



**§ 847**

**V 12.10.2016, Vuokrauserusteet eräille Pukinmäen ja Tapaninkylän asuntotonteille sekä Jakomäessä sijaitsevalle YSA-tontille (Pukinmäki, tontti 37186/4, Tapaninkylä, tontit 39119/13, 39132/29, ja 39148/12, Jakomäki, tontti 41209/17)**

HEL 2016-009570 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvän asuntotontin 37186/4 (AK), 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvät asuntontit 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) sekä 41. kaupunginosan (Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvän sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin 41209/17 (YSA) sekä mainittujen tonttien sijaan mahdollisesti muodostettavat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvän asuntotontin 37186/4 (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta 27 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta 30 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvien asuntotonttien 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 29 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 32 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvän YSA-tontin 41209/17 (YSA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 11 euroa.



03.10.2016

Kaj/2

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas- ja hintakontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

4

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittävää hintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Tonttimuistio
- 2 Asemakaavan muutos nro 12353
- 3 Asemakaavan muutos nro 12314
- 4 Asemakaavan muutos nro 12134

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Esitysehdotus**

Postiosoite  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Pukimäessä sijaitseva asuntontti 37186/4 (AK) on varattu asunto-tuotantotoimistolle siten, että muodostettavien tonttien asuinrakennus-  
soikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuok-  
ra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantona. Tontista 37186/4 muodostetut tontit 37186/5 ja 37186/6 on vuok-  
rattu asuntotuotantotoimistolle lyhytaikaisesti 31.7.2017 saakka.

Tapaninkylässä sijaitsevista asuntotonteista tontti 39119/13 (A) on va-  
rattu Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon, tontti 39132/29 (AR) on varattu ilmoittautumis- ja neuvottelume-  
nettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten ja tontti 39148/12 (A) on varattu Master Kodit Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Hitas II –  
ehdoin 31.12.2017 saakka.

Jakomäessä sijaitseva sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva tontti 41209/17 (YSA) on varattu asuntotuotantotoimistolle vammaisten ryhmäkotihankkeen suunnittelua varten ja vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 15.5.2017 saakka.

Nyt esitetään vuokrauserusteiden vahvistamista mainituille tonteille.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Pukimäessä sijaitsevan asuntontin (AK) 37186/4 asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten siten, että muodostettavien tonttien asuinrakennusosoikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Tapaninkylän asuntontin 39119/13 (A) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntotuotantoon, asuntontin 39132/29 (AR) luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten sekä siirtää asuntontin 39148/12 (A) jatkuvaan tonttihakuun.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevan tontin 41209/17 (YSA) asuntotuotantotoimistolle vammaisten ryhmäkotihankkeen suunnittelua varten.



03.10.2016

Kaj/2

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) varata asuntotontin 39148/12 (A, varauspäätöksessä tontti 13) Master Kodit Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka ehdoin, että tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

#### Vuokraukset

Tontista 37186/4 muodostettavat tontit 37186/5 ja 37186/6 on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantotoimistolle rakennusluvan hakemista varten 31.7.2017 saakka.

Tontteja 39119/13, 39132/29 ja 39148/12 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

Tontti 41209/17 on vuokrattu lyhytaikaisesti asuntotuotantotoimistolle rakennusluvan hakemista varten 15.5.2017 saakka.

#### Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.4.2016 Pukinmäen asemakaavan muutoksen nro 12353. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 10.6.2016.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2015 Vanhan Tapanilantien eteläosaa koskevan asemakaavan muutoksen nro 12314. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2015.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.11.2012 Jakomäentie 6 ja Kankarepolku 9 -nimisen asemakaavan muutoksen nro 12134. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 21.12.2012.

#### Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 1. Tontteja koskevat asemakaavat ovat liitteinä 2, 3 ja 4.

#### Ehdotetut vuokrauserusteet

##### Vertailutiedot

Vuokranmäärityksen tueksi on selvitetty seuraavat vertailutiedot:

Vuonna 2013 kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Pukinmäessä sijaitsevan asuntotontin 37026/3 (AK) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa. Tontista on myöhemmin muodostettu tontit 37026/8 ja 9, jotka toteutetaan val-



tion korkotukemana asuntotuotantona sekä asumisoikeusasuntotuotantona.

Vastaavasti kaupunginvaltuusto päätti viime toukokuussa oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Tapaninkyläntiehen rajoittuvat asuntotontit 39235/12 ja 39246/10 (A) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa. Tontit on varattu vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten.

Vuonna 2014 kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Jakomäessä sijaitsevan asuntotontin 41200/24 (AK) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa. Tontti toteutetaan valtion korkotukemana asuntotuotantona.

Tavanomaisen käytännön mukaan asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään maanvuokraa noin puolet asuntotilan vuokrasta.

#### Tonttien vuokrat

Nyt esitettävien vuokraushintojen määrittelyssä on otettu huomioon mm. edellä esitetyt vertailutiedot, tonttien sijoittuminen alueilla sekä rahoitus- ja hallintamuodot. Lisäksi todetaan alla oleva vuosivuokran määrittämisen peruste ja vuokra-aika.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien vuosivuokra on 5 % niiden laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

#### Pukinmäki

Pukinmäen asuinrakennusten tontin 37186/4 (AK) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona toteutettavan tontin osalta 27 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (elokuu 2016) noin 516 euron kerrosneliömetrihintaa, sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta 30 euroa, joka puolestaan vastaa nykyarvoltaan noin 574 euron kerrosneliömetrihintaa.



Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoi-  
keustuotantona toteutettavan tontin osalta maanvuokran teoreettinen  
vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,06 euroa/kk/m<sup>2</sup> ja arava-alennus  
huomioon ottaen noin 1,65 euroa/kk/m<sup>2</sup>. Sään telemättömänä asunto-  
tuotantona toteutettavan tontin osalta maanvuokran teoreettinen vaiku-  
tus asumiskustannuksiin olisi 2,29 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa  
asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn  
kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään myönnettäväksi 20 %:n alennus  
siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen  
myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa  
tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan pe-  
rusteella korkohyvitystä (korkotukea).

#### Tapaninkylä

Vanhan Tapanilantien eteläosan alueen asuinrakennusten tonttien  
39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) vuosivuokrat voitaisiin  
määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu  
1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-  
ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoi-  
keustuotantona toteutettavien tonttien osalta 29 euroa, joka vastaa nykyarvol-  
taan (elokuu 2016) noin 554 euron kerrosneliömetrihintaa, sekä sään-  
telemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 32 eu-  
roa, joka puolestaan vastaa nykyarvoltaan noin 612 euron kerrosneliö-  
metrihintaa.

Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoi-  
keustuotantona toteutettavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen  
vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,22 euroa/kk/m<sup>2</sup> ja arava-alennus  
huomioon ottaen noin 1,77 euroa/kk/m<sup>2</sup>. Sään telemättömänä asunto-  
tuotantona toteutettavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vai-  
kutus asumiskustannuksiin olisi 2,44 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa  
asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn  
kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään myönnettäväksi 20 %:n alen-  
nus siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentami-  
seen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio  
maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn  
lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).



03.10.2016

Kaj/2

## Jakomäki

Jakomäen alueen YSA-tontin (YSA) 41209/17 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 11 euroa. Tämä vastaa nykyarvoltaan (elokuu 2016) noin 210 euron kerrosneliömetrihintaa.

Noudatetun käytännön mukaan Y-tontin hinta vastaa noin puolta kaupungin alueella käyttämistä vapaarahoitteisten asuntotonttien hinnoista.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tonttimuistio
- 2 Asemakaavan muutos nro 12353
- 3 Asemakaavan muutos nro 12314
- 4 Asemakaavan muutos nro 12134

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.09.2016 § 373

HEL 2016-009570 T 10 01 01 02

Esitys



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvä asuntotontti 37186/4 (AK), 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvät asuntontit 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) sekä 41. kaupunginosan (Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva tontti 41209/17 (YSA) sekä mainittujen tonttien sijaan tulevat tontit kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 12353 sisältyvän asuntotontin 37186/4 (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta 27 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavan tontin osalta 30 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvien asuntotonttien 39119/13 (A), 39132/29 (AR) ja 39148/12 (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 29 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 32 euroa.

Asemakaavan muutokseen nro 12134 sisältyvän YSA-tontin 41209/17 (YSA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 11 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asun-





03.10.2016

Kaj/2

tojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas- ja hinta-kontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

4

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi