



08.10.2018

Asia/4

§ 637

**V 24.10.2018, Vuokrauserusteiden määrittäminen eräille tonteille
(Malmi ja Viikki)**

HEL 2018-008488 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) liitteessä 1 mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK), asuinrakennusten tonttien (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR), asuinpientalotonttien (AP), yhteispihatonttien (AH) ja autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien sekä Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) liitteessä 1 mainittujen asuinrakennusten tonttien (A) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauserusteet 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauserusteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Malmin Tullivuoren alueelle on vahvistettu asemakaavan muutos nro 12170. Alueelle kaavoitettuja asuntotontteja on varattu eri toimijoille, joi-
ten niille tulee vahvistaa vuokrauseriaatteet.

Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi kolme autopaikkatonttia (LPA) 38152/4, 38230/1 ja 38231/2 sekä yhteispihatontti (AH) 38230/4, joille tulee samalla vahvistaa vakiintuneesti sovellettavat yleiset vuokrauseriaatteet.



Tullivuoren alueen asuntotonteille (AK ja A), jotka toteutetaan hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 507 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,03 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,62 e/kk/m²). Asuntotonteille (AK ja A), jotka toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona, esitettävät vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 585 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m².

Tullivuoren asuntotonteille (AR ja AP), jotka toteutetaan hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotuotantona, esitettävät vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 585 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m²). Asuntotonteille (AR ja AP), jotka toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona esitettävät vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 663 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,65 e/kk/m².

Viikinmäen alueelle on vahvistettu asemakaavan muutos nro 11380. Kaavan asuntotonteille 36265/1, 2 ja 3 ei ole vahvistettu vuokrausperusteita. Kyseiset tontit on kuitenkin varattu ja niille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Viikinmäen alueen asuntotonteista 36265/1, 2 ja 3 kaksi toteutetaan valtion tukemina lyhyen korkotuen hankkeina ja yksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Esitettävät vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa 605 euroa/k-m² (ind. 1950). Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,41 e/kk/m².

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2015 § 836 varata Malmin Tullivuoren ase-makaava-alueeseen kuuluvat asuntotontit 38152/3 (AP), 38230/2, 5 ja 6 (AK), 38230/3 (AR), 38231/1 (AK), 38231/3 (AR), (A) 38232/2, 4 ja 8, 38232/3, 5, 6, 7, 9 ja 10 (AP) 31.12.2016 saakka seuraavasti

- tontti 38152/3 Kastelli-talot Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontit 38230/2 ja 6 Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten



- tontti 38230/3 Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntojen suunnittelua varten
- tontti 38230/5 Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntojen suunnittelua varten
- tontit 38231/1 ja 3 T2H Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontti 38232/1 Rakennusliike Lapti Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontit 38232/2, 3 ja 5 Basso Building Systems Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontit 38232/4, 6 ja 7 e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontit 38232/8,9 ja 10 Rakennustoimisto Rasto Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Rakennustoimisto Rasto Oy on luopunut varauksestaan, minkä jälkeen aiempi kiinteistölautakunta on 16.6.2016 § 284 § päättänyt jatkuvan tonttihaun perusteella varata tontit 38232/8-10 Avain yhtiöt Oy:lle siten, että tonteista 8 ja 9 toinen varataan hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja toinen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 38232/10 varataan hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kiinteistölautakunta on 17.11.2016 § 468 päättänyt muuttaa tontin 38232/4 varausta siten, että tontille voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa valtion tukemia lyhyen korkotuen asuntoja. Samalla lautakunta päätti muuttaa kyseisten tontin varauksen e-House Oy:n ja Investors House Oyj:n yhteisvaraukseksi.

Kiinteistölautakunta on 23.2.2017 § 95 päättänyt muuttaa tonttien 38230/3 ja 5 varausta siten, että tontti 38230/3 osoitetaan valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnitteluun ja tontti 38230/5 osoitetaan kokonaisuudessaan välimuodon asuntojen suunnitteluun.

Edelleen kiinteistölautakunta on 20.4.2017 § 190 päättänyt varata asuntotontit 36265/1, 2 ja 3 e-House Oy:lle, IVH Asunnot Oy:lle ja Investors House Oyj:lle 31.12.2018 saakka siten, että tonteista kaksi osoitetaan valtion tukemien lyhyen korkotuen asuntojen suunnitteluun ja yksi vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuusto on 19.6.2013 § 255 hyväksynyt Tullivuorentien eteläpuolta koskeva asemakaavan muutoksen nro 12170. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 9.8.2013.



08.10.2018

Asia/4

Kaupunginvaltuusto on 9.5.2007 § hyväksynyt 131 Viikinmäen länsiosa II:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 21.6.2007.

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 1.

Maaperä

Tullivuorentien eteläpuolen kaava-alueella ei tiettävästi ole sijainnut sellaisia toimintoja, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueen maaperän haitta-ainetutkimukset ovat kesken.

Viikinmäen asuntotonttien maaperä on kunnostettu ympäristökeskuksen ympäristölupapäätöksen mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vertailutiedot

Tullivuoren eteläpuolen asuntotonttien osalta todettakoon vertailutietona, että kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 § 59 oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan Malmin Ormuspellon asemakaavaan nro 11465 sisältyvät kaupungin omistamat asuntokerrostalotontit (asemakaavamerkintä AK ja A) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kyseiset tontit on vuokrattu säänneltyyn tuotantoon.

Viikinmäen asuntotonttien osalta todettakoon vertailutietona, että aiempi kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 § 113 oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön sisällyttämään osto-oikeutta koskevat ehdot asuntotonttien 36113/2, 3 ja 4 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa. Kyseiset tontit on vuokrattu sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Asuntotonttien vuokra

Tullivuoren alueen asuinkerrostalotonttien (AK) 38230/2, 5 ja 6, 38231/1 ja 38232/1 sekä asuinrakennusten tonttien (A) 38232/2, 4 ja 8 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 26 eu-



roa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 507 euron kerrosneliömetrihintaa sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 585 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien (AK ja A) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi on noin 2,03 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,62 e/kk/m²). Sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien (AK ja A) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR) 38230/3, 38231/3 sekä asuinpientalotonttien (AP) 38152/3, 38232/3, 5, 6, 7, 9 ja 10 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 30, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) 585 euron kerrosneliömetrihintaa sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 34 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 663 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien (AR ja AP) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,34 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m²). Sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien (AR ja AP) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,65 euroa/kk/m².

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

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra voidaan määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 312 euron kerrosneliömetrihintaa.

Viikinmäen alueen asuinrakennusten tonttien (A) 36265/1, 2 ja 3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliö-



08.10.2018

Asia/4

metrihintana sääntelemättömän asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 31 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 605 euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,42 euroa/kk/m².

Vuokraushintojen määrittelyssä on otettu huomioon alueiden asuntonttien vuokraushinnat, tonttien sijoittuminen alueelle, tonttien perustamisolosuhteet sekä rahoitus- ja hallintamuodot.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauserusteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.08.2018 § 407

HEL 2018-008488 T 10 01 01 02

Harjannetie, Bysantinkuja, Pilvenpyörteentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12170 sisältyvät ja liitteestä nro 1 ilmenevät asuin-kerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), rivitalojen ja muiden



08.10.2018

kytkettyjen asuinrakennusten tontit (AR), asuinpientalotontit (AP), yhteispihatontin (AH) ja autopaikkatontit (LPA) tai niistä muodostettavat tontit sekä Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvät ja liitteestä nro 1 ilmenevät asuinrakennusten tontit (A) tai niistä muodostettavat tontit 31.12.2080 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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