



28.09.2020

Asia/4

§ 593

V 7.10.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille sekä osto-oikeudesta päättäminen (Pitäjänmäki, Tapaninkylä ja Pasilassa)

HEL 2020-007806 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa

A)

Pitäjänmäessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12349 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 46117/18

B)

Tapaninkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12314 sisältyvien asuntonttien (A) 39119/14 ja 39119/15

C)

Pasilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 17123/1, 17131/1 ja 17131/2

tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti.

D)

Pasilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille osto-oikeuden tontteihin liitteen 3 mukaisin periaattein.

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

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



28.09.2020

Asia/4

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrauseriaatteet
- 3 Osto-oikeuseriaatteet
- 4 Asemakaavan muutos nro 12314 Tapaninkylä
- 5 Asemakaavan muutos nro 12349 Pitäjänmäki
- 6 Asemakaavan muutos nro 12475 Pasila

Muutoksenhaku

A, B, C ja D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Pitäjänmäki tontti 46117/18

Alueella voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12349 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.4.2016 § 116 ja se on tullut voimaan 4.8.2017. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen Pitäjänmäentien ja Turkismiehentien varteen sekä lisäksi 1970-luvun liikerakennuksen korvaamisen kahdella uudella asuinkerrostalolla. Kaavalla suojellaan korttelin kaksikerroksiset 1940-luvun asuinrakennukset. Tontille rakennetaan Hitas-omistusasuntoja. Rakentamisen on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2021.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 46117/18 rakennusoikeus on 4 010 k-m² ja ensisijainen osoite Sulkapolku 1. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tapaninkylä tontit 39119/14 ja 15

Tapaninkylän tonttia koskeva asemakaavan muutos nro 12314 (Tapaninkylä, Tapaninvainio, Tapanila) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.2015 § 176 ja se on tullut voimaan 7.8.2015. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden uuden asuinrakennuksen rakentamisen Kotinummentien varteen. Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa loppuvuodesta 2020.

Asuinrakennusten korttelialueen (A) tontilla 39119/14 on rakennusoikeutta 1 243 k-m² ja tontilla 39119/15 rakennusoikeutta on 1 257 k-m². Tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.2020.



Pasila tontit 17123/1 ja 17131/1 ja 2

Pasilan Postipuistoa koskeva asemakaavan muutos nro 12475 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2018 § 90 ja se on tullut voimaan 6.7.2018. Asemakaava mahdollistaa rakentamisen noin 5 700 asukkaalle entisen Maaliikennekeskuksen alueelle. Rakentaminen on käynnistynyt alueella vuonna 2019. Tontti 17123/1 toteutetaan valtion tukema asuntotuotantona ja tontit 17131/1–2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Tontin 17123/1 rakentaminen on tarkoitus alkaa alkuvuodesta 2021 ja tonttien 17131/1–2 loppuvuodesta 2020.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 17123/1 rakennusoikeus on 11 900 k-m² ja ensisijainen osoite Kollikatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.4.2020.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 17131/1 asuinrakennusoikeus on 9 300 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeus 360 k-m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin 17131/2 asuinrakennusoikeus on 3 400 k-m² ja sen ensisijainen osoite on Kollikatu 2. Tontti 17131/2 on merkitty kiinteistörekisteriin 13.2.2020.

Tarkemmat tonttitiedot ovat liitteessä 1. Asemakaavan otteet ovat liitteenä 4–6.

Maaperä

Pitäjänmäki tontti 46117/18

Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei epäillä maaperän pilaantumista. Tontin itäosassa on aiemmin sijainnut rakennuksia, joka on purettu. Maaperässä saattaa siten olla vanhoja perustuksia. Lisäksi rakentamisen yhteydessä on varauduttava siihen, että alueella voi esiintyä rakennusjätettä.

Tapaninkylä tontit 39119/14 ja 15

Käytettävissä olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Pasila tontti 17123/1

Tontilla on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus. Siinä ei todettu kynnysarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia eikä alueella ole tiedossa maaperän kunnostustarvetta.

Pasila tontit 17131/1 ja 2



28.09.2020

Asia/4

Korttelin 17131 eteläosa ulottuu alueelle, jolla on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus. Lisäksi lähistöllä on todettu pohjavedessä kloorattuja liuottimia, mitkä on otettava huomioon tulevassa rakentamisessa. Suurin osa korttelin alueesta on ollut aiemmin pitkäaikaisesti vuokrattuna. Tältä osin vuokralainen vastaa mahdollisesta pilaantumisesta ja sen kunnostamisesta.

Varauspäätökset

Pitäjänmäki tontti 46117/18

Kaupunginhallitus on yleistä tontinvarausta koskevalla päätöksellään 9.12.2019 § 847 päättänyt varata tontin 46117/18 Hartela Etelä-Suomi Oy:lle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Tapaninkylä tontit 39119/14 ja 15

Tonttipäällikkö on 28.11.2019 § 90 päättänyt varata jatkuvan tonttihaun perusteella BoKlok/Skanska Talonrakennus Oy:lle tontin 39119/13 vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen toteuttamista varten 31.12.2021 saakka.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 19.2.2020 § 38 vuokrata tontin 39119/13 lyhytaikaisesti As. Oy Helsingin Huhtapihalle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.2020–28.2.2021. Tontti 39119/13 on tonttijaolla N:o 13460 jaettu tontteihin 39119/14 ja 39119/15. Tonttijako on vahvistettu ja tullut voimaan 6.4.2020.

Pasila tontti 17123/1

Kaupunginhallitus on 23.11.2015 § 1141 päättänyt varata tontin 17123 vuoden 2017 loppuun saakka Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten.

Pasila tontit 17131/1 ja 2

Kaupunginhallitus on 1.10.2018 § 626 päättänyt varata asuinkerrostalotontit (AK) 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavat tontit luovutettavaksi myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti osto-optiolla sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten KOy Pohjois-Pasilan Tähdelle 31.12.2020 saakka. Tontin 2 osalta varaus on siirretty tonttipäällikön päätöksellä 1.12.2019 alkaen T2H Rakennus Oy:lle.

Pasilan entisen Maaliikennekeskuksen alueelta on vuokrattu noin 6 413 m²:n suuruinen alue Kiinteistömaaliikenne Oy:lle ajalle 1.2.1978–31.12.2025 (maanvuokrasopimus nro 10978). Tehdyn vuokraoikeuden siirron myötä vuokralaisena on nyt KOy Pohjois-Pasilan Tähti. Vuokra-



sopimuksen mukainen alue on muutettu yritystonttitiimin päällikön päätöksellä 3.12.2019 § 117 vastaamaan asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaisia tontteja 17131/1 ja 2. KOy Pohjois-Pasilan Tähti on sopinut T2H Rakennus Oy:n kanssa 18.9.2019 allekirjoitetulla esisopimuksella ohjeellisen tontin 17131/2 alueella olevan ravintolarakennuksen myymisestä, siihen liittyvän vuokraoikeuden ja tontinvarauksen siirtämisestä T2H Rakennus Oy:lle. Lisäksi KOy Pohjois-Pasilan Tähti on 5.12.2019 allekirjoitetulla sopimuksella Pasilan Duo Oy:n kanssa sopinut tontin 17131/1 vuokraoikeuden siirtämisestä Pasilan Duo Oy:lle.

Vuokrausperiaatteet

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

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta, hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutiedot

Pitäjänmäki tontti 46117/18

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 29.11.2017 § 417 päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asuinrakennustontin (AK) 46117/11 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Kaupunginvaltuusto on 29.1.2020 § 18 päättänyt 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) asuinrakennustontin (AK) 30145/6 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 36 euroa. Tontille rakennetaan hitas-omistusasuntoja.

Tapaninkylä tontit 39119/14 ja 15

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 27.11.2019 § 342 päättänyt Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevien korttelien 39280–39284 sekä 39312 asuinkerrostalotonttien (AK) vuokrausperiaatteet pitäen sääntelemättömässä tuotannossa perusteena virallisen elinkus-



tannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Pasila tontit 17123/1 ja 17131/1 ja 2

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 16.1.2019 § 6 § päättänyt 17. kaupunginosan (Pasila, Pohjois-Pasila) sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4, 17126/1 ja 2, 17127/1 ja 2 sekä 17128/1 ja 2 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 (605 euroa / ind. 1951) euroa ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 (722 euroa / ind. 1951) euroa.

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 § 301 päättänyt Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleiden kiinteistökauppojen hyväksymisestä. Päätöksen mukaan vapaarahoitteisten omistusasuntojen käypä yksikköhinta on ollut korttelin 17115/2–6 asuinrakennusoikeuden osalta 800 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m² sekä korttelien 17120/1, 3–5 ja 17122/2–3 asuinrakennusoikeuden osalta 850 euroa/k-m² ja monikäyttötilojen 400 euroa/k-m².

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus ja vertailutiedot sekä muut seikat asuinkerrostalojen korttelialueen (AK ja A) vuosivuokra määrätään seuraavasti:

Kaupunginosa	Tontti	k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1973)	Teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on €/kk/km ²
Pitäjänmäki	46117/18	4 010	46	850	3,39
Tapaninkylä	39119/14	1 243	36	700	2,83
Tapaninkylä	39119/15	1 257	36	700	2,83
Pasila	17123/1	11 9031 0		612	2,44
Pasila	17131/1	9 300	43	875	3,47
	(liiketi-	36022		430	



	la)				
Pasila	17131/ 3	43	875	3,47	
	2	400			

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

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

Osto-oikeus tonteille 17131/1 ja 2

Kaupunginhallitus on 1.4.2019 § 220 hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutuslinjausten mukaisesti tontit luovutetaan pääsääntöisesti vuokraamalla. Siirtymäsäännösten mukaisesti ennen linjausten hyväksymistä vireille tulleissa hankkeissa noudatetaan vanhoja tontinluovutusperiaatteita. Koska tontti 17131/ 1 ja 2 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 1.10.2018 (626 §) ja hanke on tullut vireillä ennen uusien linjausten hyväksymistä, on aikaisempien tontinluovutusperiaatteiden noudattaminen ja tonttien luovuttaminen osto-oikeudella varauspäätöksen mukaisesti perusteltua.

Pasilassa Pohjoisessa Postipuistossa vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettaville asuinkerrosalotonteille (AK) 17131/1 ja 2 vahvistetaan osto-oikeus siten, että tontille toteutettavan asuinrakennusoikeuden kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 44 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (4/2020, ind. 19,66) olisi tällöin vähintään noin 875 euroa.

Tontille 17131/1 toteutettavien kahvila-, ravintola- ja liike- ja julkisten palvelutilojen osalta kauppahinta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 22 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (4/2020, ind. 1966) olisi tällöin vähintään noin 430 euroa/k-m².

- Tontin 17131/1 kauppahinta on $8\,137\,500 + 154\,000 = 8\,291\,500$ euroa ($9\,300\text{ k-m}^2 \times 875\text{ euroa/k-m}^2$) + ($360\text{ k-m}^2 \times 430\text{ euroa/k-m}^2$).
- Tontin 17131/2 kauppahinta on $2\,975\,000$ euroa ($3\,400\text{ k-m}^2 \times 875\text{ euroa/k-m}^2$).



28.09.2020

Asia/4

Yhteensä kauppahinta on noin 11,3 miljoonaa euroa. Kauppahintaa voidaan pitää hyväksyttävänä ottaen huomioon kohteesta saatu ulkopuolisella asiantuntijalla teetetty arviolausunto tonttien rakennusoikeuden markkina-arvosta sekä alueella tehdyt kiinteistökaupat. Hinnat vastaavat kohteen arviolausuntojen mukaista käypää markkina- ja myyntihintaa, kun huomioidaan saatujen arvioiden keskiarvo ja arviointitarkkuuden vaihteluvälit.

Muutoin osto-oikeuden osalta noudatetaan liitteen 3 mukaisia osto-oikeusperiaatteita. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Toimivalta ja täytäntöönpano

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

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 6 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, milloin luovutettavan omaisuuden kauppahinta ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikä kaupunginvaltuusto päättää päätösesityksen B) kohdan mukaisesti osto-oikeuden vahvistamisesta, oikeuttaa tonttipäällikkö päättämään mahdollisesta kiinteistökaupan esisopimuksesta ja tonttien myynnistä liitteen 3 mukaisin osto-oikeusperiaatein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Osto-oikeusperiaatteet
- 4 Asemakaavan muutos nro 12314 Tapaninkylä
- 5 Asemakaavan muutos nro 12349 Pitäjänmäki
- 6 Asemakaavan muutos nro 12475 Pasila

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

A, B, C ja D

Kunnallisvalitus, valtuusto

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



28.09.2020

Asia/4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.08.2020 § 404

HEL 2020-007806 T 10 01 01 02

Sulkapolku 1, Kotinummentie, Postiljooninkatu, Kollikatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti

- että kaupunki vahvistaa Helsingin Pitäjänmäessä, Tapaninkylässä ja Pasilassa (Pohjoinen postipuisto) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12349, 12314 ja 12475 sisältyvien liitteessä 1 mainittujen asuntotonttien (AK, A) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti
- että kaupunki vahvistaa Pasilassa (Pohjoinen postipuisto) sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 17131/1-2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaisille em. vuokrausperiaatteiden lisäksi osto-oikeuden tontteihin liitteen 3 mukaisin osto-oikeusperiaattein
- kaupunki oikeuttaa tonttipäällikön päättämään mahdollisesta kiinteistökaupan esisopimuksesta ja myynnistä koskien Pasilan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyviä asuinkerrostalotontteja (AK) 17131/1-2 liitteen 3 mukaisin osto-oikeusperiaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi
Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi