



27.03.2019

Asia/7

## § 113

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Kaarela, Honkasuo, Perhosniitty)

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti siitä ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asunto- ja autopaikkatonteille myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Asemakaavatiedot

Honkasuon alueella on voimassa asemakaava nro 11870, joka on hyväksytty 29.8.2012 ja tullut voimaan 24.4.2015. Alue on kaavoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Kaavamääräysten mukaan koko kaava-alueella noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja sovelletaan uusiutuvan energian hyödyntämistä. Puurakentamiseen veloitettava kaavamääräys koskee myös koko kaava-aluetta.

Asemakaavan nro 11870 kortteleiden 33357, 33358, 33362, 33363, 33364, 33365, 33367 ja 33368 asuntotontit kuuluvat asuintalojen (A) ja pientalojen (AP, AP-1) korttelialueisiin. Kortteleihin sisältyy lisäksi asumista palvelevat pysäköintitontit (LPA) ja yhteispihatontit (AH). Tontille 33367/1 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän. Kytkeyty



pientaloasunnot (AP-1) on tarkoitettu toteutettaviksi osittain yhtiömuotoisina, osittain omatonttisina kaupunkipientaloina.

Tonttien rakennusoikeudet on asemakaavassa esitetty tonteille merkityinä lukuina tai lukusarjoina ja tonttitehokkuusluvuiksi muutettuina ne ovat suuruudeltaan pientalotonteilla luokkaa 0,50–0,60 (AP-1) tai 0,40–0,50 (AP). Asuntotonteilla (A), joille on mahdollista rakentaa kaksi-, kolme- ja/tai nelikerroksisia taloja, tonttitehokkuudet ovat luokkaa 0,4–0,8.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Asemakaavan ote on liitteenä 3.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata korttelin 33357 suunnitellut tontit 2–9, korttelin 33362 suunnitellut tontit 1–7 sekä korttelin 33363 suunnitellut tontit 1–8 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten.

Samalla kaupunginhallitus varasi AP-tontit 33358/2–4 Mangrove Oy:lle, AP-1 tontin 33363/10 Rakennusliike Rogel Oy:lle, AP-tontit 33364/1–6 Kastelli-talot Oy:lle, A-tontin 33365/3 Sajucon Oy:lle ja A-tontin 33365/4 Jukkatalo Oy:lle. Kaikki edellä luetellut asuntotontit varattiin hintakontrolloitujen (ns. Puoli-hitas) asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Korttelin 33358 tonteille 2–4 on laadittu tonttijaon muutos, jonka seurauksena tontit on yhdistetty uudeksi tontiksi nro 5. Tämä uusi tontti ei vielä ole kiinteistörekisterissä, mutta maastotyöt on tehty ja arvion mukaan se on merkitään rekisteriin huhtikuun 2019 alkupuolella.

Korttelin 33367 (A) ja 33368 (A) tontteihin ei kohdistu varauksia.

Yhteispihatontit ja autopaikkatontit luovutetaan edellä mainittujen asuntotonttien varauksensaajille. Vakiintuneen käytännön mukaan näistä ei ole tehty erillisiä varauspäätöksiä, vaan näiden luovuttaminen perustuu asuntotonttien varauksiin asemakaavassa osoitetun mukaisesti.

### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tonttien sijainti pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Yhteispihatonttien ja autopaikkatontin osalta puolestaan on noudatettu kaupungin yleisesti noudatettua hinnoittelua.

### Vertailutiedot



Kaupunginvaltuusto on 12.9.2018 § 232 päättänyt vuokrata 31.12.2080 saakka Kuninkaantammen Etelärinteen asemakaavan muutokseen nro 12166 sisältyvät asuntotontit 33400/1–2, 33401/2–3 ja 33403/1, jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona tai valtion korkotukemana vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennusten (A) osalta 25 euroa ja pientalojen (AP) osalta 28 euroa.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti vuokrata 31.12.2080 saakka samaan asemakaavaan sisältyvät tontit 33401/1 sekä 33403/2, jotka toteutetaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennusten (A) osalta 30 euroa ja pientalojen (AP) osalta 33 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 17.6.2015 § 173 vahvistanut Honkasuon Perhosniityn asuntotontille (A) 33366/1 vuokrausperusteet, joiden mukaan sääntelemättömän asuntotuotannon osalta noudatetaan asuinkerrosneliömetrin hinnoittelua 26 euroa ja valtion korkotuella rahoitettavien asumisoikeusasuntotuotannon osalta 23 euroa vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa ”lokakuu 1951 = 100”.

Kaupunginvaltuusto on 25.9.2013 § 289 vahvistanut Honkasuon Haapaperhosen alueelle vuokrausperusteet, joiden mukaan asuinrakennusten tonteilla (A) ja pientalotonteilla (AP) noudatetaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa asuinkerrosneliömetriin perustuvaa hinnoittelua 26 euroa (A) ja 28 euroa (AP) vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa ”lokakuu 1951 = 100”.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan 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).

### Vuokrausperiaatteet

Kuninkaantammen ja Honkasuon asuinalueet poikkeavat jonkun verran toisistaan muun muassa rakentamisen tiiviiden, liikenneyhteyksien sekä lähietäisyydellä olevan liikunta- ja viheraluetarjonnan osalta. Ottaen huomioon edellä kerrotut tekijät Honkasuolle esitetään noin 10 % alhaisempia vuokrausperusteita kuin mitä Kuninkaantammen Etelärinteen alueella tullaan käyttämään. Siten sääntelemättömän asuntotuotannon osalta esitetään vuokrausperusteita, jotka olisivat Honkasuolla 2–3 euroa alhaisemmat kuin Kuninkaantammen verrokkitonteilla.



Asuntotontti 33357/2–9 ja 33358/2–4 (muodostettava tontti 33358/5) sekä kortteleiden 33362, 33363, 33364 ja 33365 asuntotontit, jotka toteutetaan hintakontrolloituna tai sääntelemättömänä asuntotuotantona, vuosivuokrat esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennusten (A) osalta 28 euroa (nykyarvo 549 €), pientalojen (AP) osalta 30 euroa (nykyarvo 588 €) ja kaupunkipientalotonttien (AP-1) osalta 28 (nykyarvo 549 €).

Kortteleiden 33367 ja 33368 asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennustonttien (A) osalta 28 euroa (nykyarvo 549 €) hintakontrolloidun ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta. Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra- asuntotuotantona toteutettuina kortteleiden 33367 ja 33368 tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo 470 euroa).

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä-, liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana päivittäistavarakauppaa palvelevien tilojen osalta 28 euroa (nykyarvo 549 €) ja muiden tilojen osalta 14 euroa (nykyarvo 274 €) vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa ”lokakuu 1951 = 100”.

Yhteispihatonttien (AH) ja autopaikkatonttien (LPA) vuosivuokrat esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,60 €/m<sup>2</sup>, indeksissä 10/2018).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,2 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk (A- ja A-1 -tontit) sekä pientalotonteilla 2,4 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk. Mahdollisen ARA-alennuksen aikana vaikutukset olisivat vastaavasti 1,8 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk ja 1,9 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk.

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

Lopuksi

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.12.2018 § 624 esittänyt kaupunginhallitukselle Kaarelan Honkasuon Perhosniityn asunto-, yhteispiha- ja



27.03.2019

autopaikkatonttien vuokrausperiaatteiden määrittämisestä. Lautakunnan esityksestä käy ilmi, että esitys koskee asemakaavaan nro 11870 sisältyviä tontteja 33357/2–10, 33358/2–4 sekä kortteleita 33362–33365 ja 33367 sekä 33368. Lautakunnan esityksen liitteestä 1, jossa esityksen kohteena olevien tonttien vuokrausperiaatteet on esitetty, on kuitenkin jäänyt pois niin sanottujen townhouse-tonttien vuokrausperiaatteet. Lautakunnan esitystä on tältä osin täydennetty niin, että se käsittää myös tonttien 33357/2–9 sekä kortteleiden 33362 ja 33363 vuokrausperiaatteet.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 18.03.2019 § 195

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti siitä ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asunto- ja autopaikkatonteille myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



27.03.2019

Asia/7

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 04.12.2018 § 624

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

(Kaarela, Honkasuo, tontti 33358/2-4 ja 33357/2-10 sekä korttelit 33362 – 33365 ja 33367 - 33368)  
Neitoperhosentie ja Perhosenkierto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyville liitteestä 1 ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asunto- ja autopaikkatonteille vahvistetaan vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi