



09.10.2018

Asia/11

## § 480

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Koskela, tontit 26962/3-5)

HEL 2018-008109 T 10 01 01 02

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin kaupunginosan 26. (Koskela) ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältyvät asuinkerrostalotontit (AK) 26962/3-5 kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

### Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Koskelan sairaala-alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2018, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitus-



muoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritet-  
täessä huomioon.

Koskelan sairaala-alueen asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 585 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 468 euroa). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona, esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 702 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,81 e/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

### Koskelan sairaala-alueen rakentaminen

Koskelan sairaala-alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2018, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Koskelan sairaala-alueen asuinkerrostalotontit (AK) 26962/3-5 (entiset kaavatontit 26962/1 ja 3) Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tonteille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemina vuokra-asuntoina ja noin 2/3 välimuodon asuntoina.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.

Helsingin kaupungin asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontille 26962/3 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin, tontille 26962/4 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja ja tontille 26962/5 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 26 400 k-m<sup>2</sup>, josta välimuodon (Hitas, asumisoikeus) asuntotuotannon osuus on yhteensä 17 150 k-m<sup>2</sup> ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä 9 250 k-m<sup>2</sup>.



## Tonttien lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 13.6.2018 (183 §) vuokrata tontin 26962/3 lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Asunto Oy Helsingin Koskelanpiha -nimisen perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 7.6.2018 (179 §) vuokrata tontin 26962/4 lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Helsingin Asumisoikeus Oy, Koskelantie -nimisen kohteen lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 7.6.2018 (176 §) vuokrata tontin 26962/5 lyhytaikaisesti Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka Koskela Koskelantie 66 er -nimisen kohteen lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.6.2018 - 31.5.2019.

## Asemakaava

Koskelan sairaala-alueen ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2016 ja se on tullut voimaan 27.1.2017. Asemakaava-alueelle rakennetaan uusia asuntoja yhteensä noin 107 847 k-m<sup>2</sup>, josta 14 377 k-m<sup>2</sup> tulee käytötarkoitusten muutoksista. Alueella on jo ennestään asuinkerrosalaa 8 595 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainitun 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>.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

## Tonttien tiedot

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/3 rakennusoikeus on 7 500 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 261 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Kunnalliskodintie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/4 rakennusoikeus on 9 650 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 464 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Koskelantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

Asuinkerrostalotontin (AK) 26962/5 rakennusoikeus on 9 250 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 3 567 m<sup>2</sup> ja ensisijainen osoite Koskelantie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2018.

## Maaperä



Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 alueelle sijoittuvilla ja vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevilla tonteilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määrittäessä huomioon.

#### Vertailutiedot

Kvsto päätti 14.6.1995 (asia 24) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 26. kaupunginosan (Koskela) Koskelan kylän tilasta Koskela-Forsby RN:o 1 noin 3 910 m<sup>2</sup>:n ja noin 2 790 m<sup>2</sup>:n suuriset määräalat asuntotarkoituksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20,18 euroa.

Kvsto päätti 2.3.2005 (asia 14) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 26. kaupunginosan (Koskela) Koskelan kylän tilasta Koskela-Forsby RN:o 1 noin 8 332 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan tai siitä muodostettavan tontin asuntotarkoituksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana asuintilojen (palveluasuntojen) osalta 23 euroa ja ryhmäkoti- ja palvelutilojen osalta 15 euroa.

Kvsto päätti 29.8.2012 (234 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontin (AK) 28171/13 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehtoja.

Kvsto päätti 29.8.2012 (233 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontit (AK) 25878/6 ja 8 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai valtion korkotukemien asuntojen osalta 28 euroa.

Kvsto päätti 29.8.2012 (233 §) / 28.8.2013 (14 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontin (AK) 25878/7 tai siitä muodostettavat tontit pitäen perusteena



virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 34 euroa.

Kvsto päätti 4.11.2015 (282 §) 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.

Kvsto päätti 9.12.2015 (340 §) 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. Purettavat rakennukset ovat vaikuttaneet vuokraushintaan alentavasti.

Kvsto päätti 15.2.2017 (96 §) 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.

#### Asuntotonttien vuokra

Edellä olevan perusteella esitetään, että asuinkerrostalotonttien (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, joka vastaa nykyarvoltaan (6/2018, ind. 1950) noin 585 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 468 euroa), ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (6/2018, ind. 1950) noin 702 euron kerrosneliömetrihintaa.

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien (AK) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien (AK) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,81 e/kk/m<sup>2</sup>.

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



Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä. Po. tonttien vuosivuokrasta 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).

Lisäksi esitetään, että tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätöksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä 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.

Koskelan sairaala-alueella on tontit vuokrattu noin 50 vuodeksi. Siten vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2075.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön vs. toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

**Lisätiedot**

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Maria Nelskylä, Timo Linden ja Anna Villeneuve