



## § 693

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Pasila, Vartiokylä)

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Yläkiventie 4, 7 ja 9, Myllymatkantie ja Postiljooninkatu

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vartiokylässä (Myllypuro) sijaitsevien asemakaavan muutoksiin nro 12327 ja 12505 sisältyvien asuinkerrostalojen korttelialueen tonttien (AK) 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK-1) 45168/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- kaupunki vahvistaa Helsingin Pasilassa (Postipuisto) sijaitsevan, asemakaavamuutokseen nro 12475 sisältyvän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontin (AH) 17118/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

#### Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Helsingin Vartiokylässä sijaitseville asuinkerrostalotonteille (AK45142/20, 45142/21 ja 45144/3 ja ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueen tontille 45168/1 sekä Pasilan Postipuistossa sijaitsevalle AH-tontille 17118/1 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Vartiokylän Myllypuron asuntotonteille (AK ja AK1), jotka toteutetaan valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntotuotantona ja esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 2041) noin 632 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 502 euroa).

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Postipuistossa sijaitsevalle AH-tontille toteutetaan Postipuiston alueen asuinkortteleita palveleva yhteiskäyttörakennus. Vuokrausperiaatteet esitetään vahvistettavaksi AH-tonttia koskevien, vakiintuneesti sovellettävien yleisten vuokrausperiaatteiden ja kaupungin ja Fira Oy 28.2.2018 allekirjoittaman tonttia 17118 koskevan toteutus sopimuksen mukaisesti.

Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ja tonttien sijainti pyrkien yhdenmukaiseen sekä johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa. ARA pitää edellä esitetyistä hinnoista sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä.

Tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

## Esittelijän perustelut

Myllypuron tontit 45142/20, 45142/21, 45144/3 ja 45168/1

## Varauspäätös



Kaupunginhallitus varasi päätöksillään 5.11.2018 (691 §) ja 9.12.2019 (847 §) tontit 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 ja 45168/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (0116514-9) 31.12.2021 saakka. Varauspäätökset sisälsivät muun muassa seuraavat ehdot:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden opiskelijoille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 9.12.2015 hyväksymän ja 22.1.2016 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12327 mukaan tontit 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kaupunginvaltuuston 23.10.2019 hyväksymän ja 30.12.2019 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen 12505 tontti 45168/1 kuuluu ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1).

Tontin 45142/20 rakennusoikeus on 2 050 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala on 1 165 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Yläkiventie 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.8.2020.

45142/21 rakennusoikeus on 1 700 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 986 m<sup>2</sup> ja osoite on Yläkiventie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.8.2020.

Tontin 45144/3 rakennusoikeus on 3 400 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 2 365 m<sup>2</sup> ja osoite on Yläkiventie 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2020.

Tontin 45168/1 rakennusoikeus on 2 580 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala on 1 484 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Myllymatkantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.4.2020.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttien 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueen tontin (AK-1) 45168/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 31 euroa (nykyarvo n. 632 euroa/ind. 2041).



Asuntotonttien 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 korkohyvistä (korkotukea).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Postipuiston tontti 17118/1

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m<sup>2</sup>) 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 % väli- muodon 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.

#### Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (hakumenettelyn) järjestäminen ja keskeiset tavoitteet

Kiinteistölautakunta päätti 11.2.2016 (58 §) hyväksyä Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) kortteleita 17114 - 17118 ja 17120 - 17122 koskevan hakuohjeen: "Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuin-kortteleiden ym. ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 11.2.2016" ja järjestää po. hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn).

Helsingin kaupunki järjesti 11.2. - 16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114 - 17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähialueurakennusten korttelialuetta (PL) 17118 koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn.

Korttelit jaettiin kolmeen hakualueeseen siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuuluvat korttelit 17114 ja 17115 (hakualue 1), toiseen hakualueeseen korttelit 17116, 17120 ja 17121 (hakualue 2) ja kolmanteen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3). Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konsepti-suunnitelmat joko hakualueelle 1 ja/tai 2 ja/tai 3.

#### Hakumenettelyn ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 18.5.2017 (276 §) Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita ym. koskevan ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn perusteella valita suunnitellun tontin 17118/1 tai siitä muodostettavien tonttien varauksensaajaksi ja toteuttajaksi parhaimman lopullisen projektisuunnitelman tekemiseen hakualueelle 3 osallistuneen Fira Oy:n ehdolla, että kaupungin toimivaltainen elin hyväksyy mainitun tontin osalta toteutussopimuksen ja että Fira Oy sitoutuu noudattamaan mainitun tontin varausehtoina po. sopimuksessa sovittuja ehtoja. Päätöksen mukaan Fira Oy:n tulee toteuttaa tontille 17118/1 kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdoli-



sesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Tontti 17118/1 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.8.2017 (301 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan tekemään suunnitellun tontin 17118/1 toteutussopimuksen ja tarvittaessa tekemään siihen muutoksia ja tarkistuksia.

#### Toteutussopimus

Kaupunki ja Fira Oy ovat allekirjoittaneet 28.2.2018 tonttia 17118 koskevan toteutussopimuksen. Toteutussopimuksen keskeiset ehdot koskevat muun muassa toteuttamisessa noudatettavia keskeisiä ehtoja ja periaatteita, tonttien myymistä ja vuokraamista, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevia ehtoja.

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 25.4.2018 hyväksymän ja 6.7.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan tontti 17118/1 kuuluu asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

AH-korttelialueen rakennusoikeus 1 185 m<sup>2</sup> on AK-kortteleiden vapaa-ajantiloista muodostuvaa lisäkerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pieni-muotoista liiketoimintaa kuten kahvilan, kuitenkin enintään 150 m<sup>2</sup>. Aluetta ei saa aidata. Tontin pinta-ala on noin 1 883 m<sup>2</sup> ja osoite Rullakkokatu 2, Rullakkotori 2, Postiljooninkatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.10.2020.

#### Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Kiinteistö Oy Helsingin Postivarikko ja toteuttajana Fira Oy. Tontin 17118/1 suunnittelu on käynnissä, ja rakentamistoimenpiteiden on tarkoitus alkaa maaliskuussa 2022.

Asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin vapaa-ajantiloista (jäljempänä yhteiskerhotiloista) osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueelle 17118 toteutettavaan yhteisrakennukseen.

Kyseiseen rakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja.

Kunkin tontin vuokralainen/omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen. Fira Oy:n toimittaman yhteiskäyt-



törakennuksen alustavan toteutusmallin mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m<sup>2</sup>/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

Selvyyden vuoksi todetaan, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m<sup>2</sup>) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerroslasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

### Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteet esitetään vahvistettavaksi AH-tonttia koskevien, vakiintuneesti sovellettavien yleisten vuokrausperiaatteiden ja kaupungin ja Fira Oy 28.2.2018 allekirjoittaman tonttia 17118 koskevan toteutussopimuksen mukaisesti seuraavasti:

- Yhteiskäyttötontin (AH) 17118/1 asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen rakennuksen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.
- Mikäli AH-tontille kuitenkin toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, niin Kaupungilla on oikeus lisäksi periä siitä vuokraa. Esimerkiksi liiketilan osalta kerrosneliömetrihinnaksi esitetään 17 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että AH-tontille toteutettavien asemakaavan mukaisten asukkaiden käyttöön tulevien vapaa-ajantilojen, harraste-, kokoontumis-, liikunta- tai vastaavien tilojen osalta ei esitetä erikseen perittäväksi vuokraa, koska po. tilat ovat lisäkerrosalaa.
- Muilta osin noudatetaan tavanomaisia vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

### Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet



07.12.2021

Asia/18

- 2 Asemakaava Vartiokylä  
3 Asemakaava Pasila

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** **Otteen liitteet**  
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho