



## § 10

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Herttoniemi ja Laajasalo, tontit 43124/4 ja 49273/10)

HEL 2019-011827 T 10 01 01 02

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvän asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sekä Helsingin Herttoniemen sairaala-alueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12444 sisältyvän asuinrakennustontin (AK) 43124/4 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12010
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12444

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Kymp/Make/Tontit

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä



Esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet Kruunuvuorenrannan korttelien 49273 tonteille 6 ja 10. Tonteille 49273/6 ja 10 on jo aikaisemmin vahvistettu vuokrausperiaatteet (kaupunginvaltuusto 30.1.2019, 31 §). Tontin 10 rahoitus- ja hallintamuotoa on kuitenkin muutettu siten, että tontti voidaan Hitas-omistusasuntotuotannon sijaan toteuttaa myös sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Vastava hallinta- ja rahoitusmuodon muutos tehdään todennäköisesti myös tontin 49273/6 kohdalla. Näin ollen tonteille 49273/ 6 ja 10 esitetään vahvistettavaksi sääntelemättömän omistusasuntotuotannon vuokrausperiaatteet.

Edelleen esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet Herttoniemen (Siilitie) korttelin 43124 tontille 4. Tontti 43124/4 toteutetaan hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.

## Esittelijän perustelut

Kruunuvuorenrannan tontit 49273/6 ja 10

### Asemakaavatiedot

Asemakaavan nro 12010 mukaan korttelin 49273 asuntotontti 49273/6 ja 10 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin 10 pinta-ala 1 335 m<sup>2</sup> ja tontin 6 pinta-ala on 1 351 m<sup>2</sup>. Molemmat tontit on merkitty rekisteriin 15.12.2018.

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 (372 §) varata korttelin 49273 asuntotontit konsortiolle 31.12.2020 saakka. Tontit 49273/6 ja 10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle toteutettavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-omistusasuntotuotantona sekä mm. seuraavin ehdoin:

- Ryhmärakennuttamiseen varattavat Hitas-ehdoin toteutettavat tontit toteutetaan Hitas II -ehdoin.

### Varauspäätöksen muutos

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 4.11.2019 (317 §) muuttaa ryhmärakennuttamiseen Hitas-omistusasuntotuotantona (Hitas II –ehdoin) varatun Helsingin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49273 tontin 10 varausta seuraavasti:

- Tontti voidaan toteuttaa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Tontti tulee kuitenkin edelleen toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena. Mikäli tontti toteutetaan edellä mainitun mukaisesti sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, tontin toteuttamisessa ei tarvitse noudattaa Hitas II –ehtoja.



- Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Vastaava varauspäätöksen muutos tehdään todennäköisesti myös tontin 49273/6 kohdalla.

#### Aikaisemmat vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 30.1.2019 (31 §) vahvistaa muun muassa kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotonteille (ml. tontti 49273/10) vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49273/4, 49273/5, 49273/6, 49273/8, 49273/9, 49273/10, 49273/11 ja 49273/12 sekä 49274/3-10 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021.

Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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).

Mainitussa varauspäätöksessä ei vahvistettu vuokrausperiaatteita sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettaville tonteille tontteja.



## Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 (197 §) oikeuttaa kiinteistölautekunnan vuokraamaan 31.12.2080 Helsingin kaupungin 49. Haakoninlahti 1:n asemakaavaan nro 12010 merkityn asuntotontin 49271/2, jotka toteutetaan jälleenmyynnin osalta sääntelemättömänä asuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.

Mainittuun kaupunginvaltuuston päätökseen on sisältyneet vastaavat alennukset kuin kortteleita 49273 ja 49274 koskevassa kaupunginvaltuuston 30.1.2019 (31 §) vuokrausperiaatepäätöksessä.

## Esitettävät vuokrausperusteet

Korttelin 49273 tontti 49273/10 voidaan varauspäätöksen (kaupunginhallitus 10.4.2017, 372 §) ja varauspäätöksen muutoksen (asuntotontti tiimin tiimipäällikkö 4.11.2019 (317 §) mukaan voidaan toteuttaa joko Hitas-omistusasuntotuotantona tai sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Kaupunginvaltuusto on 30.1.2019 (31 §) vahvistanut tonteille 49273/6 ja 10 vuokrausperiaatteet edellyttäen, että tontit 49273/6 ja 10 toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona tai muuna vuokrausperiaatepäätöksessä mainittuna säänneltynä asuntotuotantona.

Mikäli tontit 49273/6 ja 10 toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 45 euroa (nykyarvo 888 euroa).

Vuokrausperiaatehinta 45 euroa euroa/k-m<sup>2</sup> on hieman enemmän kuin vertailutietona käytetyn tontin vuokrausperiaatehinta johtuen hintatason nousemisesta.

Tonttien 49273/6 ja 10 vuosivuokrasta esitetään määrättäväksi kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen 30.1.2019 (31 §) mukaiset samat/vastaavat alennukset.

## Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan tontin vuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,55 euroa/m<sup>2</sup>/kk (täysimääräinen vuokra).

## Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään vuokrausperiaatepäätöksen 30.1.2019 (31 §) mukaisesti olevan enimmillään 31.12.2080 saakka, jolloin vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.



14.01.2020

Herttoniemen tontti 43124/4

Asemakaavatiedot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12444 (Herttoniemen sairaalan alue) mukaan korttelin 43124 asuntontti 43124/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).

Tontin pinta-ala on 2 514 m<sup>2</sup> ja osoite on Siilikuja 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.10.2019.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) varata tontin 43124/4 T2H Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 10.11.2017 (323 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka asemakaavan nro 12220 mukaiset asuntontit (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavat tontit pitäen vuosivuokran perusteena Hitas omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Kaupunginvaltuusto ei vahvistanut vuokraushintaa vaaparahoitteisena sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttaville asuntotonteille.

Yllä mainitut tontit sijaitsevat tontin 43124/4 välittömässä läheisyydessä.

Esitettävät vuokrausperusteet

Korttelin 43124 tontti 43124/4 voidaan varauspäätöksen (kaupunginhallitus 10.6.2019, 446 §) mukaan voidaan toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona. Tontin 43124/4 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 42 euroa (nykyarvo 829 euroa).

Vuokrausperiaatehinta 42 euroa/k-m<sup>2</sup> vastaa vuonna 2017 viereiselle korttelille vahvistettuja vuokrausperiaatehintoja (säännelty asuntotuotanto 33 e/euroa/k-m<sup>2</sup>) huomioiden hintatason yleinen nouseminen.

Vaikutukset asumiskustannuksiin



Esitettävän vuokrausperusteen mukaan tontin vuokran vaikutus asu-  
miskustannuksiin olisi noin 3,31 euroa/m<sup>2</sup>/kk (täysimääräinen vuokra).

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan enimmillään 31.12.2080 saakka, jolloin  
vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12010
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12444

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kymp/Make/Tontit

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Liite 1