



## § 374

### Vuokraus- ja myyntiperusteet asuin-, autopaikoitus- ja yhteispihatoille (Herttoniemi ja Laajasalo)

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto

A

oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka ja / tai myymään asemakaavaehdotuksen nro 12366 mukaisen liitteenä olevan kartan tarkoittaman suunnitellun asuntotontin 43081/2 tai siitä muodostettavat tontit sekä vuokraamaan 31.12.2080 saakka autopaikatontin 43057/15 seuraavin ehdoin:

Luovutustavat

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit luovutetaan joko vuokraamalla pitkäaikaisesti tai myymällä.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimuksiin voidaan sisällyttää osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöönotosta lukien.
- Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit vuokrataan pitkäaikaisesti.

Vuokrausperusteet

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona, hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:



- 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo elokuun 2017 tasossa 694 euroa)
- 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 443 euroa)
- 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 520 euroa)
- 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 385 euroa)

Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

- 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 597 euroa)
- 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 366 euroa)
- 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 443 euroa)
- 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 328 euroa)

Asuntotonttien 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, pitkä korkotuki).

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Autopaikkatontin 43057/15 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelioämetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,27 euroa).

Kauppahinnat



Tonttien kauppahinnat perustuvat elinkustannusindeksiin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin rakennusoikeuden yksikköhintoihin:

- a) 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 694 euroa)
- b) 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 443 euroa)
- c) 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 520 euroa)
- d) 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 385 euroa)

- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä / kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisen hetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

- Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,27 (8/2017, ind. 1927)

- Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei periä kauppahintaa.

B

oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaiset asuntotontit (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavat tontit 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksiin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa (nykyarvo 636 euroa).

- Asuntotonttien 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, pitkä korkotuki).



- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa (nykyarvo 405 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.
- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavan tonttinelio-metrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,27 euroa).

C

oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaisen välimuodon (hitas-omistus-asunto- tai valtion tukema asumisoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa (nykyarvo 540 euroa).
- Asuntotontin vuosivuokrasta 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, pitkä korkotuki).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

## Käsittely

Valtuutettu Paavo Arhinmäki ehdotti valtuutettu Vesa Korkkulan kannattamana, että kaupunginvaltuusto palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että vuokrasopimukseen ei sisällytetä osto-optiota. Perustelu: Esitys ei sisällä laskelmia kaupungin kokonaistaloudellisista vaikutuksista, eli minkä tuoton kaupunki saa vuokraamisesta suhteessa tontin myymiseen.

1 äänestys

Asian käsittelyn jatko JAA, palautus EI

JAA-ehdotus: Jatko

EI-ehdotus: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että vuokrasopimukseen ei sisällytetä osto-optiota.



11.10.2017

Perustelu: Esitys ei sisällä laskelmia kaupungin kokonaistaloudellisista vaikutuksista, eli minkä tuoton kaupunki saa vuokraamisesta suhteessa tontin myymiseen.

Jaa-äännet: 68

Alviina Alametsä, Maija Anttila, Ted Apter, Pentti Arajärvi, Sirpa Askoseljavaara, Eva Biaudet, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Joel Harkimo, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Ville Jalovaara, Katriina Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Oso Kivekäs, Tapio Klemetti, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Terhi Koulu-mies, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Jar-mo Nieminen, Jussi Niinistö, Johanna Nuorteva, Mia Nygård, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpa-la, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Pekka Puska, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Mirita Saxberg, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Ulla-Mar-ja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Laura Varjokari, Juhana Vartiainen, Sanna Vesikansa, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 13

Zahra Abdulla, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Sandra Hagman, Veronika Honkasalo, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Abdirahim Mohamed, Sami Muttilainen, Suldaan Said Ahmed, Ilkka Taipale, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 1

Petrus Pennanen

Poissa: 3

Eero Heinäluoma, Osmo Soininvaara, Sinikka Vepsä

Kaupunginvaltuusto päätti jatkaa asian käsittelyä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrauserusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin



## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määräämistä Herttoniemen yritysalueella sijaitsevalle asemakaavaehdotuksen mukaiselle asuinkerrostalotontille 43081/2 sekä auto-paikkatontille 43057/15.

Lisäksi esitetään vuokrauserusteiden määräämistä Länsi-Herttoniemessä sijaitseville asuntotonteille 43123/4-6 ja yhteispihatonteille 43123/7 ja 8 sekä Laajasalossa sijaitsevalle asuntotontille 49080/13.

## Esittelijän perustelut

Herttoniemen yritysalue

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 (350 §) varata Kiinteistö Oy PJV:lle ja sen ainoalle osakkeenomistajalle NREP Finland WH 4 Oy:lle asema-kaavan muutosehdotuksen nro 12366 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43081 suunnitellun tontin nro 2 asuntorakentamista varten 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen mukaan varausalueelle toteutettavasta asuinkerrosalasta tulee toteuttaa:

- noin 60 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona;

- noin 20 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asunto-tuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisasuinkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 % ja

- noin 20 % välimuodon tuotantona.

### Asemakaava

Tontit 43081/2 ja 43057/15 ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.6.2016 hyväksymän asemakaavaehdotuksen nro 12366 mukaiset

#### Postiosoite

PL 10  
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



11.10.2017

suunnitellut tontit. Kaavaehdotus ei ole vielä edennyt valtuuston käsitte-lyyn.

Tontti 43081/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on yhteensä 21 600 k-m<sup>2</sup>. Tontti 43057/15 kuuluu auto-paikkojen korttelialueeseen.

#### Tontin luovutusmuodot ja osto-optio

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasun- totuotantona toteutettavat suunnitellusta tontista 43081/2 muodostetta- vat tontit esitetään luovutettavaksi joko vuokraamalla tai myymällä ra- kennuttajan valinnan mukaan.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasun- totuotantona toteutettavien ja vuokraamalla luovutettavien tonttien maanvuokrasopimukseen esitetään sisällytettäväksi osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra- ajan alkamisesta.

Edellä esitetty poikkeaa siitä kaupunginhallituksen maanmyynnin edis- tämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevan päätöksen 16.6.2014 (714 §) mukaisesta lähtökohdasta, että vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteu- tettavat tontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Välitöntä ostovelvoi- tetta ei kuitenkaan näiden vapaarahoitteista asuntorakentamista varten luovutettavien tonttien luovutusehtoihin ole asetettu tonttien nopean to- teutumisen varmistamiseksi, mutta joka tapauksessa näidenkin osalta voidaan pitää todennäköisenä, että tontit jatkossa pyritään ostamaan.

Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit vuokrataan pitkäaikaisesti vakiintuneen käytännön mukaisesti.

#### Esitetyt vuokraus- ja myyntiperusteet ja niiden nykyarvot

Tontin vuokraus- ja myyntiperusteet esitetään määrättävän erikseen kullekin kerrosalatyyppille.

Elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavat esitetyt vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon kerrosneliö- metrihinnat sekä vuokrauksen että myynnin osalta olisivat seuraavat:

- 36 euroa asuutilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osal- ta



- 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta
- 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Edellä mainittujen vuokraus- ja myyntiperusteiden nykyarvot nykyarvo (indeksin pisteluku 1927, 8/2017) ovat seuraavat:

- 694 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- 443 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- 520 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta
- 385 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Tontista on hankittu ulkopuolisen arvioitsijan lausunto. Esitetyt yksikköhinnat perustuvat tähän arvioon ja ovat käypiä. Luottamushenkilöt voivat tutustua etukäteen tai kokouksessa esittelijällä ja valmistelijalla oleviin arviokirjan kappaleisiin, jotka voivat sisältää niin arvioitsijan kuin kaupunginkin kannalta salassa pidettävää tietoa.

Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat esitetään määrättäväksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoja:

- 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta
- 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Hitas-omistusasuntotuotannon ja valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotannon osalta vuokrausperusteiden nykyarvot (indeksin pisteluku 1927, 8/2017) ovat seuraavat:

- 597 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- 366 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- 443 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta





- 328 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Hitas-omistusasuntotuotannossa ja valtion tukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotannossa noudatettavaksi esitettävä vuokrausperuste olisi noin 15 % vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon vuokrausperustetta alempi.

#### Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitettyjen vuokrausperusteiden laskennalliset vaikutukset asumiskustannuksiin (euroa / m<sup>2</sup>) ovat seuraavat:

- 2,7 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistus- tai vuokra-asuntotuotanto)

- 2 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistus- tai vuokra-asuntotuotanto)

- 2,3 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (hitas-omistusasunto ja valtion tukema asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotanto) ja ara-alennus huomioiden 1,9 euroa

- 1,7 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (hitas-omistusasunto ja valtion tukema asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotanto) ja ara-alennus huomioiden 1,4 euroa

#### Autopaikkatontti

Autopaikkatontin 43057/15 vuosivuokra esitetään määrättävän vakiintuneen käytännön mukaisesti pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa.

Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1927, 8/2017) on 19,27 euroa.

#### Länsi-Herttoniemi

#### Varauspätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Länsi-Herttoniemessä sijaitsevat tontit 43123/4-6 asuntotuotantotoimistolle. Tonttien rakennusoikeudesta enintään noin 50 % saa toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % tulee toteuttaa väli-  
muodon asuntotuotantona.



Yhteispihatontteja 43123/7 ja 8 ei erikseen ole varattu, vaan ne luovutetaan korttelin 43123 asuntotonttien käyttöön.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontit 43123/4-6 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Tonttien asuinrakennusoikeudet ovat 2900, 4200 ja 4050 k-m<sup>2</sup>. Tontille 43123/5 on lisäksi osoitettu monikäyttötilaa 200 k-m<sup>2</sup>.

Tontit 43132/7 ja 8 kuuluvat asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet ja niiden nykyarvot

Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien 43123/4-6 vuosivuokrat esitetään määrättäväksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Monikäyttötilan vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa.

Edellä esitettyjen vuokrausperusteiden nykyarvot (indeksin pisteluku 1927, 8/2017) ovat seuraavat:

- asuintila / hitas-omistusasuntotuotanto tai valtion tukema asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotanto 636 euroa

- monikäyttötila / hitas-omistusasuntotuotanto tai valtion tukema asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotanto 405 euroa

Hitas-omistusasuntotuotannossa ja valtion tukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotannossa noudatettavaksi esitettävä vuokrausperuste olisi noin 15 % alueen vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon arvioitua käypää hintaa alempi.

Yhteispihatonttien vuosivuokrat esitetään määrättäväksi vakiintuneen käytännön mukaisesti pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa. Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1927, 8/2017) on 19,27 euroa.

#### Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

---

**Postiosoite**

PL 10  
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



Esitetyn vuokrausperusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / m<sup>2</sup> / kk) nykyarvossa ovat hitas-omistusasuntotuotannossa tai valtion tukemassa asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannossa 2,5 euroa ja ara-alennus huomioiden 2 euroa.

#### Laajasalo / Yliskylä

##### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2015 (836 §) varata tontin 49080/13 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten.

##### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 31.3.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti 49080/13 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 7 590 k-m<sup>2</sup>.

##### Ehdotetut vuokrausperusteet ja niiden nykyarvo

Tontit 49080/13 esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa (hitas-omistusasuntotuotanto ja valtion tukema asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotanto).

Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1927, 8/2017) on 540 euroa.

##### Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitetyn vuokrausperusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / m<sup>2</sup>) on 2,2 euroa ja ara-alennus huomioiden 1,7 euroa.

#### Vuokra-aika

Kaikki tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka. Vuokra-aika on siten vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

#### Lopuksi

Ehdotus on lautakunnan esityksen mukainen ja vuokraus- ja myyntihinnat käyvän arvon mukaisia kohteiden ominaisuudet huomioon ottaen.

Kaupunginhallituksen 16.6.2014 (714 §) tekemän maanmyynnin edistämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevan päätöksen mukaista maanmyynnin ostovelvoitetta ei esityksen mukaan vapaarahoitteista asuntorakentamista varten luovutettavien tonttien luovutusehtoihin ole



11.10.2017

asetettu tonttien nopean toteutumisen varmistamiseksi, mutta näidenkin osalta voidaan pitää todennäköisenä, että tontit jatkossa pyritään ostamaan.

