



## § 181

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi neljälle pientalotontille Honkasuolla (Kaarela, Honkasuo, tontit 33359/1-2, 33361/2 ja 33363/10)

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

Haapaperhosenpolku 1-3, Haapaperhosenentie 29, Neitoperhosenentie 58

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyville liitteestä 1 ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asuntontonteille vahvistetaan vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** Otteen liitteet  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Neljälle Honkasuolla sijaitsevalle asuinpientalotontille esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet. Kaikkiin neljään tonttiin kohdistuu vaaruspäätös, jonka mukaan näille Honkasuon asuinpientalotonteille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia joko täysin sääntelemättömiä tai vain ensi myynnin osalta säädeltyjä (ns. puolihiitas) perheasuntoja.



Tonteille esitettävä vuokraushinta perustuu ulkopuolisen konsultin määrittelemään markkinalähtöiseen hinnoitteluun. Ehdotettavan hinnoitteluperiaatteen teoreettinen vastikevaikutus on luokkaa 2,8 e/huoneisto-m<sup>2</sup>/kk hintatasossa 1/2022.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaavatiedot

Honkasuo on kaavoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Kaavamääräysten mukaan koko kaava-alueella noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja sovelletaan uusiutuvan energian hyödyntämistä. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee koko kaava-alueita.

Asemakaavan nro 11870 kortteleiden 33359, 33361 ja 33363 asuntotontit kuuluvat asuinpientalojen (AP, AP-1) korttelialueisiin. Tonttien rakennusoikeudet on asemakaavassa esitetty tonteille merkittyinä lukuina tai lukusarjoina ja tonttitehokkuusluvuiksi muutettuina ne ovat suuruudeltaan luokkaa 0,50 - 0,60 (AP-1) ja luokkaa 0,40 - 0,50 (AP).

### Varauspäätökset

Tontit 33361/2 ja 33363/10 on tonttipäällikön päätöksillä 1.7.2021 (38 §) ja 21.1.2022 (7 §) varattu toteutettaviksi vapaarahoitteisena, sääntelemättömänä asuntotuotantona. Tontti 33361/2 on varattu Conmest Oy-nimiselle rakennusliikkeelle ja tontti 33363/10 on varattu Cubesta Oy -nimiselle rakennusliikkeelle.

Tonteille 33359/1 ja 33359/2 rakennetaan vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja (puolihitas) asuntoja. Hintakontrolloitujen asuntojen osalta vain asuntojen (asunto-osakkeiden) ensimyyntissä hinta on säädelty eikä asuntojen jälleenmyyntiä hinnankaan osalta säädellä. Hankkeen toteuttajana toimii rakennusliike Rakennus-Sauma Komulainen Oy, jonka tontteihin kohdistuvaa varausta on jatkettu useampaan kertaan, viimeksi tonttipäällikön päätöksellä 25.1.2022 (8 §).

### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 17.6.2015 (173 §) ja 25.9.2013 (289 §) vahvistanut Honkasuon asuinpientalotonteille vuokrausperiaatteet, joiden mukaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa noudatetaan 28 euroon perustuvaa rakennusoikeuden yksikköhintaa vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa "lokakuu 1951 = 100".

Kaupunginvaltuusto vahvisti 12.9.2018 (232 §) Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinpientalotonttien (AP) 33401/1 ja 33403/2, jotka toteutetaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona, pitäen



perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

#### Esitettävät vuokrausperusteet

Honkasuo asuinalueena on vajaan kymmenen vuoden aikana kehittynyt viihtyisäksi moderniksi pientaloalueeksi. Alueen sijainti vain runsaan kilometrin kävelyetäisyydellä Myyrmäen kaupallisista palveluista ja juna-asemasta on hyvä.

Ottaen huomioon edellä kerrotut vertailuhinnat, Honkasuon ominaisuudet ja saatu markkinaselvitys Honkasuon pientalotonttien hinnoitteluperiaatteiksi esitetään seuraavaa:

Pientalotonttien 33359/1-2, 33361/2 ja 33363/10 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 34 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat kyseisten tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Pientalotonttien 33359/1-2, 33361/2 ja 33363/10 vuokran määräytymisen perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa noin 705 euroa vuoden 2022 tammikuun hintatasossa (1/2022, ind. 20,74). Tämä yksikköhinta on tonttien arviolausunnossa esitetyn käyvän markkinahinnan mukainen.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 2,82 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk ehdotetulla hinnoitteluperiaatteella ja elinkustannusindeksin pisteluvulla 2074 laskettuna.

#### Vuokra-aika ja tuottotavoite

Vuokra-ajan esitetään ulottuvan enimmillään 31.12.2085 saakka, jolloin vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454



22.03.2022

Asia/13

---

maria.mannisto(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** **Otteen liitteet**  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho