



24.11.2021

Asia/6

## § 356

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Suutarila ja Herttoniemi)

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti

- Suutarilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvien asuntotonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 sekä
- Herttoniemessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 10081 sisältyvän autopaikkatontin (LPA) 43057/13 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Suutarila ja Herttoniemi
- 2 Suutarila, sijaintikartta ja ote ajantasa-asemaakavasta
- 3 Herttoniemi, sijaintikartta ja ote ajantasa-asemaakavasta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Suutarilan asuntotontit 40175/3 ja 40226/2

##### Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuusto on 14.1.2015 § hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12243. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 6.3.2015. Tontti 40175/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 2 277 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Peltohiirenkuja. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

---

**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****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Samaan asemakaavaan sisältyy asuinrakennusten korttelialueeseen (A) kuuluva tontti 40226/2. Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala noin 5 279 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Siltalanpuistonpolku.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

#### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 § 847 varannut asuinrakennusten korttelialueeseen kuuluvan tontin 40175/3 kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelulle (ATT) asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka. Varaus tehtiin ehdolla, että alueeseen nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset muutetaan tai päätetään ennen kuin suunniteltu hanke voidaan toteuttaa.

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 varannut asuinrakennusten korttelialueeseen kuuluvan tontin 40226/2. ATT:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varaus tehtiin ehdolla, että alueeseen nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset muutetaan tai päätetään sekä alueella olevat rakennukset/rakennelmat (autokatos) puretaan tai siirretään ennen kuin suunniteltu hanke voidaan toteuttaa. Lisäksi varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee tutkia ja varmistaa kaavan taloudellinen toteuttamiskelpoisuus yhdessä asemakaavapalvelun kanssa.

#### Vuokrausperiaatteet

#### Vertailutieto

Kaupunginvaltuusto on 9.9.2020 § 197 hyväksynyt asemakaavan muutokseen nro 9419 sisältyvän sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen (YS) tontin 40094/14 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 28 euroa (nykyarvo 07/2021 on noin 564 euroa) valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osalta. Vuokraan myönnettiin 20 %:n alennus ajalle, jona tontille rakennettavan asumisyksikön rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

#### Vuosivuokra ja vuokra-aika

Ottaen huomioon edellä mainittu vertailutieto, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) 14.7.2021 antama päätös tonttien enimmäishinnasta esitetään seuraavaa.

---

**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****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Valtion tukemien tonttien osalta vuokrasta perittään 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, ARA-alennus).

Asuntotonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeus- asuntotuotannon osalta vähintään 27 euroa. Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup>- hinta (hintatasossa 07/2021, ind. 20,15) on esitetyn mukaisesti noin 544 euroa ilman ARA-alennusta ja ARA-alennuksella noin 435 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on edellä mainitussa hintatasossa ja ARA-alennus huomioon ottaen noin 1,74 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asunto- tontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallises- ta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhem- min päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2080.

Herttoniemen autopaikkatontti 43057/13

#### Asemakaavatiedot

Ympäristöministeriön 3.9.1993 hyväksymän ja 24.9.1993 voimaan tul- leen asemakaavan muutoksen nro 10081 mukaan tontti 43057/13 kuu- luu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 2 740 m<sup>2</sup> ja osoite on Puusepänkatu 7. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekis- teriin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 3.

#### Taustatietoa

Korttelissa 43057 on vuonna 1993 voimaan tulleen asemakaavan muu- toksen lisäksi voimassa myös asemakaavan muutos nro 12366, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2018 § 374 ja tullut voi- maan 9.12.2020. Asemakaavan muutos koskee Puusepänkadun kort- telin länsiosan kahta asuntotonttia (AK, 43057/11 ja 16). Asemakaavan



mukaan mainittuja asuntotontteja palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin omalle tontille tai LPA-alueelle korttelissa 43057. Yksityisessä omistuksessa olevan asuntotontin (AK) 43057/16 rakentaminen on tarkoitus lähiaikoina. Asuntohanke tulee sijoittamaan kymmenen autopaikkaa tontille (LPA) 43057/13. Autopaikkatonttia (LPA) 43057/13 ei ole erikseen varattu.

#### Vuokrausperiaatteet

Herttoniemen autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään vakiintuneen käytännön mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa (nykyarvo 20,15 euroa / ind. 2015).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

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

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Suutarila ja Herttoniemi
- 2 Suutarila, sijaintikarta ja ote ajantasa-asebakaavasta
- 3 Herttoniemi, sijaintikarta ja ote ajantasa-asebakaavasta

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



24.11.2021

Asia/6

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 15.11.2021 § 844

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa

- Suutarilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvien asuntonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 sekä
- Herttoniemessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 10081 sisältyvän autopaikkatontin (LPA) 43057/13 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 21.09.2021 § 494

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Suutarilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvien asuntonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- että Herttoniemessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 10081 sisältyvän autopaikkatontin (LPA) 43057/13 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.mehtala(a)hel.fi

Jessina Haapamäki (Herttoniemen asiat), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 1904975  
jessina.haapamaki(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

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566