Tonttien sijaintikartat ja otteet asemakaavoista ovat liitteenä 1 ja liite myynti- ja vuokrausperusteista ja vaikutuksista asumiskustannuksiin liitteenä 2. Tonttien nykyarvot on esitykseen tarkistettu viimeisimmän tiedossa olevan elinkustannusindeksin pisteluvun mukaisiksi, joten ne poikkeavat hieman liitteessä 2 esitetyistä.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrausperusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 02.10.2017 § 891

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka ja / tai myymään asemakaavaehdotuksen nro 12366 mukaisen liitteenä olevan kartan tarkoittaman suunnitellun asuntontin 43081/2 tai siitä muodostettavat tontit sekä vuokraamaan 31.12.2080 saakka autopaikkatontin 43057/15 seuraavin ehdoin:

Luovutustavat



11.10.2017

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit luovutetaan joko vuokraamalla pitkäaikaisesti tai myymällä.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien maanvuokrasopimukseen voidaan sisällyttää osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöönnotosta lukien.
- Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit vuokrataan pitkäaikaisesti.

#### Vuokrauserusteet

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona, hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

- 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo elokuun 2017 tasossa 694 euroa)
- 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 443 euroa)
- 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 520 euroa)
- 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 385 euroa)

Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

- 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 597 euroa)

---

**Postiosoite**

PL 10  
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



- 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 366 euroa)

- 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 443 euroa)

- 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 328 euroa)

Asuntotonttien 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, pitkä korkotuki).

Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Autopaikkatontin 43057/15 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,27 euroa).

#### Kauppahinnat

Tonttien kauppahinnat perustuvat elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin rakennusoikeuden yksikköhintoihin:

a) 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 694 euroa)

b) 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 443 euroa)

c) 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 520 euroa)

d) 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 385 euroa)

- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä / kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisen hetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

- Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saa-



daan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,27 (8/2017, ind. 1927)

- Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaiset asuntontit (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavat tontit 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa (nykyarvo 636 euroa).

- Asuntotonttien 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, pitkä korkotuki).

- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa (nykyarvo 405 euroa).

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

- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavan tonttinelioetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,27 euroa).

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaisen välimuodon (hitas-omistusasunto- tai valtion tukema asumisoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntontin (AK) 49080/13 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



11.10.2017

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa (nykyarvo 540 euroa).
- Asuntotontin vuosivuokrasta 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, pitkä korkotuki).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

### Käsittely

02.10.2017 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:  
Veronika Honkasalo:

Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että vuokrasopimukseen ei sisällytetä osto-optiota.

Perustelu: Esitys ei sisällä laskelmia kaupungin kokonaistaloudellisista vaikutuksista, eli minkä tuoton kaupunki saa vuokraamisesta suhteessa tontin myymiseen.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Veronika Honkasalon palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 12

Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Marcus Rantala, Nasima Razmyar, Wille Rydman, Tomi Sevander, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Ei-äännet: 2

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo

Tyhjä: 1

Mari Rantanen

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 12 - 2 (1 tyhjä).

25.09.2017 Pöydälle





11.10.2017

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2017 § 64

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan 31.12.2080 saakka ja / tai myymään asema-kaavaehdotuksen nro 12366 mukaisen liitteenä olevan kartan tarkoittaman suunnitellun asuntontin 43081/2 tai siitä muodostettavat tontit sekä vuokraamaan 31.12.2080 saakka autopaikkatontin 43057/15 seuraavin ehdoin:

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit luovutetaan joko vuokraamalla pitkäaikaisesti tai myymällä
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntonttien maanvuokrasopimuksiin voidaan sisällyttää osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöön otosta lukien.
- Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit vuokrataan pitkäaikaisesti.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona, hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:



- o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)
- o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)
- o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)
- o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)
- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:
- o 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 595 euroa)
- o 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 365 euroa)
- o 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 442 euroa)
- o 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 326 euroa)
- Asuntotonttien 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, pitkä korkotuki).
- Tonttien kauppahinnat perustuvat virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951= 100" pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin rakennusoikeuden yksikköhintoihin:
- o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)
- o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)
- o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)



11.10.2017

o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)

- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä / kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisen hetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

- Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,22 (7/2017, ind. 1922)

- Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa eikä kauppahintaa.

- Autopaikkatontin 43057/15 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,22).

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaiset seuraavat tontit 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuntotonttien (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavien tonttien, jotka toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnana 33 euroa (nykyarvo 634 euroa).

- Asuntotonttien vuosivuokrasta 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, pitkä korkotuki).

- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnana 21 euroa (nykyarvo 404 euroa).

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa



- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavan tonttinelämetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,22 euroa).

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaiset mukaisen välimuodon (hitas-omistusasunto- tai valtion tukema asuimsoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosnelämetrihintana 28 euroa.

- Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettävien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi