



09.01.2012

Kaj/3

## § 13

### V Viikinmäen asuntonttien vuokrauserusteet (tontit 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3, 36121/2, 36263/1 sekä 36264/1 ja 3)

HEL 2011-008455 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11250, nro 11781 ja nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntonttien 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3 ja 36121/2 sekä 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

2

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon varattujen asuntonttien vuokrista peritään 80 % sinä aikana, jona valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa korkohyvitystä asuntojen rakentamiseen myönnetylle korkotukilainalle.

3

Autopaikkatontin 36264/2 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen



09.01.2012

Kaj/3

hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kartat tonteista

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11250, nro 11781 ja nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3 ja 36121/2 sekä 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

2

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon varattujen asuntotonttien vuokrista peritään 80 % sinä aikana, jona valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa korkohyvitystä asuntojen rakentamiseen myönnetylle korkotukilainalle.

3

Autopaikkatontin 36264/2 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen



perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

## Varaukset

Viikinmäessä on Asuntosäätiölle varatuilla tonteilla 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 sekä asuntotuotantotoimikunnalle varatulla tontilla 36120/3 käynnistymässä hankkeet vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I –ehdoin.

Saman alueen tontti 36212/2 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle ja tontit 36263/1 sekä 36264/1-3 asiantuntijaohjattua ryhmärakennuttamista varten Finnish Consulting Group Oy:lle ja Saraco D&M Oy:lle.

Koska kaikki mainitut tontit on varattu ja osa lähdössä lähiaikoina rakentumaan, tonteille ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan kaikki asuntotontit kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen.

Tonteilla 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 suurin sallittu kerrosluku tonteilla on 2-3. Tonttien 36117/1 ja 3 rakennusoikeus on 1 350 k-m<sup>2</sup>, tontin 36119/1 rakennusoikeus on 1 200 k-m<sup>2</sup> ja tontin 36119/3 1 400 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudet vaihtelevat välillä e=0,86 - 0,95.

Tonttien 36120/3 ja 36121/2 suurin sallittu kerrosluku on 3. Tontin 36120/3 rakennusoikeus on 4 500 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus e = 0,81) ja tontin 36121/2 3 300 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus e = 0,58).

Tontin 36263/1 sekä tonttien 36264/1 ja 3 suurin sallittu kerrosluku on 1-4. Tontin 36263/1 rakennusoikeus on 1 200 k-m<sup>2</sup> (tehokkuus e = 0,59), tontin 36264/1 rakennusoikeus on 1 400 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus e = 1,55) ja tontin 36264/3 rakennusoikeus on 1 200 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus e = 1,66).

Tontti 36264/2 kuuluu asuntotontteja palvelemaan autopaikkojen (LPA) korttelialueeseen.



## Vuokrausperusteet

Ehdotuksen mukaan vuosivuokrat määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tämä vastaa nykyhintatasossa (11/2011) laskettuna asuintonteille noin 603 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi ilman alennuksia noin 2,41 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vertailutietoina voidaan todeta, että Viikinmäen alueella on asemakaavoiltaan vastaaville tonteille vahvistettu vuokrausperusteet, joissa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana on käytetty 28 - 30 euroa. Luovutettaessa tontteja vapaarahoitteiseen korkealaatuiseseen omistusasuntotuotantoon tontinluovutuskilpailun perusteella hinnaksi on vahvistettu 750 - 800 euroa kerrosneliömetriltä.

Ottaen huomioon vertailukohtana olleita vuokratontteja paremman sijainnin ja myös vapaarahoitteiseen sääntelemättömään asuntotuotantoon luovutettavien tonttien vahvistetut myyntihinnat kaupunginhallitus pitää ehdotettuja vuokrausperusteita perusteltuina.

LPA-tontin 36264/2 vuosivuokran perusteena pidettäisiin virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrin hintana 1 euroa, mikä vastaa noudatettua käytäntöä.

Vuokrausperusteet esitetään vahvistettavaksi 31.12.2070 saakka.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Sijaintikartta on esityksen liitteenä 1 ja kartat tonteista ovat esityksen liitteenä 2.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

### Lisätiedot

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

### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kartat tonteista

### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



09.01.2012

Kaj/3

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 622

HEL 2011-008455 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H5 S4, H6 S1, Ristiretkeläistenkatu, Harjannetie, Bysantinkuja

### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 36. kaupunginosan (Viikki, Viikinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11250, nro 11781 ja nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3 ja 36121/2 sekä 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

2

Valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja asumisoikeustuotantoon varattujen asuntotonttien vuokrista peritään 80 % sinä aikana, jona valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa korkohyvitystä asuntojen rakentamiseen myönnetylle korkotukilainalle.

3

Autopaikkatontin 36264/2 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Lopuksi lautakunta toteaa, että Viikinmäessä on tonteilla 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 käynnistymässä Asuntosäätiön hanke vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I –ehdoin ja tontille 36120/3 ATT:n hanke vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten Hitas I –ehdoin. Tontti 36212/2 on varattu ATT:lle ja tontit 36263/1 sekä 36264/1-3 ovat varattu asiantuntijaohjattua ryhmärakennuttamista varten Finnish Consulting Group Oy:lle ja Saraco D&M Oy:lle.

Esitettyjen vuokrauserusteiden mukaan nykyhintatasossa laskettu kerrosneliömetrihinta on asuintonteille noin 603 euroa ja maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,41 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi