



## § 797

### V 16.1.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontonteille (Koskela, tontit 26962/3-5)

HEL 2018-008109 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosan 26. (Koskela) asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvien korttelin 26962 tonttien 3-5 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

## Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Koskelan sairaala-alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Asuntotontit 26962/3-5 on vuokrattu lyhytaikaisesti perustettavien yhtiöiden lukuun rakennusluvan hakemista varten. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa alkuvuodesta 2019. Tontin vuokra-aika on noin 55 vuotta.



Asuinkerrostalotontit (AK) toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona. Maanvuokra vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 585 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 468 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Asuntotonteilla (AK), jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona, maanvuokra vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 702 euroa/k-m<sup>2</sup>. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,81 e/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja voimassa olevat tonttitiedot

Koskelan sairaala-alueen ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2016 § 349 ja se on tullut voimaan 27.1.2017. Asemakaava-alueelle rakennetaan uusia asuntoja yhteensä noin 107 847 k-m<sup>2</sup>, josta 14 377 k-m<sup>2</sup> tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Alueella on ennestään asuinkerrosalaa 8 595 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta erityisasumiseen ja siihen liittyviin palveluihin 20 000 k-m<sup>2</sup>, liike- ja päivittäistavarakaupan tiloihin 2 630 k-m<sup>2</sup>, lähipalveluihin 4 700 k-m<sup>2</sup> ja yhteistiloihin 830 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kerrosalaa asemakaava-alueella on 143 772 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/3 rakennusoikeus on 7 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 261 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Kunnalliskodintie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/4 rakennusoikeus on 9 650 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 464 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Koskelantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/5 rakennusoikeus on 9 250 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 567 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Koskelantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

### Maaperä

Käytettävissä olevien tietojen perusteella ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 alueelle sijoittuvilla asuinkerrostalotonteilla (26962/3-5) ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

### Varauspäätös



10.12.2018

Kaupunginhallitus on 28.11.2016 § 1081 päättänyt varata Koskelan sairaala-alueen asuinkerrostalotontit (AK) 26962/3-5 (entiset kaavatontit 26962/1 ja 3) Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin. Tonteille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemina vuokra-asuntoina ja noin 2/3 välimuodon asuntoina. Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.

Asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontille 26962/3 toteutetaan va-paarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin, tontille 26962/4 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja ja tontille 26962/5 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 26 400 k-m<sup>2</sup>, josta välimuodon (Hitas, asumisoikeus) asuntotuotannon osuus on yhteensä 17 150 k-m<sup>2</sup> ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä 9 250 k-m<sup>2</sup>.

#### Tonttien lyhytaikainen vuokraus

Kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 13.6.2018 § 183 päättänyt vuokrata tontin 26962/3 lyhytaikaisesti Asuntotuotannolle Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha -nimisen perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 7.6.2018 § 179 § vuokrata tontin 26962/4 lyhytaikaisesti Asuntotuotannolle Helsingin Asumisoikeus Oy, Koskelantie -nimisen yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

Edelleen asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 7.6.2018 § 176 § vuokrata tontin 26962/5 lyhytaikaisesti Asuntotuotannolle Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka Koskela Koskelantie 66 -nimisen yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

#### Vertailutiedot

<b>Postiosoite</b> PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	------------------------------	----------------------------------------------------------------------



Kaupunginvaltuusto päätti 14.6.1995 (asia 24) oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 6. kaupunginosan (Koskela) Koskelan kylän tilasta Koskela-Forsby RN:o 1 noin 3 910 m<sup>2</sup> ja noin 2 790 m<sup>2</sup> suuruiset määräalat asuntotarkoituksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20,18 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 2.3.2005 (asia 14) päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 26. kaupunginosan (Koskela) Koskelan kylän tilasta Koskela-Forsby RN:o 1 noin 8 332 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan tai siitä muodostettavan tontin asuntotarkoituksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana asuintilojen (palveluasuntojen) osalta 23 euroa ja ryhmäkoti- ja palvelutilojen osalta 15 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 § 234 § päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontin (AK) 28171/13 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 § 233 päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontit (AK) 25878/6 ja 8 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai valtion korkotukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 (233 §) / 28.8.2013 (14 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontin (AK) 25878/7 tai siitä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 4.11.2015 § 282 päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK) 28131/4 ja 5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen osalta 29 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 § 340 päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola)



asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa. Purettavat rakennukset ovat vaikuttaneet vuokraushintaan alentavasti.

Kaupunginvaltuusto on 15.2.2017 § 96 päättänyt oikeuttaa kiinteistö-  
lautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28327/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

#### Vuokrauseriaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tonttien sijainti, talotyyppi

ja alueen maanarvon kehittyminen esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 26962/3-5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (6/2018, ind. 1950) noin 585 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 468 euroa), ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (6/2018, ind. 1950) noin 702 euron kerrosneliömetrihintaa.

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien (AK) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien (AK) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,81 e/kk/m<sup>2</sup>.

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

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä. Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

---

**Postiosoite**

PL 1  
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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



10.12.2018

Asia/3

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätöksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä tässä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 55 vuotta siten, että maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2075 saakka.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 09.10.2018 § 480

HEL 2018-008109 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin kaupunginosan 26. (Koskela) ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvät asuinkerrostalotontit (AK) 26962/3-5 kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä



10.12.2018

Asia/3

---

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi