



28.06.2021

Asia/2

§ 496

V 25.8.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Viikki, tontti 36263/1 sekä Malmi, tontit 38317/4 ja 38127/11)

HEL 2021-006112 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Viikissä sijaitsevan asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvän asuntotontin (A) 36263/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Malmilla sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvän asuntotontin (A) 38317/4 ja asemakaavan muutokseen nro 12563 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 38127/11 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet, Viikki
- 2 Vuokrausperiaatteet, Malmi
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta Viikki, Bysantinkuja 1, 36263/1
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Pihlajistontie 1, 38317/4
- 5 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Salavakuja 2, 38127/11
- 6 Opaskartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Viikki tontti 36263/1

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



Asemakaavan nro 11380 mukaan tontti 36263/1 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 2 017 m² ja rakennusoikeus 1 200 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.3.2021.

Tontille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen. A-korttelialueilla rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja saa käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin. Autopaikkojen vähimmäismäärä pientaloissa, joissa ei ole porraskäytävää, on 1 autopaikka/80 k-m².

Asemakaava otteet ja sijaintikartta ovat liitteinä 3–6.

Malmi tontit 38127/11 ja 38317/4

Asemakaavan muutoksen nro 12563 mukaan tontti 38127/11 kuuluu asuinkeuhkalojen (AK) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 4 853 m² ja rakennusoikeus 5 450 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.8.1978.

Tontille 38127/11 saa rakentaa kolme enintään viisikerroksista asuinkeuhkaloa. Lisäksi tontille saa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on senioriasunnoissa 1 autopaikka/280 k-m².

Asemakaavan muutoksen nro 12135 mukaan tontti 38317/4 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin pinta-ala on 6 894 m² ja rakennusoikeus 3 500 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.10.2015.

Tontille 38317/4 saa rakentaa neljä enintään kaksikerroksista asuinrakennusta ja yhden enintään kolmekerroksisen asuinrakennuksen. Tontin läpi ja kahden rakennusalan kohdalla kulkee tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa. Tontti rajoittuu pohjoisessa Meripihkanpuistoon (VL/s) ja lännessä asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti merkittävään lähivirkistysalueeseen (VL/s). Autopaikkojen vähimmäismäärä on pientaloasunnoista ja pienkeuhkaloissa, joissa ei ole porraskäytäviä 1 autopaikka/80 k-m² ja keuhkaloasunnoissa 1 autopaikka / 100 k-m². Yhdelle rakennusalueelle sijoittuvan rakennuksen autopaikat tulee sijoittaa kellariin.

Varauspäätökset

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



Viikki tontti 36263/1

Tontti on ollut jatkuvassa tonttihaussa. Tonttipäällikkö on 28.11.2019 § 90 päättänyt varata tontin Fimma Oy:lle Hitas I -ehdoin toteutettavia omistusasuntoja varten 31.12.2021 saakka.

Hitas-työryhmä on 20.1.2021 antamassaan lausunnossa edellyttänyt, että hankkeeseen sovelletaan Hitas II -ehtoja, koska tontille toteutetaan vain 14 asuntoa. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 19.2.2021 § 20 vuokrannut tontin 36263/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Vuokrauspäätöksessä varauduttiin siihen, että tontti tullaan vuokraamaan vapaarahoitteisia Hitas II -ehdoin toteutettavia omistusasuntoja varten.

Pitkäaikaista vuokrausta koskeva hakemus on vireillä. Tontti tullaan vuokraamaan hallintosäännön mukaisesti määräytyvien toimivaltasääntöjen perusteella ensin kolmekymmeneksi vuodeksi. Kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut vuokrausperiaatteet voidaan vuokra-aikaa jatkaa vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti yli 30 vuodeksi.

Malmi tontit 38127/11 ja 38317/4

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata tontin 38127/11 kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelulle (ATT) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka ehdolla, että varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tonttipäällikkö on 3.2.2021 § 5 päättänyt jatkaa tontin 38127/11 vuokrausta 31.12.2021 saakka. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisesti asuntotarkoituksiin aravavuokrataloja varten 31.12.2040 saakka Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka). Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja rakentaa uudet rakennukset purettujen tilalle eli kyseessä on purkava uusrakentaminen.

Tonttipäällikkö on 28.11.2019 § 90 päättänyt varata tontin 38317/4 VRP Etelä Suomi Oy:lle vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.2.2021 § 10 vuokrata tontin 38317/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Graniitinkalliolle 31.1.2022 saakka.

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti



ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu huomioon vuokrausperiaatteita määriteltäessä.

Vertailutiedot

Viikki tontti 36263/1

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 § 342 vahvistanut vuokrausperiaatteet muun muassa Viikinmäen tonteille (A) 36265/1, 2 ja 3 sekä (A) 36264/1 ja 3, jotka sijaitsevat tontin 36263/1 vieressä. Vuokrausperiaatteiden mukaan asuinrakennusten tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena vapaarahoitteen omistus tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 582 euroa). Vuokra-aika tonteilla päättyy 31.12.2080.

Malmi tontit 38127/11 ja 38317/4

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 § 342 vahvistanut Malmin Pihlajiston asuinkerrostalotontille (AK) 38313/5 vuokrausperiaatteet siten, että tontin vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 32 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 642 euroa). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080. Kyseessä oli vapaarahoitteinen ja sääntelemätön tontti.

Kaupunginvaltuusto on 24.10.2018 § 323 vahvistanut vuokrausperiaatteet muun muassa Malmin Tullivuoren tontille (AK) 38230/2, 5 ja 6, 38231/1 ja 38232/1 siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 26 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 522 euroa) ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 602 euroa). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080. Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuokrausperiaatteet

Viikki tontti 36263/1



Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat määrätään asuntotontin (A) 36263/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) olisi noin 562 euroa.

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa noin 2,25 euroa/as-m²/kk.

Arviolausunto on oheimateriaalissa.

Malmi tontit 38127/11 ja 38317/4

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) antama ennakkoratkaisu Ylä-Malmilla sijaitsevan tontin hinnasta sekä muut seikat määrätään asuntokerrostalotontin (AK) 38127/11 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) on tällöin ilman ARA-alennusta noin 562 euroa ja ARA-alennuksen kanssa noin 450 euroa.

Maanvuokran asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa ilman ARA-alennusta noin 2,25 euroa/as-m²/kk ja ARA-alennus huomioiden noin 1,80 euroa/as-m²/kk.

Asuntotontin (A) 38317/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta vähintään 32 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) on noin 642 euroa.

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on mainitussa hintatasossa noin 2,57 euroa/as-m²/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

Toimivalta



28.06.2021

Asia/2

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, Viikki
- 2 Vuokrausperiaatteet, Malmi
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta Viikki, Bysantinkuja 1, 36263/1
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Pihlajistontie 1, 38317/4
- 5 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Salavakuja 2, 38127/11
- 6 Opaskartta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 6 luku 24 § 20 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 320

HEL 2021-006112 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Viikissä sijaitsevan ensimmäisen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvän asuntotontin (A) 36263/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Malmilla sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvän asuntotontin (A) 38317/4 ja asemakaavan muu-



28.06.2021

Asia/2

tokseen nro 12563 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 38127/11 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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