



27.08.2018

Asia/3

**§ 510**

**V 12.9.2018, Vuokrausperusteiden määrittäminen Kuninkaantammen Etelärinteen asemakaava-alueelle nro 12166 (Kaarela, Kuninkaantammi)**

HEL 2018-004892 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavan muutokseen nro 12166 sisältyvät liitteestä 1 ilmenevät tontit tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 485 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 582 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuinpientalotonttien (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 543 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa (nykyarvo 640 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.



27.08.2018

Asia/3

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

3

Asuntotonttien 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartta
- 3 Tonttikartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013 § 273 hyväksynyt Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavan muutoksen nro 12166.

Kaupunginhallitus on 25.8.2014 § 836 päättänyt varata Kuninkaantammen tontit 33400/1-2, 33401/1-3, 33402/1 ja 33403/1-2 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla kiinteistö-  
lautakunnan hyväksymällä hakumenettelyllä taikka kilpailulla puuraken-



tamisen kehittämishankkeita varten. Tonttiin 33398/2 ei kohdistu va-  
rauspäätöstä.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -  
palvelu on valmistellut kaava-alueen tontteja koskevia hakumenettelyitä  
kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Tarkoituksena on käynnis-  
tää kaksi eri hakumenettelyä vuoden 2018 aikana, mistä syystä Kunin-  
kaantammen etelärinteeseen alueen tonteille tulisi vahvistaa vuokrauspe-  
rusteet. Esitys koskee yhdeksää asuintonttia, joille tullaan rakentamaan  
puurakenteisia kerros- ja/tai asuinpientaloja.

Kaupunginvaltuustolle esitetään, että vuokrausperusteena pidettäisiin:

- sääntelemättömässä asuntotuotannossa kerrostalojen (A) osalta  
vähintään 30 euroa (ind.100) ja pientalojen (AP) osalta vähintään  
33 euroa (ind.100)
- valtion korkotukemassa asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannos-  
sa ja Hitas-asuntotuotannossa kerrostalojen (A) osalta 25 euroa  
(ind.100) ja pientalojen (AP) osalta 28 euroa (ind.100).

Vuokrausperusteet ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

Maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden laskennallinen ne-  
liöhinta (k-m<sup>2</sup>) nykyhintatasossa (3/2018, ind. 1939) on asuintilojen  
osalta ilman alennuksia 582 euroa (A) ja 640 euroa (AP). Maanvuokran  
teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin ilman alennuksia on 2,3  
e/m<sup>2</sup>/kk ja 2,6 e/m<sup>2</sup>/kk. Hitas- ja aravavuokratuotannon osalta vastike-  
vaikutus olisi edellä kerrottuja pienempi.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 25.8.2014 § 836 § päättänyt varata Kuninka-  
ntammen tontit 33400/1-2, 33401/1-3, 33402/1 ja 33403/1-2 luovutetta-  
viksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla kiin-  
teistölautakunnan hyväksymällä hakumenettelyllä taikka kilpailulla puu-  
rakentamisen kehittämishankkeita varten muun muassa seuraavin eh-  
doin:

- Tontti 33400/2 luovutetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotan-  
toon.
- Tontit 33400/1, 33401/2-3, 33402/1 ja 33403/1 luovutetaan välimuo-  
don eli muun muassa Hitas-asuntotuotantoon.



- Tontit 33401/1 sekä 33403/2 luovutetaan sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

Tonttiin 33398/2 ei kohdistu varauspäätöstä.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013 § 273 hyväksynyt Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavamutoksen nro 12166. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2013. Asemakaavan mukaan tontit, joille vuokrauserusteita esitetään nyt määrättäviksi, kuuluvat asuinkerrostalojen (A) tai asuinpientalojen (AP) korttelialueisiin.

Kaava-alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Kerrosluku vaihtelee pääosin kahdesta neljään. Kaava-alue viettää loivasti pohjoisesta etelään. Nykytilassa kaava-alue on metsää.

Asuinkerrostalojen korttelialueella Kuninkaantammen pääkatua rajavat harjakattoiset, pääosin nelikerrokset puukerrostalot, muodostaen kortteleihin suojaisat pihapiirit. Katujen tasoeroista johtuen autopaikat voidaan sijoittaa luontevasti rakennusten väliin pihakannen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja.

Asuntokatujen puolella on pientaloja tai pienkerrostaloja. Asuinpientalonttien autopaikat toteutetaan tonttien alueelle sijoittuvina maanpäällisinä paikoitusalueina.

Osalle Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavaa on vireillä asemakaavan muutos (nro 12504). Kaupunkiympäristölautakunta on 10.4.2018 § 183 puoltanut asemakaavan muutosta. Muutos koskee Kuninkaantammenrinteen katualuetta ja korttelia 33399 (A, AO). Kaava-muutosalue sekä valtion omistama tontti 33398/1 eivät sisälly tähän vuokrauserusteita koskevaan esitykseen.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteinä 2 ja 3.

Tontit rahoitus- ja hallintamuotoineen ja esitettävine vuokrauserusteineen on esitetty liitteessä 1.

#### Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maaperä suunnittelualueella on pääosin avokallioista moreenimaastoa. Alueen keskiosalla sekä alueen länsi- ja itäreunoilla on ohuita, 0...3 metriä paksuja savialueita. Maanpinta viettää pohjoisesta etelään. Nykyinen maanpinta on pääosin tasolla +28 (etelä)...+32 (pohjoinen), ylimmillään kallioiset mäet nousevat noin tasolle +35.



Pohjavedenpintaa on havaittu alueella kahdeksassa havaintoputkessa. Pohjavedenpinta on havaintopisteissä ollut lähellä maanpintaa, noin 0–2 metriä maanpinnasta.

#### Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrauserusteet

Kuninkaantammi sijaitsee Kaarelan kaupunginosassa Länsi-Helsingin pohjoisosassa. Kaava-alue on pääosin rakentamatonta, virkistyskäytössä olevaa metsää, joka rajautuu pohjoisessa Kuninkaantammen keskusta-alueeseen, idässä Keskuspuistoon sekä etelässä Hakuninmaan pientaloalueeseen.

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Hakuninmaalla, Kannelmäessä ja Malminkartanossa. Lisäksi Vantaan puolella Myyrmäen aluekeskuksessa sijaitsee monipuoliset kaupalliset palvelut sekä kulttuuri- ja urheilupalvelut. Malminkartanon ja Myyrmäen juna-asemille on alueelta matkaa noin 2 km.

Vuokrauserusteiden määrittelyssä on huomioitu alueen sijainti ”Kuninkaan kolmiossa” sekä rakentamiselle asetetut ekologiset erityisvaatimukset ja rakentamisen tiiveys. Vuokrauserusteiden määrittelyssä on kerrostalotonttien osalta päädytty hinnoitteluun, joka noudattaa Kuninkaantammen jo aiemmin vahvistettuja vuokrauserusteita. Menettelyllä varmistetaan saman suuruiset maanvuokrat ja johdonmukainen hinnoittelu, kun kyseessä on sijainniltaan, saavutettavuudeltaan ja perustamisolosuhteiltaan sekä kaavan rakentamiselle asettamien vaatimusten osalta lähes samanarvoiset tontit.

Kaupunginvaltuusto on 20.1.2016 § 16 vahvistanut viereiselle Kuninkaantammen keskusta-alueen kerrostalotonteille vuokrauserusteet, joiden mukaan vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta.

Asuinpientalotonteille vertailutietona toimii kaupunginvaltuuston 25.9.2013 § 941 vahvistamat vuokrauserusteet Honkasuon Haapaperhosen alueelle.

Honkasuo on kaavoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Tonttitehokkuudet ovat asuinpientalotonteilla (AP, II) luokkaa 0,40 – 0,50. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee niin Honkasuon tontteja kuin nyt kyseessä olevia Kuninkaantammen etelärinteen asuintontteja. Perustamisolosuhteet Haapaperhosen ja Kuninkaantammen etelärinteen alueilla ovat samaa tasoa.



Honkasuon asuinpientalotonttien vuokrausperusteiksi on vahvistettu vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa. Kuninkaantammen ja Honkasuon asuinpientalot poikkeavat jonkun verran toisistaan muun muassa rakentamisen tiivyyden, liikenneyhteyksien sekä tarjolla olevien viher- ja liikunta-alueiden osalta Kuninkaantammen eduksi. Edellä oleva sekä ajalliset tekijät huomioiden esitetään Kuninkaantammen AP-tonttien vuokrausperusteiksi 18 % korkeampia vuokrausperusteita kuin Honkasuolla.

#### Kerrostalotonttien maanvuokra

Edellä kerrotut tekijät huomioiden esitetään asuinkerrostalotonttien (A) vuokrausperusteeksi valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 25 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 1,6 e/m<sup>2</sup>/kk, välituotannon asunnoissa 1,9 e/m<sup>2</sup>/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,3 e/m<sup>2</sup>/kk.

#### Asuinpientalotonttien maanvuokra

Asuinpientalotonttien (AP) vuokrausperusteeksi esitetään vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 33 euroa.

Vastaavasti näille AP-tonteille esitetään Hitas- ja/tai muuta välituotannon sekä valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon hintaa, jossa vuokrausperuste määräytyy "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 28 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 1,7 e/m<sup>2</sup>/kk, välituotannon asunnoissa 2,2 e/m<sup>2</sup>/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,6 e/m<sup>2</sup>/kk.

#### Vuokrausperusteita vastaavat pääoma-arvot, vuosivuokra ja vuokra-aika



27.08.2018

Tonttien rakennusoikeuden laskennallisena pääoma-arvona nykyhintatasossa (3/2018, indeksi 1939) ovat tällöin asuintilojen osalta sääntelämättä ilman alennuksia ”ei Hitas” tuotannossa 581 euroa/k-m<sup>2</sup> (A) ja 600 euroa/k-m<sup>2</sup> (AP).

Hitas- ja muiden välimuotoa sekä valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantoa olevien kohteiden vastaavat pääoma-arvot ovat 485 euroa/k-m<sup>2</sup> (A) ja 543 euroa/k-m<sup>2</sup> (AP).

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi. Sen sijaan tontille 33402/1 (A) asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavista työhuone- tai liiketiloista peritään asuintiloja vastaavaa maanvuokraa.

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

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

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi normaalin käytännön mukaisesti noin 60 vuoden pituisilla sopimuksilla, jolloin vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartta
- 3 Tonttikartta

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



27.08.2018

Asia/3

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.06.2018 § 308

HEL 2018-004892 T 10 01 01 02

Kuninkaantammenkierto, Asetelmankatu, Asetelmankuja, Muotokuvankatu, Muotokuvanpolku

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavan muutokseen nro 12166 sisältyvien liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien tai niistä vastaavuuksissa muodostettavien tonttien vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 485 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 582 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuinpientalotonttien (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 543 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa (nykyarvo 640 euroa/k-m<sup>2</sup>, 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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





27.08.2018

Asia/3

3

Asuntotonttien 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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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