



26.08.2019

Asia/6

## § 526

### V 11.9.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontonteille (Koskela, tontit 26967/1, 26968/1 ja 26972/1)

HEL 2019-005534 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asuinkerrostalotonttien (AK) 26967/1, 26968/1 ja 26972/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2019 saakka liitteen 1 mukaisesti.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Asemakaava-alueelle on suunniteltu uusia asuntoja yhteensä noin 107 847 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta erityisasumiseen ja siihen liittyviin palveluihin, liike- ja päivittäistavarakaupan tiloihin, lähipalveluihin ja yhteistiloihin. Yhteensä kerrosalaa asemakaava-alueella on 143 772 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien rakentamisen on tarkoitus alkaa arvion mukaan loppu-syyskystä 2019, joten niille on tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

## Esittelijän perustelut

### 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



## Asemakaava- ja tonttitiedot

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2016, 349 § ja se on tullut voimaan 27.1.2017.

Asemakaava-alueelle on suunniteltu uusia asuntoja yhteensä noin 107 847 k-m<sup>2</sup>, josta 14 377 k-m<sup>2</sup> tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Alueella on jo ennestään asuinkerrosalaa 8 595 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta erityisasumiseen ja siihen liittyviin palveluihin 20 000 k-m<sup>2</sup>, liike- ja päivittäistavarakaupan tiloihin 2 630 k-m<sup>2</sup>, lähipalveluihin 4 700 k-m<sup>2</sup> ja yhteistiloihin 830 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kerrosalaa asemakaava-alueella on 143 772 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkerrostalotontin, joka on hyväksytytonttijaon nro 13256 mukainen tontti 26967/1, rakennusoikeus on 6 100 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 3 775 m<sup>2</sup> ja osoite Käpyläntie.

Asuinkerrostalotontin, joka on ohjeellinen kaavatontti 26968/1, rakennusoikeus on 9 550 k-m<sup>2</sup> + li 200, pinta-ala noin 6 213 m<sup>2</sup> ja osoite Käpyläntie. Tonttijako on vireillä. Tontti 26968/1 on tarkoitus jakaa kahdeksi tontiksi.

Asuinkerrostalotontin, joka on ohjeellinen kaavatontti 26972/1, rakennusoikeus on 12 300 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala noin 5 529 m<sup>2</sup> ja osoite Koskelantie. Tonttijako ei vielä ole vireillä. Tontti on tarkoitus jakaa kolmeksi tontiksi. Kullekin korttelin 26972 hankkeelle (osuuskunta, vapaarahoitteinen vuokra ja vapaarahoitteinen omistus) on tarkoitus muodostaa oma tontti. Vuokrausperiaatteet esitetään tämän korttelin osalta vahvistettavaksi niille tonteille, jotka toteutetaan osuuskuntamuotoisena asuntotuotantona ja sääntelemättämänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on noin 24 100 k-m<sup>2</sup>, josta välimuodon (Hitas, asumisoikeus, osuuskunta) asuntotuotannon osuus on yhteensä noin 19 900 k-m<sup>2</sup> ja sääntelemättämän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä noin 4 200 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

## Maaperä

Käytävissä olevien tietojen perusteella alueelle sijoittuvilla tonteilla ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta.

## Varauspäätös

---

**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



Kaupunginhallitus on 5.11.2018, 691 § päättänyt varata Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaava-alueeseen kuuluvat asuinkerrostalotontit (AK) seuraavasti:

- tontti 26967/1 e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontti 26968/1 yhteisesti ES-Laatuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1071460-5) ja SSA Group Oy:lle (Y-tunnus 2510722-6) asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontti 26972/1 Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) osuuskuntamuotoisen sekä vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten

#### Luovutustapa

Tontit 26967/1, 26968/1 tai niistä muodostettavat tontit on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti. Tontti 26972/1 on tarkoitus jakaa kolmeksi tontiksi. Näistä tonteista tontti, joka toteutetaan osuuskuntamuotoisena vuokra-asuntotuotantona ja tontti, joka toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, luovutettaisiin vuokraamalla pitkäaikaisesti. Tontti, jolle toteutetaan vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa, on tarkoitus luovuttaa myymällä. Myyntiperiaatteet vahvistetaan myöhemmin erikseen.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, tontista 26972/1 saatu ulkopuolisen laatima arviokirja, 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 myös huomioon vuokrausperiaatteita määritettäessä.

#### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 4.11.2015, 282 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK) 28131/4 ja 5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen osalta 29 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015, 340 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11—13 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua



100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 15.2.2017, 96 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28327/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

Edelleen kaupunginvaltuusto on 16.1.2019, 8 § päättänyt vahvistaa 26. kaupunginosan (Koskela) asuin kerrostalotonttien (AK) 26962/3-5 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

Asuin kerrostalotonttien (AK) 26962/3—5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 30 euroa, ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 euroa.

#### Vuokrausperiaatteet

Asuin kerrostalotonttien (AK) 26967/1 ja 26968/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 588 euroa ja ns. ARA-alennuksen aikana noin 470 euroa), Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 36 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 706 euroa).

Asuin kerrostalotontin (AK) 26972/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona (mukaan lukien osuuskuntamuotoinen tuotanto) toteutettavien Koskelantiehen rajautuvien tulevien tonttien osalta vähintään 42 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 824 euroa) ja puistoon (VP, Rohtotarha) rajautuvan tulevan tontin osalta vähintään 46 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 902 euroa).

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



26.08.2019

Asia/6

Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa. Hinnat ovat ARA:n ohjeistusten mukaisia sekä ARA:n hyväksymät.

Tonttien vuosivuokrista peritään 80% siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi vaaruspäätöksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta, käytetään näiden tonttien osalta vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa tässä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

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

Vuokra-ajaksi esitetään noin 55 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 31.12.2075.

#### Arviokirja

Arviokirja on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet



26.08.2019

Asia/6

2 Asemakaava

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.05.2019 § 260

HEL 2019-005534 T 10 01 01 02

Koskelantie, Käpyläntie, Paviljonkikuja

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle,

- että Helsingin Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvien asuinkerrostalonttien (AK) 26967/1, 26968/1 ja 26972/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(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

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566