



28.01.2019

Asia/7

## § 69

### V 13.2.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Kulosaari, tontit 42047/33 ja 42047/35)

HEL 2018-010325 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Kulosaarella sijaitsevien asuinkerrostalotontin 42047/33 ja siitä muodostettavien tonttien sekä autopaikkatontin 42047/35 määräalojen ja niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 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 Kartta
- 3 Tonttitietoja

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kulosaaren ala-asteen koulun ja Kulosaaren kirkon välittömään läheisyyteen sijoittuvalle kerrostalotontille on suunniteltu pistetaloja. Tontti on varattu yleisellä tontinvarauskierroksella toteutettavaksi valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona. Kerrostalorakentamisen myötä viereisen kirkkotontin autopaikkoja siirretään sijoitettavaksi erilliselle autopaikkatontille.



28.01.2019

Asia/7

Vuokrausperiaatteet vahvistetaan sekä kerrostalotontille (AK) että autopaikkatontin (LPA) määräaloille. Autopaikkatonttia rakennetaan parhailaan Werner Wirénin tien rakentamisen yhteydessä. Kerrostalotontin on tarkoitus lähteä rakentumaan vuoden 2019 kevään aikana. Vuokra päättyy 31.12.2080.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kulosaaren korttelitalon ja sen ympäristön asemakaavan muutos nro 12285 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.9.2015 § 223 ja se on tullut voimaan 6.11.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 6 410 k-m<sup>2</sup> sekä yksi autopaikkatontti. Samalla muutetaan alueen pysäköinti- ja kulkujärjestelyt.

Tontti (AK) 42047/33 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Sen rakennusoikeus on 2 960 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 3 603 m<sup>2</sup> ja osoite Kyösti Kallion tie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.3.2018.

Tontti (LPA) 42047/35 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen. Suunnitellun tontin kokonaispinta-ala on 372 m<sup>2</sup> ja osoite Werner Wirénin tie. Tontti muodostuu seuraavista kolmesta kiinteistöstä:

- 91-42-47-7, 124 m<sup>2</sup> (Helsingin seurakuntayhtymän omistama)
- 91-42-47-8, 164 m<sup>2</sup> (Helsingin kaupungin omistama)
- 91-42-9903-1, 84 m<sup>2</sup> (Helsingin kaupungin omistama)

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Sijainti- ja asemakaavakartta ovat liitteenä 2. Tarkemmat tonttitiedot ilmenevät liitteessä 3.

### Varaus- ja vuokrauspäätökset

#### AK-tontti

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 § 1081 muun muassa varata asuntotontin (AK) 42047/33 Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on 14.6.2018 § 188 päättänyt vuokrata tontin Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 15.6.2019 saakka.

#### LPA-tontti



Suunniteltuun LPA-tonttiin 47033/35 ei kohdistu varauspäätöstä. Asemakaavan muutoksessa tontille on osoitettu sijoitettavan viereisen kirkkotontin (AK 42047/7) autopaikkoja. LPA-tontti korvaisi nykyisen AK-tontin alueelle kohdistuvan seurakunnan autopaikoitusalueen vuokrauksen.

Tontti ei ole kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa. Osan omistaa Helsingin seurakuntayhtymä. Tarkoituksena on päättää voimassa oleva autopaikoitusalueen maanvuokrasopimus ennenaikaisesti, rakentaa LPA-tontti Werner Wirénin tien rakentamisen yhteydessä loppuvuodesta 2018 ja vuokrata kaupungin omistamat määräalat pitkäaikaisesti Helsingin Seurakuntayhtymälle. Tämä järjestely vaaditaan, jotta AK-tonttia voitaisiin vuokrata pitkäaikaisesti ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan osoittamaan käyttöön.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuntotontin vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) arvio tontin hinnasta. Autopaikkatontin osalta puolestaan on noudatettu kaupungin autopaikkatontteilla yleisesti noudatettua hinnoittelua.

#### Vertailutiedot

Kulosaaren alueelta ei ole käytettävissä täysin vertailukelpoisia vuokrausperiaatteita. Vertailutietona todettakoon, että kiinteistölautakunta päätti 25.2.2016 § 81 vuokrata Kulosaaresta asemakaavaan nro 4676 merkityn asuntokerrostalojen korttelialueeseen kuuluvan tontin 42054/1 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ikääntyneiden henkilöiden asuntoja varten pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 34 euroa. Vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettujen asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettujen asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkotukea. Maanvuokraa ei peritä ajalta, jolloin tonttia käytetään ikääntyneiden henkilöiden (60 vuotta täyttäneet) asumistarkoituksiin, kuitenkin kauintaan 31.12.2025 saakka. Käyttötarkoitusrajoitteen lisäksi esitetyn vertailutiedon osalta tulee lisäksi huomata, että kyseessä on tontin uudelleen vuokraaminen, joka noudatetun käytännön mukaan vaikuttaa hintaan alentavasti verrattuna esimerkiksi muutoin ominaisuuksiltaan vastaavaan, mutta rakentamattomaan tonttiin.

Vertailutietona voidaan käyttää myös Kulosaaren läheisyydessä sijaitsevaan Kalasatamaan vahvistettuja vuokrausperusteita. Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 § 181 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontit (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja



4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa. Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosi- vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa. Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosilennuksen päättymisen jälkeen asuntonttien vuosivuokrista 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).

#### Vuokrausperiaatteet

Edellä olevan perusteella esityksen kohteena olevien tonttien vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti.

Asuinkerrostalotontin (AK) 42047/33 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 37 euroa.

Vuokrasta 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).

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

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Kulosaari kuuluu alueeseen, jossa ARA määrittelee erikseen hyväksymänsä kerrosneliömetrin yksikköhinnan hintatason, jonka perusteella



28.01.2019

Asia/7

valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitetulta tontilta voidaan maanvuokrana korkeintaan periä sinä aikana, jolloin valtion takaamaa asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio myöntää hankkeelle korkotukea. Asuntotontin hinnoitteluun on saatu ARA:lta arvio, jonka piiriin esitetty vuokrausperiaatehinta sisältyy.

Valtion korkotukemaan asuntotuotantoon vuokrattavan tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa (09/2018, ind. 19,55) olisi tontille myönnettävä ARA-alennus huomioiden esitetyn mukaisesti noin 579 euroa (ilman mainittua alennusta 723 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,31 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ARA-alennus huomioon ottaen (ilman mainittua alennusta 2,89 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk).

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta
- 3 Tonttitietoja

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 553

HEL 2018-010325 T 10 01 01 02

Kyösti Kallion tie, Werner Wirénin tie

**Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle



28.01.2019

Asia/7

- 
- että Helsingin Kulosaarella sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen kerrostalotontin (AK) ja autopaikatontin (LPA) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi