



## § 170

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi viidelle tontille Etelä-Haagassa

HEL 2017-011254 T 10 01 01 02

Elieel Saarisen tie, Isonnevantie, Isonnevankuja

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) Isonnevan alueen asemakaavan muutokseen nro 11938 merkityt jäljempänä mainitut asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tontit (AKYS) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

-Asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29040/ 2 ja 29040/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa (nykyarvoltaan 10/2017, ind.1927 noin 636 euroa/k-m2).

-Asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29041/ 2 ja 29041/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 32 euroa (nykyarvoltaan 10/2017, ind.1927 noin 617 euroa/k-m2)

-Asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tontin (AKYS, kerrostalo) 29014/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa (nykyarvoltaan 10/2017, ind. 19,27 korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 509 euroa k-m2).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien esimerkiksi ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuosivuokra mää-



24.10.2017

räytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa.

2

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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan/sen valtuuttaman viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hin- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

Mikko Aho  
Toimialajohtaja

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontit 29040/2 ja 3, 29041/2 ja 3 sekä 29014/3

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Haagan Isonvan alueen asemakaavan muutos 11938 on tullut lainvoimaiseksi 24.5.2013. Rakentaminen on käynnistymässä useilla tonteilla ja näille tonteille haetaan nyt vuokrauserusteet.

Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan Etelä-Haagan kerrostalotonteilla 29040/2 ja 29040/3 välimuodon asuntotuotannolle esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (10/2017, ind.1927) noin 636



euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on välimuodon asuntotuotannossa noin 2,54 e/kk/m<sup>2</sup>.

Etelä-Haagan kerrostalotonteilla 29041/2 ja 29041/3 välimuodon asuntotuotannolle esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (10/2017, ind.1927) noin 617 euron kerrosneliöhintaa. Tällöin maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on välimuodon asuntotuotannossa noin 2,47 e/kk/m<sup>2</sup>.

Tontilla 29014/3, jolle toteutetaan korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa, esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (10/2017, ind. 19,27) korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 509 euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on ARA-alennus huomioiden noin 2,03 e/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 29040/2 ja 3, 29041/2 ja 3 sekä tontin 29014/3 31.12.2016 saakka seuraavasti:

-Tontti 29014/3 varattiin asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelut) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Varauksesta mukana varauksensaajalla on oikeus normaalien vuokra-asuntojen lisäksi sijoittaa tontille asuntoja myös kehitysvammaisille tai muulle sosiaali- ja terveystoimen hyväksymälle erityisryhmälle.

-Tontit 29040/2 ja 29040/3 (entinen tontti 29040/1) varattiin yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle sekä Bonava Suomi Oy:lle (entinen NCC Rakennus Oy) Hitas-omistusasuntojen ja kehittyväkerrostalo-hankkeiden suunnittelua varten Hitas II -ehdoin. Hartela Etelä-Suomi Oy:n varaus kohdistuu tonttiin 29040/2 ja Bonava Suomi Oy:n varaus kohdistuu tonttiin 29040/3.

-Tontit 29041/2 ja 29041/3 (entinen tontti 29041/1) varattiin yhteisesti asuntotuotantopalveluille ja Bonava Suomi Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten siten, että asuntotuotantopalveluille varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja Bonava Suomi Oy:lle varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II-ehdoin. Asuntotuotantopalvelujen varaus kohdistuu tonttiin 29041/2 ja Bonava Suomi Oy:n varaus kohdistuu tonttiin 29041/3.



24.10.2017

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 (95 §) jatkaa edellä mainittuja varauksia 31.12.2017 saakka entisin ehdoin ja päätti samalla muuttaa asuntotuotantopalveluille varatun tontin 29041/2 osalta varauspäätöstä siten, että tontti tulee toteuttaa Hitas-II ehdoin toteutettavana omistusasuntotuotantona.

## Vuokraukset

Tontti 29040/2 on vuokrattu (asuntotontit-tiimin päällikön päätös 8.9.2017, 6 §) Hartela Etelä-Suomi Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.8.2017-31.7.2018.

Tontit 29040/3 ja 29041/3 on vuokrattu (asuntotontit-tiimin päällikön päätökset 13.9.2017, 10 § ja 14.9.2017, 12 §) Bonava Suomi Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle Asunto Oy Helsingin Haagan Huviloille rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.7.2017-30.6.2018.

Asuntotuotantopalveluille varatut tontit eivät ole vielä edenneet rakennuslupavaiheeseen.

## Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuusto on 9.5.2012 hyväksynyt Haagan Isonnevan alueen asemakaavan muutoksen nro 11938. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 24.5.2013.

Alueen tontit 29040/2 ja 3, 29041/2 ja 3 sekä tontti 29014/3 kuuluvat asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueeseen(AKYS), jolla liike- ja palvelutiloja saa sijoittaa ainoastaan kadun varrella sijaitsevien rakennusten kaduntasokerroksiin. Tonteille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia.

