



07.02.2022

Asia/2

## § 99

### V 16.2.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Kaarela, Kuninkaantammi ja Honkasuo)

HEL 2021-014660 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12401 sisältyvien asuntotonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka sekä
- Kaarelan Honkasuon alueella sijaitsevan asemakaavaan nro 11870 sisältyvän asuntotontin (A) 33367/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Kuninkaantammi, vuokrausperiaate
- 2 Honkasuo, vuokrausperiaate
- 3 Sijaintikartta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 8.2.2021 § 114 varannut seuraavat kerrostalotontit asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten:



- Kuninkaantammen tontti 33414/1 varattiin yhteisesti ES-Laatuasunnot Oy:lle ja ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle
- Kuninkaantammen tontti 33415/1 varattiin yhteisesti Kastelli-talot Oy:lle ja Woodcomp Oy:lle
- Kuninkaantammen tontti 33419/1 varattiin Aso-asunnot Uusimaa Oy:lle
- Honkasuon tontti 33367/1 varattiin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelulle.

Edellä mainittuun varauspäätökseen sisältyi myös Kuninkaantammen kerrostalotontti 33416/1, joka varattiin vapaarahoitteisen, hintakontrolloidun asuntotuotannon toteuttamista varten Mangrove Rakennuttaja Oy:lle.

#### Asemakaava-, tontti- ja maaperätiedot

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 § hyväksynyt Kuninkaantammen Lammenrannan alueen asemakaavamuutoksen nro 12401. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 27.10.2017. Asemakaavan mukaan tontit 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee neljästä viiteen. Tonttien tehokkuusluvut (e) vaihtelevat välillä 1,13–1,26. Kaavamääräysten mukaan rakennettavien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Asuntotonttien kaikki pysäköintipaikat sijoittuvat Lammenrannan autopaikkatontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen, jonka hallinnointia varten tullaan perustamaan pysäköintiyhtiö. Asuntotontit tekevät pysäköintiyhtiön kanssa autopaikkojen osalta merkintä-, käyttö- ja muut tarvittavat sopimukset, joilla varmistetaan pysäköintilaitoksen toteutus ja kustannusten jako käyttäjien kesken.

Kuninkaantammen tontit sijoittuvat Paletinkierro ja Vedenkierto nimisten katujen varteen. Tonttien rakentamiskelpoisuus on varmistettu esirakentamalla koko Lammenrannan kaava-alue ylipengermassoilla.

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.

Honkasuon Perhosniityn asemakaava 11870 on vahvistunut 29.8.2012. Tontti 33367/1 on merkitty nelikerroksisten asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jonka rakennusoikeus on ilmaistu luvuin 6 350 k-m<sup>2</sup> + m 550 k-m<sup>2</sup>. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimää-



rän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän. Tontille saa sijoittaa päivittäistavaramyymälän. Tontin pinta-ala on 8 531 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku on e=0,8. Tontti sijaitsee osoitteessa Perhosenkierto 29.

## Vuokrausperiaatteet

Tontit 33414/1 (AK), 33415/1 (AK), 33419/1 (AK) ja 33367/1 (A)

Säänneltyyn tuotantoon varattujen tonttien vuokrausperiaatteet perustuvat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiin rakennusmaan vuotta 2022 koskeviin aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti, tuleva rakennustyyppi (kerrostalo/pientalo) sekä mahdolliset ARA:n hyväksymät hintaa korottavat erityistekijät. Kuninkaantammessa ja Honkasuolla hintaa korottavia tekijöitä, kuten läheisyys merenrantaan taikka raideliikenteen asemalle, ei ole, mistä syystä rakennusoikeuden yksikköhinta määräytyy yksinomaan ARA:n hyväksymän aluekohtaisen enimmäishinnan perusteella.

## Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 5.5.2021 § 101 ja 6.5.2020 § 130 vahvistanut Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotonttien (AK) 333417/1, 333417/2, 33418/1 ja 33420/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 33398/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.



- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin 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).

#### Vuosivuokra

Aiemmin ARA-tuotantoon Kuninkaantammessa varatuille tonteille vahvistettua rakennusoikeuden yksikköhintaa (28 euroa) ei esitetä käytettäväksi, koska tämä yksikköhinta elinkustannusindeksillä korjattuna ylittää ARA:n alueelle vuonna 2022 hyväksymän enimmäishinnan. Siihen syynä on osaltaan yleinen hintatason nousu ja sitä kuvaavan elinkustannusindeksin pisteluvun nopea muutos. Näin ollen vuokraushinnaksi esitetään hieman alemmaa rakennusoikeuden yksikköhintaa kuin mitä alueella on aiemmin käytetty.

Vertailuhinnat sekä ARA:n määrittelemät enimmäishinnat huomioiden asuntotonttien (AK ja A) 33414/1, 33415/1, 33419/1 ja 33367/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asuinoikeus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 27 euroa.

Honkasuon tontille toteutettavien päivittäistavarakauppaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa. Muutoin tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

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).

Tonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> hintatasossa (11/2021, ind.20,50) on esitetyn mukaisesti noin 554 euroa ilman ns. ARA-alennusta ja ARA-alennuksella noin 443 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa on tällöin 1,77 e/m<sup>2</sup>/kk.



07.02.2022

Asia/2

### Tontti 33416/1 (AK)

Tontti on varattu hintakontrolloituun (puoli-hitas) asuntotuotantoon, jossa ensimyyntin jälkeen asuntojen myyntihintaa ei säädelä. Tontti vuokrataan käypään markkinahintaan ja vuokran määrittämiseksi on pyydetty ulkopuolisen arvioitsijan (Catella Property Oy) arviolausunto tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta.

#### Vuosivuokra

Asuinkerrostalotontin (AK) 33416/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuoksuvuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 33 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuinkerrosalaa vastaavaa vuokraa.

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

Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> hintatasossa (11/2021, ind.20,50) on esitetyn mukaisesti noin 677 euroa. Vuokra vastaa kyseisen tontin arviolausannon mukaista käypää markkinahintaa. Arviolausunto on oheismateriaalissa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa on tällöin 2,71 e/m<sup>2</sup>/kk.

#### Vuokra-aika ja tuottotavoite

Vuokra-aika on kaikkien tonttien osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2080.

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

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö



07.02.2022

Asia/2

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Kuninkaantammi, vuokrausperiaate
- 2 Honkasuo, vuokrausperiaate
- 3 Sijaintikartta

**Oheismateriaali**

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

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 11.01.2022 § 8

HEL 2021-014660 T 10 01 01 02

Vedenkierto, Paletinkierto ja Perhosenkierto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12401 sisältyvien asuntonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.
- Kaarelan Honkasuon alueella sijaitsevan asemakaavaan nro 11870 sisältyvän asuntontin (A) 33367/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



07.02.2022

Asia/2

---

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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