



19.04.2021

Asia/6

## § 267

### V 5.5.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille (Kaarela, Kuninkaantammi tontti 33399/5 ja Maununneva tontti 33037/2)

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12504 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33399/5 sekä Kaarelan Maununnevassa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12499 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

## Käsittely

Esteelliset: Tuula Saxholm  
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä varauspäätökset

Tontti 33399/5



Kaupunginvaltuusto on 24.4.2019 § 133 hyväksynyt Kuninkaantammen Muotokuvankadun asemakaavamuutoksen nro 12504. Asemakaava on tullut voimaan 19.6.2019. Asemakaavan mukaan tontti 33399/5 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerros-  
ku vaihtelee kolmesta neljään ja jossa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Tontin pinta-ala on 3 698 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 3 300 k-m<sup>2</sup>. Tontti sijaitsee Muotokuvanpolku -nimisen kadun varrella.

Kaupunginhallitus on 28.10.2019 § 720 päättänyt varata tontin 33399/5 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle sr:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

### Tontti 33037/2

Asuntotontti 33037/2 sijaitsee Maununnevantien, Kasematinkujan ja Kasematinkallion rajaamalla alueella ja sille sijoittuva uudisrakennus-  
hanke on täydennysrakennuskohde, jolle on räätälöity oma, vain ky-  
seistä tonttia koskeva asemakaavan muutos (kaupunkiympäristölautaku-  
nta 28.8.2018 § 405). Tontilla sijaitsee kolme huonokuntoista Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n omistamaa asuinkerrostaloa, joille on olemassa purkulupa uudisrakennusten rakennuslupaan liittyen. Laadit-  
tu asemakaavan muutos tuo tontille lisää rakennusoikeutta 4 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 8 600 k-m<sup>2</sup>.

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata osoitteessa Maununnevantie 3 sijaitsevan kerrostalotontin 33037/2 ATT:lle valtion asuntolainottamien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittely perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittä-  
miskeskuksen (ARA) pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemi-  
in rakennusmaan aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti sekä alueelle jo ai-  
emmin vahvistetut saman tuotantomuodon vuokrausperiaatteet. Näin menetelleen pyritään yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitte-  
luun.

### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 6.5.2020 § 130 vahvistanut Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 33398/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannu-



sindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.

- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin vuosivuokras- ta 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).

#### Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään valtion korkotu- keman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas- tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömet- rihintana Kuninkaantammen tontilla vähintään 28 euroa ja Manunnevan tontilla vähintään 29 euroa sekä vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrostaloissa kummallakin alueel- la vähintään 30 euroa.

Maanvuokrat määräytyvät seuraavasti:

Tontti		<u>rak.oikeus</u> k-m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	e/ k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/ k-m <sup>2</sup> (ind. 1980)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1980)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1980), kun <u>ara-alennus 20 %</u> huomioitu
33399/5	AK	3 300	28	554,40	3 696	73 181	58 545
33037/2	AK	8 600	29	574,20	9 976	197 525	158 020

Asuntotontin vuosivuokrasta perittävään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asunto- lainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tuke- missa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa on tällöin 1,77–1,84 e/m<sup>2</sup>/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,22–2,30 e/m<sup>2</sup>/kk.



19.04.2021

Asia/6

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

Tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.03.2021 § 100

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Muotokuvanpolku, Maununnevantie 3

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa ja Maununnevilla sijaitseviin asemakaavan muutoksiin nro 12504 ja 12499 sisältyvien asuinkerrostotonttien (AK) 33399/5 ja 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.



19.04.2021

Asia/6

---

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

---

**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