Tontin 29014/3 rakennusoikeus on 2 600 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 2 715 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Isonnevanukuja 1.

Tontin 29040/2 rakennusoikeus on 4660 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 4208 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Eliel Saarisen tie/Loja Saarisen polku.

Tontin 29040/3 rakennusoikeus on 1740 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 1684 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Eliel Saarisen tie.

Tontin 29041/2 rakennusoikeus on 6180 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 5732 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Isonnevantie/Loja Saarisen polku.

Tontin 29041/3 rakennusoikeus on 1720 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 2103 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Isonnevantie/Eliel Saarisen polku.

## Maaperä

**Postiosoite**  
PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Vuokrattavien tonttien alueilla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ja kunnostussuunnitelma. Tutkimuksissa alueilla ei todettu pilaantunutta maata. Alueilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Vuokralaisen/varauksensaajan on otettava ne huomioon kaikessa maarakentamisessa. Alueella on käytetty jätettä täyttömaana.

Korttelien 29040 ja 29041 alueilla maaperä on erityisen haastava. Rakennuttajakokouksissa ja sopimusehdoissa sovitun mukaisesti lisäksi esimerkiksi vuokra-alueen perustaminen paalulaatalle jää kustannuksiin poikkeuksellisesti vuokralaisten vastuulle. Vuokralaisten vastuulle jäävien esirakentamistoimenpiteiden kustannustaso on selvitetty ja maaperäolosuhteet esitetään huomioitavaksi tonttien vuokraushintoja määritettäessä

#### Vertailutiedot

Vertailutietona tonttien osalta todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 (15 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka) korttelin 29201 tontin 4 siten, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa. Tontille toteutetaan vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra- ja/tai omistusasunto- tuotantoa (kerrostalo).

Kaupunginvaltuusto päätti 20.1.2016 (15 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29076 tontin 14 siten, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 31 euroa. Tontille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas II-ehdoin ryhmärakennuttamismenettelyllä (kerrostalo).

Kaupunginvaltuusto päätti 15.2.2017 (96 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) korttelin 28327 tontin 1 siten, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas II-ehdoin.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet ja vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29040/ 2 ja 29040/3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pis-



24.10.2017

telukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntotuotannon osalta 33 euroa

Esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (10/2017, ind. 19,27) noin 636 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,54 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29041/ 2 ja 29041/3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana välimuodon asuntotuotannon osalta 32 euroa.

Esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (10/2017, ind. 19,27) noin 617 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,47 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tontin (AKYS, kerrostalo) 29014/3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (10/2017, ind. 19,27) korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 509 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi korkotuetussa vuokra-asuntotuotannossa noin 2,03 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittäisiin samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien esimerkiksi ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 17 euroa, mikä vastaa nykyarvoltaan noin 328 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotonttien vuosivuokrista perittäisiin vakiintuneen käytännön mukaan 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).

Muuten noudatettaisiin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan/sen valtuuttaman viranhaltijan mah-



24.10.2017

dollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Haagan alueen asuntotonttien vuokraushinnat, tonttien sijainti, niiden rahoitus- ja hallintamuodot sekä tonttien maaperä. Korttelien 29040 ja 29041 alueilla maaperä on erityisen haastava. Rakennuttajakokouksissa ja sopimusehdoissa sovitun mukaisesti lisäksi esimerkiksi vuokra-alueen perustaminen paalulaatalle jää kustannuksineen poikkeuksellisesti vuokralaisten vastuulle. Vuokralaisten vastuulle jäävien esirakentamistoimenpiteiden kustannustaso on selvitetty ja maaperäolosuhteet esitetään huomioitavaksi tonttien vuokraushintoja määritettäessä. Korttelin 29041 vuokralaisten vastuulle jäävien esirakentamistoimenpiteiden kustannukset ovat tonttien tavanomaisten rakentamiskustannusten huomioimisen jälkeen korttelin 29040 kustannuksia suuremmat.

Tontin 29014/3 vuokran suuruuden on määritellyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Tontille toteutetaan korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa.

Tonteille muutama vuosi sitten haetut vuokrausperusteet ovat vanhentuneet, eikä aikaisemmin haettuja vuokrausperusteita voida mm. täsmentyneiden maaperäkustannusten vuoksi noudattaa.

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

#### Maanvuokran laskentakaava

Maanvuokra lasketaan maanvuokrasopimuksia laadittaessa kaavalla  $k \times m^2 \times \text{hinta}(\text{ind}100) \times 0,04 \times \text{elinkustannusindeksin pisteluku}$ .

Esimerkiksi tontin 29041/3 maanvuokra määräytyy seuraavasti:  
 $(1720 \times 32 \times 0,04) \times 19,27 = 42\,433$  euroa vuodessa.

#### Esittelijä

Mikko Aho  
Toimialajohtaja

#### Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi



## Liitteet

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Sijaintikartta   |
| 2 | Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontit 29040/2 ja 3, 29041/2 ja 3 sekä 29014/3 |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit