



07.11.2016

Kaj/1

**§ 964**

**V 16.11.2016, Vuokraus- ja myyntiperusteiden vahvistaminen asuin-  
kerrostalotonteille Roihuvuoressa (tontit 43233/6 ja 7)**

HEL 2016-010504 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 11560 sisältyvät asuntotontit 43233/6 ja 7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/6 ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/7 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/6 vuokrasopimukseen tontin ostovelvoitetta koskevat seuraavat ehdot:

1



Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin 43233/6 kahden vuoden kuluessa siitä, kun vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on alkanut.

2

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

3

Kauppahinta ostovelvoitetta täyttäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 34 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 19,13 (8/2016, ind. 1913).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

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

4

Tontin kokonaiskauppahinta määritetään vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän ja edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai asemakaavan muutoksessa ylittää mainitun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, määritetään kokonaiskauppahinta tämän perusteella.



07.11.2016

Kaj/1

5

Vuokrasopimus laaditaan siihen sisällytettävän ostovelvoitteen vuoksi noudattaen maakaaren 2 luvun 1 §:n kiinteistön kauppaa koskevia muutosäännöksiä.

6

Muutoin kaupassa noudatetaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sisällytetyjä ehtoja ja mahdollisesti kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen vuokraus- ja myyntiperusteisiin vähäisiä tarkistuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Herttoniemen Roihuvuoresta varatulle kahdelle asuinkerrostalotontille esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet. Lisäksi toisen, vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin maanvuokrasopimukseen esitetään sisällytettävän tontin ostovelvoitetta koskevat ehdot.

**Esittelijän perustelut**

Tonttien aiempi käyttö ja varauspäätöksen tausta



Roihuvuoren keskustassa on ollut pitkäaikaisesti vuokrattuna kaksi tonttia, asemakaavan mukainen liikerakennusten tontti 43233/1 Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalolle ja tontti 43233/2 Roihuvuoren Lämpö Oy:lle.

Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle on varattu tonttien alue asuntohankkeiden suunnittelua varten vuoden 2018 loppuun. Varaus on perustunut siihen, että yhtiö on neuvotellut tonttien vuokralaisten kanssa tonttien vapauttamisesta nykyisistä maanvuokrasopimuksista.

Neuvottelujen tuloksena yhtiö on tehnyt tontteja vuokraavien yhtiöiden kanssa esisopimukset, joiden mukaan Pohjola Rakennus Oy Uusimaa ostaa Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan ja Roihuvuoren Lämpö Oy:n osin varausalueelle sijoittuvan vuokraoikeuden.

Tonttien alueen varaaminen Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle tehtiin, kun tavoitteena oli uusia vuokrattujen tonttien maankäyttö asumiseen, ja sen edellytyksenä oli, että yhtiö pääsisi nykyisten vuokralaisten kanssa sopimukseen tonttien vapauttamisesta uuteen tarkoitukseen.

## Varauspäättös

Kaupunginhallituksen 4.4.2016 (307 §) tekemässä silloista tonttia 43233/5 koskeneessa varauspäättöksessä edellytettiin mm. seuraavaa:

- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varausalueelle vapaarahoitteista ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Kuitenkin enintään noin 30 % tontille toteutettavasta kerrosalasta voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Omistusasuntotuotantona toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 hm<sup>2</sup>.
- Varaus tulee voimaan ehdolla, että varauksensaaja tekemiensä esisopimusten mukaisesti hankkii nimiinsä Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon koko osakekannan, koska yhtiö hallitsee maanvuokrasopimuksen nojalla varattuun tonttiin sisältyvää tonttia 43233/1, ja Roihuvuoren Lämpö Oy:ltä yhtiön Helsingin kaupungilta vuokraaman tontin 43233/2 maanvuokrasopimuksen.

## Varauspäättöksen muutos ja yhteistyökumppanin valinta

Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö päätti 7.6.2016 (106 §) muuttaa tontin 43233/5 varauspäättöstä siten, että tontin 43233/2 vuokraoikeus voidaan hankkia myös varauksensaajan määräämän yhtiön



omistukseen. Päätöksen mahdollistamana vuokraoikeus on hankittu Kiinteistö Oy Roihuvuoren Palvelutalon nimiin.

Samalla tonttiosaston osastopäällikkö päätti hyväksyä Pohjola Rakennus Oy:n yhteistyökumppaniksi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta VVO Kodit Oy:n.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston hyväksymän vuonna 2007 voimaan tulleen asemakaavan mukaan tontti 43233/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontille on sittemmin viime kesäkuussa hyväksytty tonttijako, jolla tontista 43233/5 muodostettiin tontit 43233/6 ja 7.

Tontille 43233/6 on tonttijaon myötä osoitettu asuinrakennusoikeutta 1 870 k-m<sup>2</sup> ja liikerakennusoikeutta 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on yhteensä 1 920 k-m<sup>2</sup>.

Tontille 43233/7 on osoitettu asuinrakennusoikeutta 5 130 k-m<sup>2</sup> (3 430 + 1 700) ja liikerakennusoikeutta 950 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on yhteensä 6 080 k-m<sup>2</sup>.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä nro 1.

#### Vuokraus- ja hinnoitteluperusteet

Tonttien hinnoittelun yhdeksi perusteeksi todettiin vertailun vuoksi, että kaupunginvaltuusto oikeutti 24.4.2013 (129 §) kiinteistölautakunnan vuokraamaan Herttoniemenrannasta asuntotontin (AK) 43011/30 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 34 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kyseinen tontti on vuokrattu vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten. Muutoin lähialueelta ei lähivuosina ole luovutettu tontteja uudistuotantoon.

Ottaen huomioon nyt kyseessä olevien tonttien vertailukohteesta eriävä sijainti ja jäljempänä mainitut seikat esitetään vapaarahoitteisena vuokra- ja omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 43233/6 ja 7 vuosivuokrat määrättäviksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Lisäksi vuokrausperusteessa on huomioitu se, että vuokralaisen on tullut hankkia omistukseensa tonttien alueilla aiemmin olleet vuokraoikeudet / vuokraoikeuden haltijan osakkeet saadakseen varauksen tonttiin. Vuokralainen vastaa siten myös rakennusten purkamisesta ja aiemmin



vuokratuilla alueilla mahdollisesti ilmenevästä pilaantuneesta maaperästä tai pohjavedestä.

Tontin 43233/7 käyvästä arvosta on myös hankittu ulkopuolinen asiantuntija-arvio, joka vastaa nyt ehdotettavaa vuokraus- ja myyntiperustetta.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perittäisiin asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Esitetty vuokrausperuste vastaa nykyarvoltaan (8/2016, ind. 1913) noin 593 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,4 euroa/as-m<sup>2</sup>/kuukausi.

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

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 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

#### Ostovelvoite ja kauppahinta

Vaparahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti esitetään myytävän. Tonttia ei ole kuitenkaan tarvetta myydä heti, vaan tontti vuokrattaisiin ensin ja myynti toteutettaisiin myöhemmin.

Tontin maanvuokrasopimukseen esitetään tämän vuoksi sisällytettävän ostovelvoitetta koskevat ehdot. Niiden mukaan tontti olisi ostettava kahden vuoden kuluessa tonttia koskevan vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tällöin tontin kauppakirjaan sisällytettäisiin muun ohella 10 vuoden vuokra-asuntokäyttövelvoitetta koskeva ehto.

Omistusasuntoina toteutettavaa tonttia ei ole tarkoitus myydä.

Kauppahinta ostovelvoitetta täytettäessä perustuisi virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 34 euroa/k-m<sup>2</sup> vaparahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Rakennusoikeuden yksikköhinta olisi siten noin 1,1 -kertainen tontin vuokrausperusteena käytettävään yksikköhintaan (31 euroa/k-m<sup>2</sup>) näh-



den, mikä on kaupunginhallituksen osto-optiota koskevan periaatepäätöksen 1.3.2010 (251 §) mukainen.

Kaupan perusteena käytettävä yksikköhinta vastaa nykyarvoltaan (8/2016, ind. 1913) noin 650 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kauppahinta määräytyisi kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan. Kaupungilla olisi kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,13 (8/2016, ind. 1913).

#### Lopuksi

Varaus- ja vuokrausjärjestely, jonka lopputuloksena rakennusyhtiö on saanut neuvoteltua tonttien vapauttamisesta asuntorakentamiseen, mahdollistaa jo pitkään voimassa olleen asemakaavamuutoksen toteuttamisen valmiin kunnallistekniikan ääreen erinomaiselle paikalle Roihuvuoren keskusta.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.10.2016 § 915

HEL 2016-010504 T 10 01 01 02

#### Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.

#### Käsittely



24.10.2016 Poistettiin

Esittelijä peruutti ehdotuksensa kokouksessa ennen kuin keskustelu asiasta oli alkanut.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 06.10.2016 § 405

HEL 2016-010504 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 91/676 503, Tulisuoentie 1 ja Roihuvuorentie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttonie-mi) asemakaavan muutokseen nro 11560 sisältyvät asuntotontit 43233/6 ja 7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/6 ja vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 43233/7 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerros-neliömetrihintana 31 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perit-tään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.





B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään vapaarahoitteisena vuokra-asuntuotantona toteutettavan tontin 43233/6 vuokrasopimukseen tontin ostovelvoitetta koskevat seuraavat ehdot:

1

Vuokralainen on velvollinen ostamaan tontin 43233/6 kahden vuoden kuluessa siitä, kun vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on alkanut.

2

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

3

Kauppahinta ostovelvoitetta täyttäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 34 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 19,13 (8/2016, ind. 1913).

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

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

4

Tontin kokonaiskauppahinta määritetään vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän ja edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.



Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai asemakaavan muutoksessa ylittää mainitun pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, määritetään kokonaiskauppahinta tämän perusteella.

5

Vuokrasopimus laaditaan siihen sisällytettävän ostovelvoitteen vuoksi noudattaen maakaaren 2 luvun 1 §:n kiinteistön kauppaa koskevia muutosäännöksiä.

6

Muutoin kaupassa noudatetaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sisällytetyjä ehtoja ja mahdollisesti kiinteistölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi