



08.08.2016

Kaj/8

**§ 671**

**V 31.8.2016, Vuokrausperusteet asuntotontille ja autopaikatonteille  
(Herttoniemi, tontit 43081/1, 43092/1 ja 43093/1)**

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 12346 merkityt, jäljempänä mainitut tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille 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

Asuntotontin (AK) 43081/1 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

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4



Autopaikkatonttien (LPA) 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Muutoin autopaikkatonttien osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Sijaintikartta ja asemakaavakartta määräyksineen

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Herttoniemen yritysalueen kaava-alueelta varatuille tonteille esitetään määrättäväksi vuokrausperusteet.

**Esittelijän perustelut**

**Varauspäätös**

Kaupunginhallitus päätti 28.8.2014 (836 §) varata asuntotuotantomistolle tontin 43081/1 kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

**Asemakaava- ja tonttitiedot**

Herttoniemen yritysalueen eteläreunalla olevan kaavamuutosalueella voimassa oleva asemakaavan muutoksen mukaan tontit, joille vuokrausperusteet esitetään määrättäviksi, kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen ja autopaikoitusalueen korttelialueeseen (LPA).

Asuntotontin (AK) 43081/1 pinta-ala on 6 183 m<sup>2</sup> ja osoite Kirvesmiehenkatu 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.4.2016.



Sijaintikartta ja asemakaavakartta määräyksineen ovat liitteenä 1.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontin (AK) 43081/1vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntoja vastaavaa vuokraa.

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

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

Autopaikkatonttien 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokrat esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättäviksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelioömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asunto-tontin vuosivuokra on 4 % asuntotontin laskennallisesta hinnasta ja 5 % muiden tonttien hinnasta. Nämä määräytyvät tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

#### Vertailutiedot

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (236 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan samalla alueella sijaitsevan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 43040/7 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontti on rakennettu valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tontin 43040/7 vuokrausperusteet on määritelty jo vuonna 2012. Ajan kulumisen ja maanhinnan nousun perusteella tontin 43081/1 vuokraus-



08.08.2016

Kaj/8

peruste on perusteltua määritellä jonkin verran tontin 43040/7 perustetta korkeammaksi.

#### Maanvuokran nykyarvo ja teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotontille (AK) esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (5/2016, ind. 1913) valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 535 euron ja ara-alennus (20 %) huomioiden 428 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotontin (AK) maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 1,8 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja ara-alennus huomioiden noin 1,4 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

#### Lopuksi

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 asemakaavakartta määräyksineen

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 318

HEL 2016-007392 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 77/675 502, Kirvesmiehenkatu 2

#### Esitys

#### 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



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) asemakaavan muutokseen nro 12346 merkityt, jäljempänä mainitut tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeusasuntotuotantona tai Hitas-tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 43081/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Tontille 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

Asuntotontin (AK) 43081/1 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

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Autopaikkatonttien (LPA) 43092/1 ja 43093/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa.

Muutoin autopaikkatonttien osalta noudatetaan tavanomaisia autopai-koitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot



08.08.2016

Kaj/8

---

Minja Mäkelä, lakimiesharjoittelija, puhelin: 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

---

**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