



## § 261

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi asuntontille (Vallila, tontti 22586/6)

HEL 2019-005470 T 10 01 01 02

Mäkelänrinne 4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle,

- että Helsingin Vallilassa sijaitsevan asuntontin 22586/6 (AKS, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013  
anu.kumara(a)hel.fi  
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Kartta Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12490

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Vallilaan Mäkelänrinteen alueelle on laadittu urheilukampuksen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12490. Kaavamuutosalueeseen sisältyy muun ohella erityisasumisen korttelialueen (AKS) tontti 22586/6, jolle nyt esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet. Tontille rakennetaan valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) urheilijoille suunnattuja opiskelija-asuntoja. Tontin rakentaminen alkaa arviolta syksyllä 2019.



Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1961) noin 686 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 549 euroa/k-m<sup>2</sup>). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,75 euroa/kk/km<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 2,2 euroa/kk/m<sup>2</sup>).

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja voimassa olevat tonttitiedot

Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12490 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.9.2018 § 233 ja se on tullut voimaan 31.10.2018.

Erityisasumisen korttelialueen (AKS) tontin 22586/6 rakennusoikeus on 5 400 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 2 750 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Mäkelänrinne 4. Tonttia koskee tonttijako nro 13233. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.2.2019.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

### Maaperä

Vuokra-alueen läheisyydessä sijaitsevassa rakennuksessa on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Mäkelänrinteen lukio, Vahanen Environment Oy, 5.12.2018). Tutkimuksissa alueella ei todettu pilaantunutta maata, mutta huokoskaasussa havaittiin mm. kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjä.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 13.11.2017 § 1005 päättänyt varata Helsingin kaupungin 22. kaupunginosasta (Vallila) yhteensä noin 17 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määrään korttelin nro 22586 tontista nro 3 ja Kumpulan kylän tilasta Kumpula - Gumtäkt RN:o 2:13 Urhea-säätiö sr:lle ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (HOAS) urheiluhallin, koulun laajennuksen ja opiskelija-asuntolan suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- HOAS:n varaus koskee opiskelija-asuntolan suunnittelua. Suunniteltavien asuntojen tulee olla valtion tukemaa asuntotuotantoa, joka on urheilijoille suunnattua opiskelija-asumista.
- Suunnittelussa on otettava huomioon ja säilytettävä Vallilanlaaksossa kulkeva yleinen jalankulkureitti (Vallilantaival) sekä siihen liittyvä porrasyhteys. Hanke vastaa kustannuksellaan reitin mahdollisesta siirrosta.
- Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mu-



kaisesti noudattaen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sekä kaupunkiympäristötoimialan asunto-palveluiden ohjeita ja määräyksiä. Varauksensaaja on velvollinen esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kaupunkiympäristö-toimialan asunto-palveluiden hyväksyttäviksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

#### Vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet.

Koska hanke toteutetaan valtion korkotukemana tuotantona, tonttihinnoittelussa tulee noudattaa myös ARA:n hyväksymää hinnoittelua. Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä.

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 § 10 oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43122 AKS-tontin nro 2 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Lisäksi vertailutietona voidaan todeta, että kaupunginvaltuusto päätti 16.5.2018 § 103 oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 AKS-tontin 17 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa.

#### Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus ja vertailutiedot sekä muut seikat erityisasumisen korttelialueen (AKS) tontin 22586/6 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana opiskelijoille tarkoitettuna vuokra-asuntotuotantona ja toteuttavan tontin osalta vähintään 35 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (3/2019, ind 1961) noin 686 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 549 euroa).



Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,75 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 2,2 e/kk/m<sup>2</sup>).

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

Tonttien vuosivuokrista peritään 80% siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

ARA-kohteissa tonttien luovutustapa on vuokraus.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2080 saakka.

**Esittelijä**

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013  
anu.kumara(a)hel.fi  
Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Kartta Mäkelänrinteen urheilukampuksen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12490

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve