



26.08.2019

Asia/5

§ 525

V 11.9.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotontille (Vallila, tontti 22586/6)

HEL 2019-005470 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) sijaitsevan asuntotontin 22586/6 (AKS) vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12490

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vallilaan Mäkelänrinteen alueelle on laadittu urheilukampuksen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaava ja asemakaavan muutos. Kaavamuutosalueeseen sisältyy erityisasumisen korttelialueen (AKS) tontti 22586/6. Tontille rakennetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) urheilijoille suunnattuja opiskelija-asuntoja.

Tontin rakentamisen on tarkoitus alkaa arvion mukaan loppu-syksystä 2019, joten sille on tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Esittelijän perustelut

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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asemakaava- ja tonttitiedot

Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12490 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.9.2018, 233 § ja se on tullut voimaan 31.10.2018.

Tontti 22586/6 kuuluu erityisasumisen korttelialueeseen (AKS) ja sen rakennusoikeus on 5 400 k-m². Tontin pinta-ala on 2 750 m² ja sen ensisijainen osoite on Mäkelänrinne 4. Tonttia koskee tonttijako nro 13233. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.2.2019.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Maaperä

Vuokra-alueen läheisyydessä sijaitsevassa Mäkelänrinteen lukion rakennuksessa on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Mäkelänrinteen lukio, Vahanan Environment Oy, 5.12.2018). Tutkimuksissa alueella ei todettu pilaantunutta maata, mutta huokoskaasussa havaittiin mm. kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Tämä huomioidaan tulevassa maanvuokrasopimuksessa. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen korvaa vuokranantaja vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 13.11.2017, 1005 § päättänyt varata alueen Urhea-säätiö sr:lle ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) urheiluhallin, koulun laajennuksen ja opiskelija-asuntolan suunnittelua varten 31.12.2018 saakka. Varattava alue muodostuu yhteensä noin 17 000 m²:n suuruisesta määräalasta tontista 22586/3 ja kiinteistön 91-401-2-13 (Kumpula-Gumtäkt) määräalasta. Päätöksen mukaan varauksessa noudatetaan muun muassa seuraavia ehtoja:

- HOAS:n varaus koskee opiskelija-asuntolan suunnittelua. Suunniteltavien asuntojen tulee olla valtion tukemaa asuntotuotantoa, joka on urheilijoille suunnattua opiskelija-asumista.
- Suunnittelussa on otettava huomioon ja säilytettävä Vallilanlaaksoissa kulkeva yleinen jalankulkureitti (Vallilantaival) sekä siihen liittyvä porrasyhteys. Hanke vastaa kustannuksellaan reitin mahdollisesta siirrosta.
- Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen se-



kä kaupunkiympäristötoimialan asunto-palveluiden ohjeita ja määräyksiä. Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet kaupunkiympäristötoimialan asuntopalveluiden hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoinnin aloittamista.

Tontti 22586/6 on vuokrattu HOAS:lle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2019-30.4.2020.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet.

Koska hanke toteutetaan valtion korkotukemana tuotantona, tulee tonttihinnoittelussa noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymää hinnoittelua. Tontin hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ne ovat ARA:n ohjeistusten mukaisia sekä ARA:n hyväksymät.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018, 10 § oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43122 AKS-tontin 2 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 16.5.2018, 103 § oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 22585 AKS-tontin 17 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, vertailutiedot sekä muut seikat esitetään, että tontin 22586/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana opiskelijoille tarkoitettuna vuokra-asuntotuotantona ja toteuttavan tontin osalta vähintään 35 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (3/2019, ind 1961) noin 686 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 549 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskus-



26.08.2019

Asia/5

tannuksiin on noin 2,75 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 2,2 e/kk/m²).

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

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).

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

ARA-kohteissa tonttien luovutustapa on vuokraus.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12490

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



26.08.2019

Asia/5

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.05.2019 § 261

HEL 2019-005470 T 10 01 01 02

Mäkelänrinne 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle,

- että Helsingin Vallilassa sijaitsevan asuntotontin 22586/6 (AKS, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi