokrauserustepäätökset, ajan kulumisen ja tonttien sijainti esitetään, että vapaarahoitteisen



omistusasuntotuotannon osalta tontin vuosivuokra määräytyisi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 40 euroa ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 38 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tonteille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja/tai liiketilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonttien laskennalliset k-m<sup>2</sup>-hinnat vastaavat nykyarvoltaan (9/2015, ind. 19,08) sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta noin 763 euron kerrosneliömetrihintaa ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta noin 725 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin mainitussa hintatasossa sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta noin 3,05 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta noin 2,90 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

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

Vuokra-ajaksi esitetään noin 70 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2085.

## Osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella esitetään, että asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaisten suunniteltujen asuinkerrostalotonttien 23126/11–13 maanvuokrasopimukseen sisällytetään osto-optiota koskeva ehto, mikäli tontti vuokrataan vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.



Tontit 23126/11–13 esitetään varattaviksi sääntelemättömien, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteuttamista varten siten, että vähintään yksi tonteista tulee toteuttaa vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Vielä ei ole tiedossa, mille tonteista toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja mille tonteista vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Näin ollen ei ole mahdollista kohdistaa osto-optiota juuri tiettyyn tonttiin / tiettyihin tontteihin.

Osto-option ehdot määräytyisivät mainitun kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Lisäksi tontilla olevat rakennukset tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennusten käyttöönotosta.

Edellä mainitun kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla. Päätöksen mukaan rakennusoikeuden yksikköhintaa laskettaessa voidaan käyttää myös kerrointa 1,2, mikäli se on tontin erityisen hyvän sijainnin, meren läheisyyden tai muun vastaavan syyn vuoksi perusteltua. Tontin kauppahinnan laskemisessa esitetään käytettäväksi kerrointa 1,2 ottaen huomioon tontin erityisen hyvä sijainti.

Tämän perusteella määräytyvä tonttien 23126/11, 12 ja 13 yksikköhinta olisi 45,60 euroa/k-m<sup>2</sup> (38 x 1,2). Nykyarvoltaan (9/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 870 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontin kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (9/2015, ind. 1908).

## Tonttien varaaminen



23.11.2015

Kaj/3

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset asuinkerrostalotontit 23126/11–13 esitetään varattaviksi tontin 23126/5 nykyiselle vuokralaiselle ja sillä olevan rakennuksen omistajalle Arabian Yritystalo Holding Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon erikseen esitettävien ehdoin. Varausta koskeva esitys tuodaan erillisenä asiana kaupunginhallituksen päätettäväksi.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Voimassa oleva asemakaava nro 10240
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12303

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 29.10.2015 § 484

HEL 2015-010497 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 89/677 498, Hämeentie 153

#### Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 23126 liitteenä nro 1 olevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12303 mukaiset suunnitellut asuinkerrostalotontit 11–13 tai niistä muodostettavat tontit (jäljempänä tontit) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2085 saakka seuraavien ehdoin:





1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Tonteille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja liiketilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Julkisten lähipalvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

2

Vuokraa ei peritä rakennusten purkutöiden ajalta, kuitenkin enintään kolmelta kuukaudelta. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan purkutyöt mahdollisimman nopeasti ja ilmoittamaan niiden päättymisestä välittömästi vuokranantajalle.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin / toteutettavien tonttien 23126/11, 12 ja/tai 13 vuokrasopimukseen/vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen 1.3.2010 (251 §) tekemän periaatepäätöksen mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus / rakennettavat rakennukset on



rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi.

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen (10) vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 45,60 euroa/k-m<sup>2</sup> vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,08 (9/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

Tontille toteutettavien kahvila-/ravintola- ja/tai liiketilojen sekä julkisten lähipalvelutilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintiloilta.

Kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta kauppahintaa ei peritä.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää asemakaavan muutosehdotukseen nro 12303 merkityn tontin yhteenlasketun kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

5

Muuten noudatetaan kaupungin kiinteistökaupoissa käyttämiä tavanomaisia ehtoja ja kiinteistölautakunnan määräämiä ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö



23.11.2015

Kaj/3

Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi