



26.08.2020

Asia/5

## § 182

### **Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asunkerrostalotonteille sekä määrälalle (Vallila, suunnitellut tontit 22585/19 ja 21 sekä puistokiinteistö 91-22-9903-101)**

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

#### **Päätös**

Kaupunginvaltuusto vahvisti asunkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määrälalan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

#### **Käsittely**

Valtuutettu Petrus Pennanen ehdotti valtuutettu Otto Meren kannattamana hyväksyttäväksi seuraavan toivomusponnen:

Valtuusto pyytää selvittämään mahdollisuutta, että asuinrakennusoikeudesta Hitas- ja asumisoikeustuotantoon varattu noin 25% varataan vain asumisoikeustuotantoon.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

1 äänestys

Valtuutettu Petrus Pennasen ehdottama toivomusponsi JAA, vastustus EI

JAA-ehdotus: Valtuusto pyytää selvittämään mahdollisuutta, että asuinrakennusoikeudesta Hitas- ja asumisoikeustuotantoon varattu noin 25% varataan vain asumisoikeustuotantoon.

EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 25

Alviina Alametsä, Ted Apter, Harry Bogomoloff, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Juha Hakola, Atte Harjanne, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tapio Klemetti, Pia Kopra, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Otto Meri, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Petrus Pennanen, Mika Raatikainen, Wille Rydman, Mirita Saxberg, Juhani Strandén, Sampo Terho, Ulla-Marja Urho, Juhana Vartiainen, Paavo Väyrynen



26.08.2020

Asia/5

Ei-äännet: 25

Zahra Abdulla, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Jussi Chydenius, Mia Haglund, Jasmin Hamid, Eveliina Heinäluoma, Veronika Honkasalo, Ville Jalovaara, Emma Kari, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Muttilainen, Sara Paavolainen, Nasima Razmyar, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Byoma Tamrakar, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Anna Vuorjoki

Tyhjä: 34

Sirpa Asko-Seljavaara, Silja Borgarsdottir Sandelin, Laura Finne-Elonen, Martina Harms-Aalto, Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Otso Kivekäs, Laura Kolbe, Seija Muurinen, Björn Månsson, Hannu Oskala, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Matti Parpala, Amanda Pasanen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Ozan Yanar

Poissa: 1

Mia Nygård

Valtuutettu Mia Nygård ilmoitti tarkoituksenaan olleen äänestää JAA.

Kaupunginvaltuusto ei hyväksynyt valtuutettu Petrus Pennasen ehdottamaa toivomuspontta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

**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



Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 12508 koskee muun muassa Vallilanpuistoa ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Pohjola Rakennus Oy Suomelle on varattu kaava-alueelta kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaiset AK-tontit 22585/19 ja 21 sekä Vallilanpuiston (91-22-9903-101) alapuolelta määräälaa pysäköintilaitoksen suunnittelua varten.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa tämän hetken aikatauluarvion mukaan ensimmäisen tontin osalta syksyn 2020 aikana. Pysäköintilaitoksen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuodenvaihteessa 2020–2021. Tonteille ja pysäköintilaitosta varten vuokrattavalle maanalaiselle määrälle on tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019, 216 § ja se on tullut voimaan 14.8.2019. Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Mäkelänrinteen uintikeskuksen tonttia, opiskelija- ja asuinkerrostalojen aluetta sekä Vallilanpuistoa ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamääräyksen mukaan tontille 22585/19 tulee rakentaa liiketilaa vähintään 140 k-m<sup>2</sup>. Tontilla 22585/21 rakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike- ja toimitiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. AK-tontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23 ja AK-tontti 22585/21 tonteiksi 22585/24, 25 ja 26.

Rakennusoikeudet jakautuvat tonteittain seuraavasti:

- tontti 22585/22: asuinrakennusoikeus 4 525 k-m<sup>2</sup> (sis. 140 k-m<sup>2</sup> liiketila)
- tontti 22585/23: asuinrakennusoikeus 3 675 k-m<sup>2</sup>
- tontti 22585/24: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup>
- tontti 22585/25: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup>



- tontti 22585/26: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup>.

Tontteja ei ole vielä ole lohkottu eikä rekisteröity. Hyväksytyn tonttijaon nro 13417 mukaisiin tontteihin 22585/23, 24, 25 ja 26 kohdistuu osia voimassaolevien maanvuokrasopimusten mukaisista vuokra-alueista. Tonttijaon mukaisia tontteja ei voida lohkoa ja rekisteröidä eikä vuokrata pitkäaikaisesti ennen kuin voimassa olevien vuokrasopimusten muutokset on tehty. Neuvottelut voimassaolevien maanvuokrasopimusten muuttamiseksi on vireillä.

Kaava mahdollistaa yleisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen Vallilanpuiston hiekkakentän alle. Kaavoituksen ja rakentamisen vaiheistuksen vuoksi asemakaavaa laadittaessa ei ole ollut mahdollista määritellä kaikkia niitä tontteja ja/tai kortteleita, joita pysäköintilaitos lopputilanteessa tulee palvelemaan. Lähialueelle on suunnitteilla täydennysrakentamishankkeita, joiden velvoiteautopaikkoja on tarkoitus tulevaisuudessa sijoittaa kyseiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusluvan yhteydessä pysäköintilaitos mitoitettu 154 autolle. Näistä 126 pysäköintipaikkaa palvelee tonttien 22585/20, 22585/22–26 sekä 22556/5 velvoiteautopaikkoina. Osa pysäköintipaikoista (28 kpl/154 kpl) voivat palvella yleisessä käytössä, kunnes laitokseen osoitetaan em. tulevien täydennysrakentamishankkeiden velvoiteautopaikkoja.

Asemakaavan ote on liitteenä 2. Tonttijakokartta on liitteenä 3.

## Varauspätös

Kaupunginhallitus on 8.5.2017, 520 § päättänyt varata Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) kolme aluetta (A, B ja C) Vallilasta kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Alue A muodostui tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14. Alue B muodostui osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13). Alue C muodostui osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101). Varausaikaa on jatkettu 31.12.2020 saakka tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019, 95 §. Samalla varausalueet tarkennettiin koskemaan voimassaolevan asemakaavan nro 12508 mukaisia kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m<sup>2</sup>:n suuruista määrää alaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaan kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-



omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

## Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, ulkopuolisen asiantuntijan laatima arviokirja, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti sekä alueen maanarvon kehittyminen, pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Arviolausunto on oheismateriaalissa.

## Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2019, 247 § päättänyt vahvistaa 26. kaupunginosan (Koskela) asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona (mukaan lukien osuuskuntamuotoinen tuotanto) toteutettavien Koskelantiehen rajautuvien tulevien tonttien osalta vähintään 42 euroa ja puistoon (VP, Rohtotarha) rajautuvan tulevan tontin osalta vähintään 46 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019, 299 § päättänyt vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11–13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

## Asuntotonttien vuokra

Asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 noin 1 101 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja hi-



tas-omistusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta vähintään 45 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 noin 885 euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 noin 492 euroa/k-m<sup>2</sup>). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa noin 4,40 euroa/kk/k-m<sup>2</sup> ja hitas-omistusasuntotuotannossa noin 3,54 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>.

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

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

Pysäköintiä varten tarvittavan määräälan vuokra

Selkeyden ja yleisessä käytössä olevien pysäköintipaikkojen vähäisen määrän vuoksi ei ole perusteltua määrittää eri vuokria pysäköintilaitokselle sen mukaan, ovatko pysäköintipaikat käytössä velvoiteautopaikkoina vai yleisinä pysäköintipaikkoina.

Yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetulle maanalaiselle määräälan maanvuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana (m<sup>2</sup>) yhtä (1) euroa (nykyarvo 19,73 euroa).

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (nro 18) mukaan muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Pysäköintilaitosta varten vuokrattavan maanalaisen määräälan maanvuokra määräytyy 5 %:n mukaan.

Voimassa olo ja vuokra-aika

Vuokrausperiaatteet ovat voimassa 31.12.2021 saakka. Mikäli AK-tontti/-tontit tai maanalainen määrääla vuokrataan pitkäaikaisesti vasta tämän jälkeen, tulee vuokrausperiaatteiden ajantasaisuus arvioida erikseen uudestaan ja tarvittaessa tehdään esitys uusista hinnoista.

Vuokra-aika on asuntotonttien sekä maanalaisen määräälan osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.



26.08.2020

Asia/5

## Toimivalta

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

## Esittelijä

Kaupunginhallitus

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.08.2020 § 432

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna



26.08.2020

Asia/5

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 333

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12508 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit -tiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetut tontit tai niistä muodostettavat tontit kohdan A liitteessä 1 esitetyin periaatein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi