



18.11.2019

Asia/3

§ 775

**V 27.11.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille
(Tapaninkylä, Malmi ja Viikki)**

HEL 2019-010020 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 39280/1, 39281/1 ja 2, 39282/2 ja 3, 39283/1, 39284/1 ja 39312/4 sekä pysäköintitonttien 39280/3, 39281/3 ja 39282/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

B)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Malmin Pihlajistossa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 38313/5, pysäköintitontin 38313/6 sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontin 38313/7 vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

C)

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Viikin Viikinmäessä sijaitsevien asuinrakennusten tonttien (A) 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36264/1 ja 3, 36265/1, 2 ja 3 sekä pysäköintitonttien 36117/2, 36119/2 ja 36264/2 vuokrausperiaatteet liitteen 3 mukaisesti.

Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

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



18.11.2019

Asia/3

- 1 A Periaatteet Fallkullankiila
- 2 A Periaatteet Hattelmalantie
- 3 A Periaatteet Viikinmäki
- 4 Liite 4_Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

A, B ja C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot

Tapaninkylän tontteja koskeva asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12380 Fallkullan kiila on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2017, 284 § ja se on tullut voimaan 28.7.2017. Tapanilan aseman lähiympäristöön on suunniteltu asuntoja noin 1 250 asukkaalle. Asemakaavan mukaan asuintonteilla on uutta kerrosalaa 52 000 k-m², josta vähintään 600 k-m² tulee rakentaa liiketiloiksi.

Pihlajiston tontteja koskeva asemakaavan muutos nro 12488 Hattelmalantie 2 ympäristöineen on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2019, 32 § ja se on tullut voimaan 25.3.2019. Korttelin 38313 kokonaiskerrosala on 5 700 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 2 200 k-m² ja uutta liike- tai toimitilakerrosalaa on 600 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 50-100 asukasta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusia asuntoja ja päivittäistavarakaupan palveluita Raidejokerin pysäkin yhteyteen. Asemakaava sisältää veloitteen julkisen hissi- ja porraskulkuyhteyden toteuttamisen Raidejokerin pysäkillä.

Viikinmäen tontteja koskeva asemakaavan muutos nro 11380 Viikinmäen länsiosaa II on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2007, 131 § ja se on saanut lainvoiman 21.6.2007. Asemakaava käsittää Viikinmäen länsiosan Harjannetiestä itään.

Varauspäätökset

Tapaninkylän Fallkullan kiilan asuntotontit kortteleissa 39280 –39284 sekä 39312 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 28.11.2016, 1081 § Asuntotuotantotoimistolle 31.12.2018 saakka. Varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 6.2.2019, 8 § 31.12.2019 saakka.



Pihlajistossa sijaitsevan korttelin 38313 tontit on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 23.11.2015, 1141 § Rakennuskartio Oy:lle (nyk. Lehto Asunnot Oy) ja Graniittiasunnot Oy:lle 31.12.2017 saakka. Varasta on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 6.4.2018, 14 § ja edelleen 6.2.2019, 8 § entisin ehdoin 31.12.2019 saakka.

Viikinmäen korttelien 36117 ja 36119 tontit on varattu jatkuvan tonttihaun kautta tonttipäällikön päätöksellä 16.11.2017, 51 § Basso Building Systems Oy:lle sääntelemättömään vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon 31.12.2018 saakka.

Viikinmäen korttelin 36264 tontit on varattu Saraco D&M Oy:lle ja Finnish Consulting Group Oy:lle kaupunginhallituksen päätöksellä 4.10.2010, 1082 §. Kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö on 23.6.2014, 158 § päättänyt vuokrata tontit Suomen Laatuasunnot Oy:lle.

Viikinmäen korttelin 36265 tontit on varattu e-House Oy:lle, IVH Asunnot Oy:lle ja Investors House Oyj:lle 31.12.2018 saakka kiinteistölautakunnan päätöksellä 20.4.2017, 190 §.

Tarkemmat tiedot tonteista ja niiden rahoitus- ja hallintamuodoista ovat liitteessä 4.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 11.3.2019, 58 § vuokrata Tapaninkylän korttelin 39312 tontin 4 lyhytaikaisesti Asuntotuotantotoimistolle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.3.2019-15.3.2020. Muiden tonttien osalta ei ole tehty vuokrauspäätöksiä.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 2.7.2019, 197 § vuokrata Pihlajiston korttelin 38313 osalta tontin 7 lyhytaikaisesti Lehto Asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.6.2019 -15.6.2020.

Viikinmäen korttelien 36117 ja 36119 osalta asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätti 13.3.2019, 60–63 § vuokrata tontit 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 Basso Building Systems Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.2.2019.–15.2.2020.

Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 15.2.2016, 57–59 § vuokrata Viikinmäen asuntotontit 36264/1 ja 3 sekä autopaikkatontin 36264/2 lyhytaikaisesti Suomen Laatuasunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.–31.8.2016.

Viikinmäen korttelin 36265 osalta tontti 1 on vuokrattu Asunto Oy Harjannetie 22:lle asuntotonttitoimiston tiimipäällikön päätöksellä 4.12.2017, 87§. Tontti 2 on vuokrattu Asunto Oy Bysantinkuja 5:lle



asuntotonttitoimiston tiimipäällikön päätöksellä 4.12.2017, 88 § ja tontti 3 on vuokrattu Asunto Oy Harjannetie 24:lle asuntotonttitoimiston tiimipäällikön päätöksellä 4.12.2017, 86 §. Kaikki edellä mainitut tontit on vuokrattu rakennusluvan hakemista varten saakka 30.11.2018.

Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistettu vuokrausperiaatteet, hallinta- ja rahoitusmuodot sekä tonttien sijainti.

Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta tonttien hinta on määritetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) vahvistamien tonttihintakäyrien mukaan.

Pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käytämiä periaatteita.

Tapaninkylä

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 24.10.2018, 323 § päättänyt vahvistaa vuokrauserusteet Malmin Tullivuoren alueen tonteille pitäen perusteena asuinkerrostalotonttien (AK) virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 26 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 30 euroa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Kaupunginvaltuusto on 3.3.2010, 59 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Malmin Ormuspellon asemakaavaan nro 11465 sisältyvät asuinkerrostalotontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontit on vuokrattu säänneltyyn tuotantoon.

Pihlajisto

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 24.10.2018, 323 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuntotontit 38231/1 ja 3 pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa asuinkerrostalotonttien (AK) osalta.

Viikinmäki

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



Viikinmäen alueen tonteille vahvistettiin vuokrausperiaatteet (33 €/km²) ensimmäisen kerran vuonna 2012 kaupunginvaltuusto päätöksellä 18.1.2012, 14 §. Alueen maastonmuodoista ja kaavaratkaisusta johtuen vuokrausperustehintaa on pidettiin hieman korkeana ja kaupunginvaltuusto vahvisti 28.1.2015, 33 § kerrosneliömetrihinnaksi 27 euroa. Lisäksi vuokriin myönnettiin 20 %:n alennus vuoden 2019 loppuun asti alueen keskeneräisyydestä johtuen. Kiinteistölautakunta on 9.3.2017, 113 § hyväksynyt osto-oikeuden lisäämisen maanvuokrasopimuksiin 30 euron kerrosneliömetrihinnalla.

Kaupunginvaltuusto on 24.10.2018, 637 § päättänyt vuokrausperiaatteista Viikinmäen alueella korttelin 36265 tonteille 1, 2 ja 3. Vuosivuokran perusteeksi on vahvistettu 31 €/km² elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana hintana. Korttelien 36117 ja 36119 tontit on vuokrattu lyhytaikaisesti käyttäen perusteena 29 €/km² keväällä 2019. Selkeyden ja tasapuolisuuden vuoksi on tarkoituksenmukaista määrittää kortteille yhtenäiset vuokrausperiaatteet.

Esitetyt vuokrausperiaatteet

Vertailutiedot huomioiden tonttien maanvuokrat esitetään määräytyvän seuraavasti:

Tapaninkylä, Tapanila

Tontti		k-m ²	e/k-m2 (ind. 100)	e/k-m2 (ind. 1973)	Perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra € (ind. 1973) ara-alennus 20 % (markkinavuokra)	Alkuvuosisvuokra € (ind. 1973) huomioitu
39280/1	AK	4000	26	513	4160	82 077	65 661
	AK	4000	29	572	4640	91 547	-
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-
39281/1	AK	2 500	26	513	2600	51 298	41 038
39281/2	AK	5 500	26	513	5720	112 856	90 284
39282/2	AK	5 000	26	513	5200	102 596	82 077
39282/3	AK	5 000	26	513	5200	102 596	82 077
39283/1	AK	6 200	29	572	7192	141 898	-
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-
39284/1	AK	8 300	29	572	9628	189 960	-
39312/4	AK	4 800	26	513	4992	98 492	78 794
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-

Malmi, Pihlajisto

38313/5	AK	2 000	32	631	2560	50 509	-
38313/7	AL	2 500	30	592	3000	59 190	-
38313/7	AL /m	1 200	30	592	1440	28 411	-

Viikki, Viikinmäki



18.11.2019

36117/1	A	1350	29	572	1 566	30 888	-
36117/3	A	1350	29	572	1 566	30 888	-
36119/1	A	1200	29	572	1 392	27 456	-
36119/3	A	1400	29	572	1 624	32 032	-
36264/1	A	1400	29	572	1 624	32 032	-
36264/3	A	1200	29	572	1 392	27 456	-
36265/1	A	1400	29	572	1 624	32 032	-
36265/2	A	1500	29	572	1 740	34 320	-
36265/3	A	2200	29	572	2 552	50 336	-

Taulukoiden tontteja koskevat merkinnät AK/m ja AL/m tarkoittavat päivittäistavarakaupan ja muiden liiketilojen rakennusoikeutta ja niiden osalta perittävää vuokraa.

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).

Pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käytämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro (nykyarvo 20 euroa).

Esitetyt hinnat eivät alita vyöhykemallin mukaisia hintoja, kun otetaan huomioon tonttikohtaiset erityistekijät. Ara-alennuksen aikana vuokrausperusteena käytettävä hinta ei ylitä asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen vahvistamia enimmäistonttihintoja alueella.

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

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

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



18.11.2019

Asia/3

- 1 A Periaatteet Fallkullankiila
- 2 A Periaatteet Hattelmalantie
- 3 A Periaatteet Viikinmäki
- 4 Liite 4_Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

A, B ja C

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2019 § 513

HEL 2019-010020 T 10 01 01 02

Fallkullan kiila, Hattelmalantie 2, Harjannetie 21-25 ja 28-32 sekä Bysantinkuja 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 39280/1, 39281/1 ja 2, 39282/2 ja 3, 39283/1, 39284/1 ja 39312/4 sekä pysäköintitonttien 39280/3, 39281/3 ja 39282/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- että Malmin Pihlajistossa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 38313/5, pysäköintitontin 38313/6 sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontin 38313/7 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 2 mukaisesti.
- että Viikin Viikinmäessä sijaitsevien asuinrakennusten tonttien (A) 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36264/1 ja 3, 36265/1, 2 ja 3 sekä pysäköintitonttien 36117/2, 36119/2 ja 36264/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 3 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

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