



§ 10

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Pasila, Postipuisto tontit 17129/1, 2 ja 3)

HEL 2021-012096 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Helsingin kaupungin 17. kaupunginosassa (Pasila) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 17129/1 ja 2 sekä autopaikkatontin (LPA) 17129/3 tai niistä muodostettavien tonttien 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
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12475

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Pasilan Postipuistoon on laadittu asemakaavan muutos nro 12475, joka on tullut lainvoimaiseksi 6.7.2018. Asemakaava mahdollistaa rakentamisen noin 5 700 asukkaalle entisen Maaliikennekeskuksen alueelle. Rakentaminen on käynnistynyt alueella vuonna 2019.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 25.8.2014 § 836 päättänyt varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta noin 150 000 k-m² luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:



- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Kaupunginhallitus on 23.11.2015 § 1141 varannut Postipuiston asema-kaavaluonnoksen 12475 itäpuolen kortteleiden tontit (AK) 17123 ja 17125–17129 asuntohankkeiden suunnittelua varten kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle. Aiemmin tehdyn päätöksen mukaisesti asuntotuotantotoimistolle on Postipuiston alueelta yleisesti varattu noin 30 000 k-m² tuotantoa vastaava määrä valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tämän lisäksi esitettiin asuntotuotantotoimistolle varattavaksi noin 31 500 k-m² vastaava määrä välimuodon tuotantoon aiemmin varatun säännellyn vuokra-asuntotuotannon lisäksi. Varaukset kohdentuivat nyt kyseessä oleviin kortteleihin, mutta rahoitus- ja hallintamuodon kohdentuminen tonteille tullaan päätöksen mukaan määrittämään myöhemmin suunnittelun tarkentuessa.

Tonttipäällikkö on 6.4.2018 § 14, 13.12.2019 § 95 sekä 3.2.2021 § 5 jatkanut varausta siten, että varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelun ilmoituksen mukaan tontti 17129/1 toteutetaan valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona ja tontti 17129/2 välimuodon (Hitas) asuntotuotantona.

Tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 12 000 k-m², josta välimuodon (Hitas, asumisoikeus) asuntotuotannon osuus on yhteensä 4 800 k-m² ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon osuus yhteensä 7 200 k-m². Lisäksi tonttien yhteenlaskettu myymälä- ja monikäyttötilojen rakennusoikeus on 400 k-m².



Kyseessä oleva vuokrausperiaatepäätös toteuttaa kaupunginhallituksen 25.8.2014 § 836 tekemän varauspäätöksen mukaista hallintomuotojakaamaa. Hallintomuotojakauman kokonaistilanne on tällä hetkellä seuraava. Välimuodon asuntotuotanto 38%, ARA-vuokra-asuntotuotanto 22% sekä sääntelemätön asuntotuotanto, joka sisältää vapaarahoitteisen omistus- sekä vuokra-asuntotuotannon 40%. Välimuotoon sisältyvät Postipuistossa asumisoikeus- ja Hitas-asuntotuotanto.

Asemakaava

Postipuiston asemakaavan muutos nro 12475 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2018 § 90 ja se on tullut voimaan 6.7.2018. Asemakaavan muutos sisältää kerrosalaa kaikkiaan 251 095 k-m², josta on asumista 237 400 k-m², liike- ja toimitilaa 4 310 k-m², julkisia palveluja 8 200 k-m² ja yhteiskäyttötilaa 1 185 k-m².

Asemakaava-alueella on yhteensä 14 asuinkerrostalokorttelia (AK), joista osalle saa sijoittaa asuin-, vapaa-ajan ja yhteistilojen lisäksi myymälä-, monikäyttö- ja päiväkotitiloja. Lisäksi alueella on kaksi yleisten rakennusten korttelia (Y), joille saa rakentaa koulun ja/tai päiväkodin sekä yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortteli (AH), johon saa sijoittaa asukkaiden käyttöön vapaa-ajan tilaa ja pienimuotoista liiketoimintaa, kuten kahvilan. Asemakaavaan on merkitty lisäksi kolme autopaikkojen korttelia (LPA), joille saa rakentaa pysäköintitalon ja yhteistiloja maatasokerrokseen.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Asemakaavan ote on liitteenä 3.

Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja käyttötarkoitus, alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 8.9.2021 § 268 vahvistanut 17. kaupunginosan (Pasila) asuinkerrostalotonttien (AK) 17114/2 ja 10 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona



toteuttavien tonttien osalta vähintään 34 (682 / ind. 2006) euroa. Valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien 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).

Kaupunginvaltuusto on 31.3.2021 § 76 vahvistanut 17. kaupunginosan (Pasila) asuinkerrostalotontin (AK) 17116/6 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 40 euroa (792 euroa / ind. 1980).

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 17129/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 34 (689 euroa/ind. 2026) euroa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 17129/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 (729 euroa / ind. 2026) euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta vähintään 22 (446 euroa/ind. 2026) euroa. Autopaikatontin (LPA) kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana on noin 20 euroa edellä mainitussa hintatasossa.

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

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavien tonttien vuokrasta esitetään perittäväksi 70 % vuoden 2026 loppuun saakka. Jonka jälkeen valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien 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).

Tonttien vuokra-aika on noin 60 vuotta eli 31.12.2080 saakka.



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
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12475

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta
Asuntotuotanto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.12.2021 § 916

HEL 2021-012096 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 17. kaupunginosassa (Pasila) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 17129/1 ja 2 sekä autopaikkatontin (LPA) 17129/3 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö



19.01.2022

Asia/10

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 16.11.2021 § 639

HEL 2021-012096 T 10 01 01 02

Postipuisto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvän asuinkerrostalotonttien (AK) 17129/1-2 ja autopaikkatontin (LPA) 17129/3 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi