

10.3.2023/ päivitetty 9.5.2023

# Kehittyvä kerrostalo -tonttihakku 2023

## Hakuohje

Helsinki

# Sisällys

Kaupunginhallituksen varauspäätös .....	3	Haaga, Etelä-Haaga, tontti (AK) 29088/3.....	6
Ideoiden sparraus .....	3	<i>Kehittämisidea/t</i> .....	7
Hakuohjeen ja sen liitteiden täydentäminen.....	3	<i>Rakennus ja sen myyminen</i> .....	7
Kysymykset ja vastaukset .....	3	<i>Tontin indikatiivinen vuokrahinta</i> .....	8
Hakuaika.....	3	<i>Vuokrahinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla</i> .....	8
Hakemus ja siihen liitettävät dokumentit .....	4	Kaarela, Honkasuo, tontti (AK) 33375/5.....	9
Hakemusten julkisuus .....	4	<i>Tontin indikatiivinen vuokrahinta</i> .....	9
Arviointiryhmä .....	4	Kaarela, Kuninkaantammi, tontti (A) 33398/2.....	10
Arviointi.....	4	<i>Tontin indikatiivinen vuokrahinta sääntelemättömässä tuotannossa</i> 10	
<i>Peruskriteerit</i> .....	4	<i>Tontin vuokrahinta valtion tukemassa tuotannossa</i> .....	10
<i>Laatukriteerit</i> .....	4		
Tonttien varaaminen ja varausehdot.....	5		
Tonttien lopullinen luovuttaminen .....	5		
<i>Tonttien lyhytaikainen vuokraaminen ja rakennusluvan hakeminen...</i>	5		

# Hakuohje

## Kaupunginhallituksen varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi 30.1.2023 (71 §) luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla

- Etelä-Haagasta tontin (AK) 29088/3,
- Honkasuolta tontin (AK) 33375/5,
- Kuninkaantammesta tontin (A) 33398/2.

## Ideoiden sparraus

Kehittyvä kerrostalo -työryhmä sparraa hankeideoita 31.5.2023 saakka.

Sparrauksesta kiinnostuneet voivat pyytää noin tunnin sparrausaikoja sähköpostilla [kehittyva.kerrostalo@hel.fi](mailto:kehittyva.kerrostalo@hel.fi) seuraaviin ajankohtiin:

- To 13.4.2023 kello 9.00-9.45 tai 10.00-10.45
- Ke 19.4.2023 kello 13.00-13.45 tai 14.00-14.45
- Ke 26.4.2023 kello 13.00-13.45 tai 14.00-45
- To 4.5.2023 kello 9.00-9.45 tai 10.00-10.45
- Ke 17.5.2023 kello 13.00-13.45 tai 14.00-14.45
- Ke 31.5.2023 kello 12.00-12.45 tai 13.00-13.45

## Hakuohjeen ja sen liitteiden täydentäminen

Hakuohje liitemateriaaleineen julkaistaan Kehittyvä kerrostalo -tonttihaaku 2023 verkkosivuilla.

Kaupunki voi täydentää ja korjata hakuohjetta ja sen liitemateriaaleja tai antaa lisäohjeita hakulomakkeen julkaisemiseen 1.6.2023 saakka. Täydennykset, korjaukset, lisäohjeet ja hakulomake julkaistaan em. sivulla.

## Kysymykset ja vastaukset

Kehittyvä kerrostalo –työryhmälle voi esittää kysymyksiä perjantaihin 15.6.2023 saakka, [kehittyva.kerrostalo@hel.fi](mailto:kehittyva.kerrostalo@hel.fi).

Kysymykset ja vastaukset niihin julkaistaan nimettöminä tällä verkkosivulla viimeistään 30.6.2023.

## Hakuaika

Kehittyvä kerrostalo -tonttihaaku alkaa 1.6.2023, kun hakulomake on julkaistu tällä verkkosivulla.

**Hakuaika päättyy torstaina 31.8.2023 kello 15.**

Hakemuksen tulee olla määräaikaan mennessä perillä. Myöhästyneitä hakemuksia ei huomioida.

Hakemus liitemateriaaleineen tulee toimittaa joko:

1. Sähköpostilla: [tonttihakemukset@hel.fi](mailto:tonttihakemukset@hel.fi) (liitteiden koko saa olla yhteensä enintään 20 Mt, suurikokoisista tiedostoista voi lähettää latauslinkin)

2. Henkilökohtaisesti:

Kaupunkiympäristö, asiakaspalvelun infopiste  
os. Työpajankatu 8, 00580 Helsinki

[Aukioloajat](#) (linkki Helsingin kaupungin verkkosivuille)

3. Postitse:

Kaupunkiympäristö / Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
PL 58213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Sähköpostin aihekentässä tai kirjekuoressa tulee olla merkintä ”Kehittyvä kerrostalo 2023”

Kaupunki ei vastaa mistään hakijoille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki päättää hylätä niiden esittämät ehdotukset, tai mikäli kaupunki päättää sulkea hakijan pois missä vaiheessa tahansa yleisen kelpoisuuden puuttumisen perusteella ja/tai lakisääteisten tai muiden vastaavien yhteiskunnallisten velvoitteiden ja/tai harmaan talouden torjuntaan liittyvien seikkojen noudattamatta jättämisen perusteella.

## Hakemus ja siihen liitettävät dokumentit

Hakemus tulee täyttää huolellisesti. Kehittämisidea ja -teema sekä uutuusarvo tulee ilmetä selkeästi.

Suunnitelmissa tulee niiden vertailukelpoisuuden mahdollistamiseksi esittää ehdotuksen kaupunkikuvallinen ja arkkitehtoninen ratkaisu asemapiirroksen sekä kaaviomaisten pohja-, julkisivu- ja leikkauspiirroksien avulla.

Toteutuskelpoisuuden arvioimiseksi suositellaan liitettäväksi selvitys hankkeen toteuttamiseen liittyvistä hakijan teknisistä, taloudellisista ja muista resursseista.

Hakija voi liittää tarkemman hankekuvauksen hakemuksen liitteeksi.

## Hakemusten julkisuus

Tonttien varauksensaajiksi esitettävien hakijoiden hakemukset liitemateriaaleineen (ehdotukset) sekä ehdotuksen arviointi julkaistaan verkossa kaupunkiympäristölautakunnan varausesityksen liitteinä.

Hakijan on mahdollisuus niin halutessaan osallistua ehdotuksella, joka ei nyt johda varaukseen, seuraavissa järjestettävissä Kehittyvä kerrostalo -tonttihauissa. Tästä syystä muiden kuin varauksensaajien hakemuksia liitemateriaaleineen (ehdotuksia) sekä niiden arviointeja käsitellään liikesalaisuuksia sisältävinä asiakirjoina (JulKL 24 § 1 mom 20 k.) eikä niitä julkaista varausesityksen liitteinä.

## Arviointiryhmä

Arviointiryhmä arvioi ehdotukset ja asettaa ne paremmuusjärjestykseen kohdassa "Arviointikriteerit" mainittujen arviointikriteerien perusteella.

Arviointiryhmä koostuu Kehittyvä kerrostalo -työryhmästä ja kunkin alueen aluerakentamisen projektinjohtajasta ja asiantuntijoista asemakaavoitus- ja rakennusvalvontapalveluista sekä tontin 29088/3 arvioinnissa kaupunginmuseon asiantuntijasta.

## Arviointi

Arviointiryhmä arvioi ja pisteyttää ehdotukset tonteittain. Arviointi on kaksivaiheinen.

### Peruskriteerit

1. Ehdotus on hakuohjeen ja sen liitteiden ehtojen mukainen.
2. Ehdotuksella on uutuusarvoa asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
3. Ehdotus ei ole ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa:
  - [Kaupunkistrategia](#)
  - [Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma](#)
  - [Helsingin ilmastoteot](#)

Peruskriteereiden tulee täytyä, jotta arviointiryhmä pisteyttää ehdotuksen laatukriteerien perusteella.

### Laatukriteerit

1. Ehdotuksen uutuusarvo on merkittävä asuntorakentamisessa ja asumisen ratkaisujen kehittämisessä Helsingissä.
2. Ehdotus on arkkitehtonisesti ympäristöön sopiva ja korkeatasoinen.
3. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on korkeatasoista ja asutuspohjat ovat toimivia.
4. Ehdotus tuo asukkaille muuta lisäarvoa asumiseen (esim. asumismukavuus, asumiskustannukset).

Laatupisteiden perusteella pisteytetyt hankkeet asetetaan tonteittain parimmuusjärjestykseen. Tontit-yksikkö kutsuu parhaimmiksi arvioitujen ehdotusten esittäjät tontinvarausneuvotteluun.

Arviointitaulukko on liitteenä 1.

Varauksensaajaksi esitettävällä hakijalla tulee olla käytettävissään tontin rakentamisen edellyttämä riittävä tekninen taito, kokemus sekä taloudelliset ja muut rakentamisen edellytykset. Kaupunki edellyttää, että varauksensaaja on huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteistaan.

Tonttien varauksensaajien valinta perustuu kokonaisarviointiin.

Mikäli samaan tonttiin kohdistuu useita tasavertaisia hakemuksia, eikä varauksensaajaa pystytä edellä mainituin periaattein ratkaisemaan, voidaan valinta suorittaa arvalla.

Kaupungilla on oikeus olla varaamatta tonttia.

## Tonttien varaaminen ja varausehdot

Varausesityksen valmistelussa noudatetaan kaupunginvaltuuston asettamia asuntopoliittisia tavoitteita sekä kaupungin tavanomaisia tontinvarausperiaatteita. Varausaika on noin kaksi (2) vuotta. Varausmaksua ei peritä. Tonttien varaamisesta päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Varauksissa noudatetaan:

- Tonttikohtaisia erityisiä varausehtoja (liite 2)
- Tonttien yleisiä varausehtoja (liite 3)
- Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja (liite 4)
- Toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille (liite 5)

Edellä mainitut ehdot ovat vähimmäisvaatimus noudatettavista ehdoista. Neuvotteluissa ja varausesityksen valmistelussa erityisiä hanke- ja tonttikohtaisia ehtoja voidaan tarkentaa tai niihin lisätä sellaisia ehtoja, jotka tulevat varauksensaajan hakemuksesta ja sen liitteistä, ja mikäli ne vaikuttavat ehdotuksen arviointiin positiivisesti.

## Tonttien lopullinen luovuttaminen

Tontit luovutetaan vuokraamalla pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita.

Tonttien vuosivuokrat määräytyvät ottaen huomioon saman tai vastaavan alueen käypä vuokrataso pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Vuokrien markkinaehtoisuus on varmistettu ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla arviokirjalla.

Tontin vuosivuokra on 4 prosenttia tontin laskennallisesta hinnasta, joka saadaan kertomalla rakennusoikeuden yksikköhinta tontin rakennusoikeuden määrällä (xxx euroa x rakennusoikeus x 4 %).

Tässä hakuohjeessa on jäljempänä ilmoitettu tonttikohtaiset indikaatiiviset rakennusoikeuden hinnat €/k-m<sup>2</sup>. Vuokrahinta tarkistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden määrän mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä tontista lisävuokraa, mikäli sille toteutetaan enemmän kuin asemakaava sallii.

Maanvuokrasopimusluonnokset:

- Sääntelemän vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto (liite 6)
- Asumisoikeusasuntotuotanto (liite 7)
- Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto (liite 8)

## Tonttien lyhytaikainen vuokraaminen ja rakennusluvan hakeminen

Rakennusluvan hakemista varten tontit vuokrataan ensin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisesti. Lyhytaikainen vuokrasopimus ei oikeuta maanrakennus- tai rakennustöiden aloittamiseen tonteilla, ellei toisin sovita. Lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea varausajan loppuun mennessä.

Kaupunki perii lyhytaikaisen vuokrasopimuksen perusteella kertosuorituk-  
sena tonteilta kahden (2) kuukauden maanvuokran, joka lasketaan ton-  
tille asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen (asuintila,  
liiketila yms.) rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) mukaan kaupungin lyhytaikaisissa  
vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli lyhytaikainen  
vuokrasopimus oikeuttaa myös esimerkiksi maanrakennustöihin, vuokra  
peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen edellä mainittuja pe-  
riaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen  
saakka).

Kaupunki pidättää oikeuden muutoksiin.

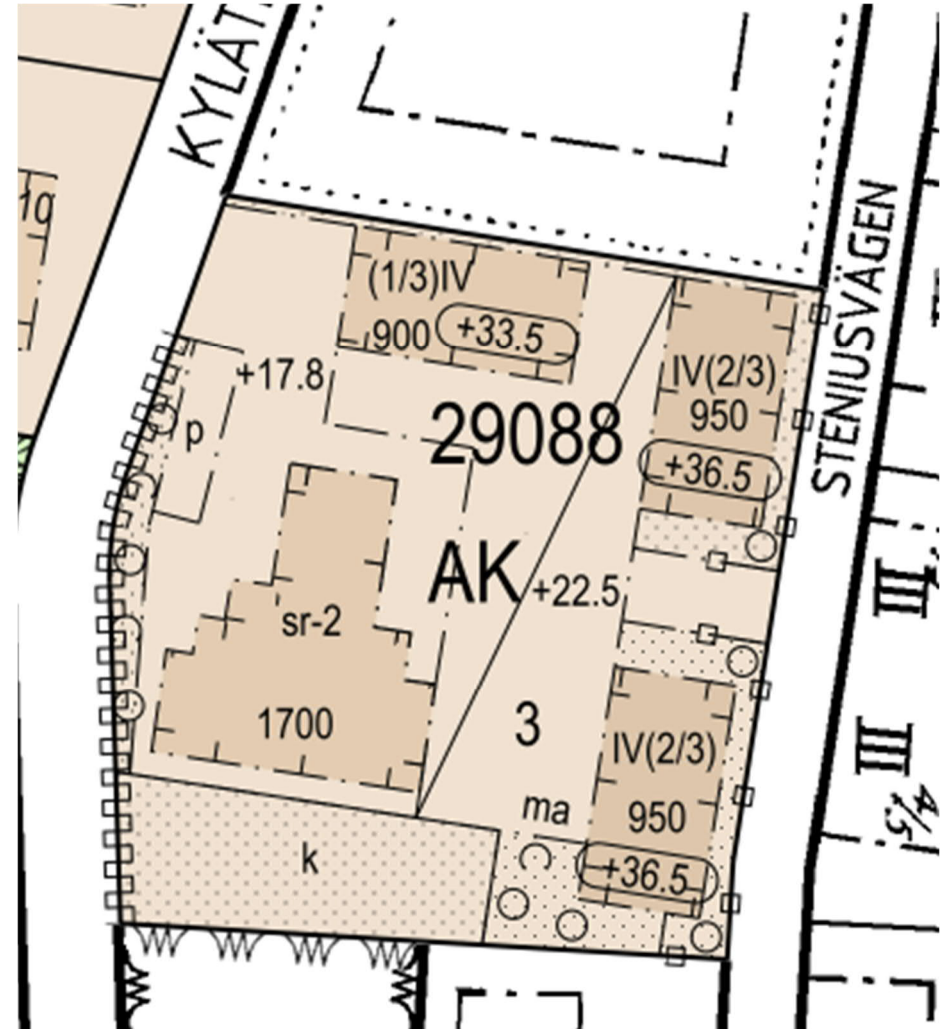
# Tontit

## Haaga, Etelä-Haaga, tontti (AK) 29088/3

- Osoite Steniuskentie 14 / Kylätie 3
- [Asemakaavan muutos nro 12463 kartta ja kaavaselostus](#) (liite 9, linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun)
- Kaava on lainvoimainen
- Rakennusoikeus 1 700 k-m<sup>2</sup> + 2 800 k-m<sup>2</sup>
- Pinta-ala 4 670 m<sup>2</sup>
- [Kartalla](#) (linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun)
- Hallinta- ja rahoitusmuoto: sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto
- Tontti on rakentamiskelpoinen

Tontilla sijaitsee vanha suojeltu koulurakennus, jonka ottaminen uudes-  
taan käyttöön edellyttää mittavaa peruskorjausta. Rakennuksesta teete-  
tyissä selvityksissä on havaittu mm. sisäilmaongelmia, pinta-vesiohjauk-  
sen puutteita yms. Rakennus myydään kiinteään hintaan.

Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.



Haaga Etelä-Haaga tontti 29088/3. Ote kaavakartasta. Ei mittakaavassa.

Koulurakennuksen rakennusoikeus on 1 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa kolme uudisrakennusta, joiden rakennusoikeus on yhteensä 2 800 k-m<sup>2</sup>.

Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasun-  
toja.



## ***Kehittämisidea/t***

Tontille tulee esittää yksi tai kaksi kehittämisideaa siten, että idea koskee sekä peruskorjattavaa rakennusta ja uudistuotantoa tai siten, että peruskorjattavalle rakennukselle ja uudistustuotannolle esitetään erilliset kehittämisideat.

## ***Rakennus ja sen myyminen***

Vanha koulurakennus on kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja arvokkaimpia sisätiloja. Vanhaan koulurakennukseen voidaan sijoittaa myös lähipalveluja- majoitus-, kahvila, myymälä-, työ-, harrastenäyttely-, juhla- sekä kokoontumistiloja.

Rakennuksen kerrosala on 1 685 m<sup>2</sup> ja kokonaisala 1 843 m<sup>2</sup>. Rakennus on valmistunut vuonna 1928.

Kaupunki/rakennusvalvonta toimii yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa sekä pyytää lausunnon kaupunginmuseolta suojellun rakennuksen kunnostamiseen liittyen rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Rakennukseen pääsee tutustumaan avoimissa sisätilojen näytöissä:

- ke 29.3.2023 kello 13.00-15.00
- to 27.4.2023 kello 9.00-11.00

Helsingin kaupunki myy Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun perusteella varausensaajalle vanhan koulurakennuksen. Rakennus myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on. Rakennus esitetään myytäväksi 300 000 (kolmesataatuhatta) euron hintaan.

Rakennuksen kauppahinta on suoritettava, kauppakirja ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään



*Vanha koulurakennus osoitteessa Steniuksentie 14.*

kuitenkin 31.12.2026 mennessä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Rakennuksen myynti ja tontin pitkäaikainen vuokraaminen edellyttää lainvoimaista rakennuslupaa.

- Rakennuksen kuntoarviokatselmus, suppea (liite 10) (päivitetty 9.5.2023)
- Rakennushistoriallinen selvitys 31.3.2016 (liite 11)
- Rakennuksen kauppakirjaluonnos (liite 12)
- Rakennuslupapiirustukset, suuntaa antavat (liite 13)
- Lisäehto maanvuokrasopimukseen (liite 14)

Kaupunki ei takaa rakennuksen nykytilan vastaavan viimeisimpiä piirustuksia. Sisäilmatutkimukset saa pyydettyä. Pyyntö tulee osoittaa sähköpostilla [kehittyva.kerrostalo@hel.fi](mailto:kehittyva.kerrostalo@hel.fi).

### **Tontin indikatiivinen vuokrahinta**

Tontin vuosivuokran määräytymisen perusteena käytetään asuinrakennusoikeuden indikatiivista yksikköhintaa 1 100 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin alkuvuosivuokra määräytyisi asuinkäytössä seuraavasti:

- $4\,500\text{ k-m}^2 \times 1\,100\text{ euroa/k-m}^2 \times 4\% = 198\,000\text{ euroa}$ .

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 4,4 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk [(rakennusoikeuden yksikköhinta x 4 % x 1,2) / 12].

Muussa kuin asuinkäytössä vuokra arvioidaan erikseen ja tuotto prosentti on 5 %.

### **Vuokrahinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla**

Varauksensaajan on halutessaan mahdollista saada tontin 29088/3 maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu (jäljempänä: ennakkomaksu) ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Ennakkomaksu merkitään tontin maanvuokrasopimukseen etukäteen maksettuna maanvuokratulona. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta.

#### **Esimerkiksi:**

Ennakkomaksua maksetaan noin 1/3 tontin arvosta:

- $4\,500\text{ k-m}^2 \times 350\text{ euroa} = 1\,575\,000\text{ euroa}$

Tällöin tontin alkuvuosivuokra määritetään ennakkomaksun vähentämisen jälkeen 750 euroa/k-m<sup>2</sup> mukaan:

- $4\,500\text{ k-m}^2 \times 750\text{ euroa/k-m}^2 \times 4\% = 135\,000$

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 3 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk [(rakennusoikeuden yksikköhinta x 4 % x 1,2) / 12].



*Vanha koulurakennus. Näkymä Steniuksentieltä*

Ennakkomaksu huomioidaan vain kyseisen maanvuokrasopimuksen voimassaolon ajan eikä suoritettu ennakkomaksu siten vaikuta maanvuokeraan, kun sopimus alkuperäisen maanvuokra-ajan jälkeen uusitaan.

Ennakkomaksulla voidaan alentaa markkina-arvosta laskettuna tontin maanvuokraa ja sen vastikevaikutusta asunnon ostajan kannalta houkuttelevammalle tasolle, mikä osaltaan parantaa tontille toteutettavan hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Tontin rakennusoikeuden määrä maanvuokran ennakkomaksua laskettaessa määritetään kuten rakennusoikeuden määrä tontin vuokraa laskettaessa.

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan maanvuokran ennakkomaksun suorittamiseen liittyvistä mahdollisista veroista, kuten esimerkiksi varainsiirtoveron suorittamisesta.



## Kaarela, Honkasuo, tontti (AK) 33375/5

- Osoite Honkasuontie
- [Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12540 kartta ja kaavaselostus](#) (liite 15, linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun)
- Kaava on lainvoimainen
- Rakennusoikeus 4 500 k-m<sup>2</sup>
- Pinta-ala 3 382 m<sup>2</sup>
- [Kartalla](#) (linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun)
- Hallinta- ja rahoitusmuoto: sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto
- Tontti on rakentamiskelpoinen arviolta vuonna 2024

Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

Tonttia palveleva asukas pysäköinti tulee sijoittaa alueen kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2.

Tonttia palvelevia autopaikkoja tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen yhteensä 32 kappaletta. Liikuntaesteisten 2 autopaikkaa tulee sijoittaa asuntotontille.

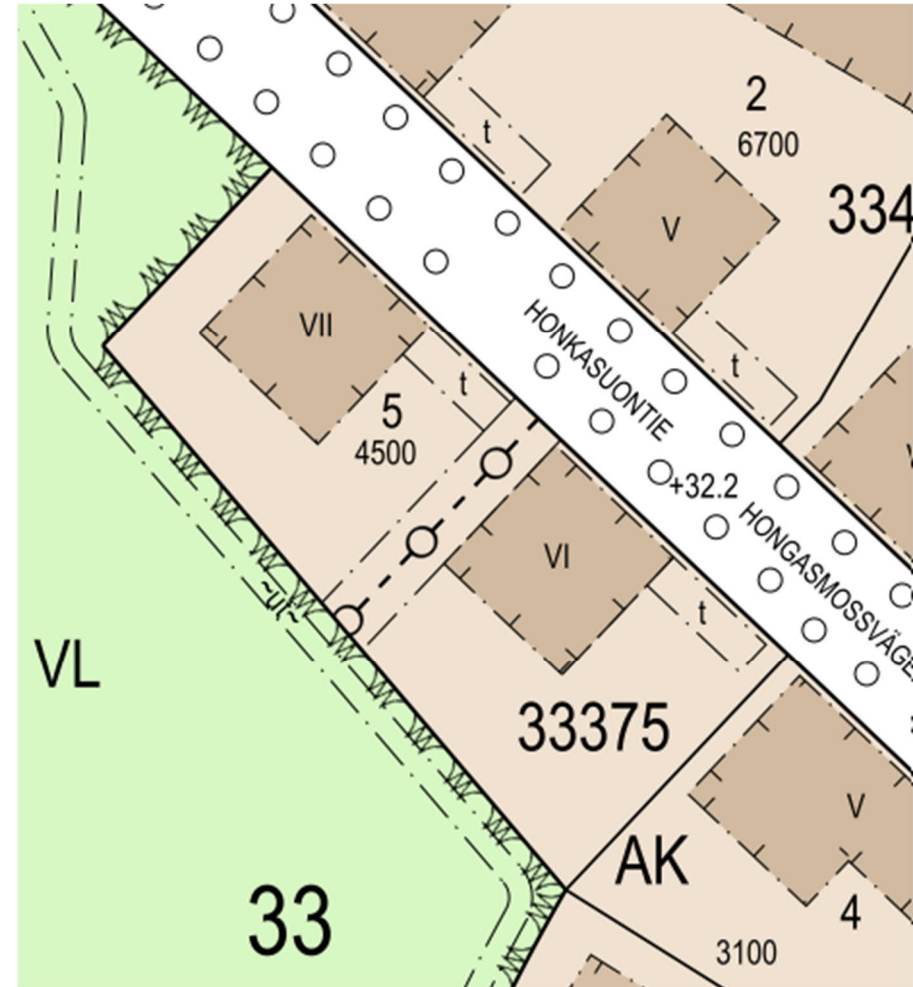
### **Tontin indikiivinen vuokrahinta**

Tontin vuosivuokran määräytymisen perusteena käytetään rakennusoikeuden indikiivista yksikköhintaa 750 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin alkuvuosivuokra määräytyisi seuraavasti:

- $4\,500\text{ k-m}^2 \times 750\text{ euroa/k-m}^2 \times 4\% = 135\,000\text{ euroa}$ .

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 3 euroa/as-m<sup>2</sup> /kk [(rakennusoikeuden yksikköhinta x 4 % x 1,2) / 12].



Kaarela Honkasuo tontti 33375/5. Ote kaavakartasta. Ei mittakaavassa.

## Kaarela, Kuninkaantammi, tontti (A) 33398/2

- Osoite Muotokuvankatu
- [Asemakaavan muutos nro 12166 kartta ja kaavaselostus](#) (liite 16, linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun)
- Kaava on lainvoimainen
- Rakennusoikeus 4 700 k-m<sup>2</sup>
- Pinta-ala 4 186 m<sup>2</sup>
- [Kartalla](#) (linkki Helsingin kaupungin karttapalveluun)
- Hallinta- ja rahoitusmuoto: sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto, ARA-vuokra-asuntotuotanto (pitkä korkotuki) tai asumisoikeusasuntotuotanto
- Tontti on rakentamiskelpoinen

Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja tai valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja

Tontti luovutetaan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

### **Tontin indikatiivinen vuokrahinta sääntelemättömässä tuotannossa**

Tontin vuosivuokran määräytymisen perusteena käytetään rakennusoikeuden indikaatiivista yksikköhintaa 750 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Tontin alkuvuosivuokra määräytyisi seuraavasti:

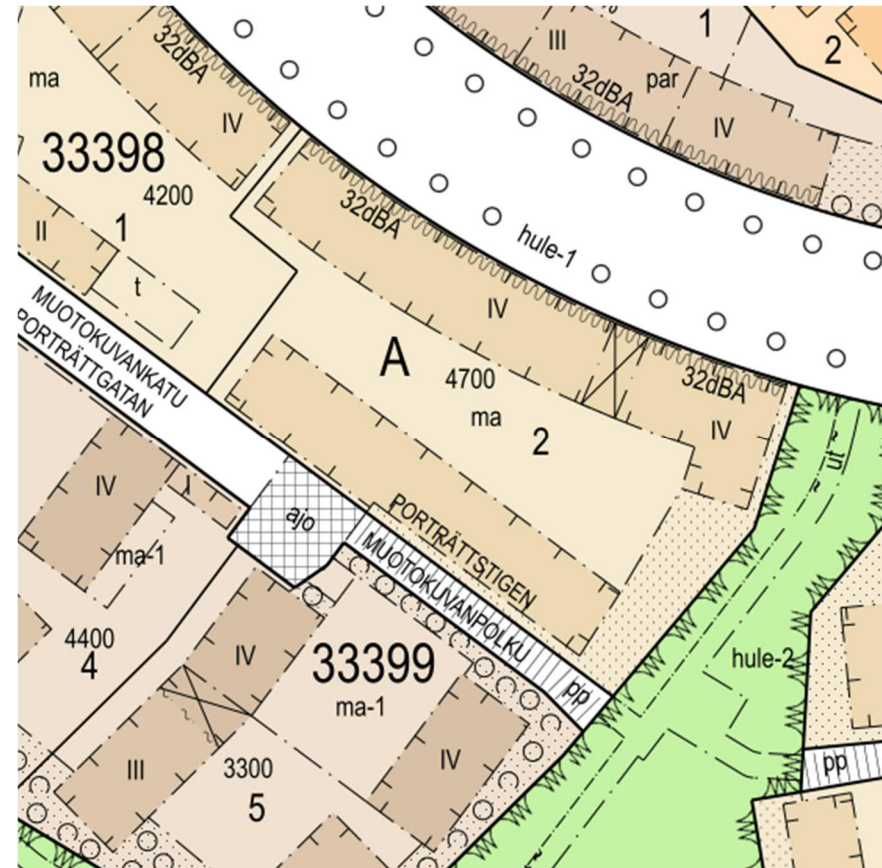
- $4\,700\text{ k-m}^2 \times 750\text{ euroa/k-m}^2 \times 4\% = 141\,000\text{ euroa}$ .

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 3 euroa/as-m<sup>2</sup> /kk [(rakennusoikeuden yksikköhinta x 4 % x 1,2) / 12].

### **Tontin vuokrahinta valtion tukemassa tuotannossa**

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n edellyttämä määräaikainen alennus, joka on voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastik-

keen määrittelyssä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeus- talolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannuseriaatetta. Alennus koskee pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.



Kaarela Kuninkaantammi tontti 33398/2. Ote kaavakartasta. Ei mittakaavassa.

# Liitteet

## Arviointi

Liite 1: Arviointitaulukko

## Varausehdot

Liite 2: Tonttikohtaiset erityiset varausehdot

Liite 3: Tonttien yleiset varausehdot

Liite 4: Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehdot

Liite 5: Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

## Maanvuokrasopimusluonnokset

Liite 6: Sääntelemätön vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

Liite 7: Asumisoikeusasuntotuotanto

Liite 8: Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotanto

## Haaga, Etelä-Haaga, tontti 29088/3

Liite 9: [Asemakaavan muutos nro 12463 kartta ja kaavaselostus](#)

Liite 10: Rakennuksen kuntoarviokatselmus (suppea) (päivitetty 9.5.2023)

Liite 11: Rakennushistoriallinen selvitys (suppea) 30.6.2016

Liite 12: Rakennuslupapaperustukset, suuntaa antavat

Liite 13: Rakennuksen kauppakirjaluonnos

Liite 14: Lisäehto maanvuokrasopimukseen

Tehdyt sisäilmatutkimukset toimitetaan pyydettäessä sähköpostilla, pyyntö osoitetaan [kehittyva.kerrostalo@hel.fi](mailto:kehittyva.kerrostalo@hel.fi)

## Kaarela, Honkasuo, tontti 33375/5

Liite 15: [Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12540 kartta ja kaavaselostus](#)

## Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33398/2

Liite 16: [Asemakaavan muutos nro 12166 kartta ja kaavaselostus](#)

**Helsinki**

**Helsingin kaupunki**  
**Kaupunkiympäristö**

Työpajankatu 8  
00580 Helsinki  
PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
Puhelin 09 310 22111

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)