



24.01.2022

Asia/4

§ 47

V 2.2.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Vartiokylän Myllypuro ja Pasilan Postipuisto)

HEL 2021-013063 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa liitteen 1 mukaisesti :

- 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 sekä
- Pasilassa (Postipuisto) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvän asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontin (AH) 17118/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

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

Varauspäätökset



24.01.2022

Asia/4

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 sekä 9.12.2019 § 847 varannut tontit 45142/20 ja 45142/21 sekä tontit 45144/3 ja 45168/1 valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle 31.12.2021 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 9.12.2015 § 342 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12327, joka on tullut voimaan 22.1.2016. Asemakaavan mukaan tontit 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kaupunginvaltuusto on 23.10.2019 § 314 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12505, joka on tullut voimaan 30.12.2019. Asemakaavan mukaan tontti 45168/1 kuuluu ensisijaisesti opiskelija- tai senioriasumiseen tarkoitettujen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1).

Tontin 45142/20 rakennusoikeus on 2 050 k-m² ja pinta-ala on 1 165 m². Tontin osoite on Yläkiventie 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.8.2020.

Tontin 45142/21 rakennusoikeus on 1 700 k-m² ja pinta-ala on 986 m². Tontin osoite on Yläkiventie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 12.8.2020.

Tontin 45144/3 rakennusoikeus on 3 400 k-m² ja pinta-ala on 2 365 m². Tontti osoite on Yläkiventie 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.9.2020.

Tontin 45168/1 rakennusoikeus on 2 580 k-m² ja pinta-ala on 1 484 m². Tontin osoite on Myllymatkantie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.4.2020.

Ote asemakaavasta on liitteenä 2.

Vuokrausperiaatteet

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

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on lisäksi neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)



kanssa. ARA pitää hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tonttien 45142/20, 45142/21 ja 45144/3 sekä tontin (AK-1) 45168/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pisteluku 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 ei peritä maanvuokraa.

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään 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 on 25.8.2014 § 836 varannut Postipuiston alueelle 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 % väli-
muodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättö-



24.01.2022

Asia/4

mästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

- Säätlemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Säätlemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta.
- Säätlemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn 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” sekä järjestää kyseisen hakuohjeen mukaisen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettely).

Kaupunki järjesti 11.2.–16.5.2016 Pasilan Postipuiston pohjoisosan asuinkortteleita (AK, A, AL) 17114–17117, 17120 ja 17122, autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 17121 sekä lähipalvelurakennusten 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 kolmannen hakualueeseen korttelit 17117, 17118 ja 17122 sekä korttelin 17118 viereen sijoittuva katuaukio/tori (hakualue 3). Ilmoittautujan tuli toimittaa alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat 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



24.01.2022

Asia/4

mainitun tontin varausehtoina sopimuksen mukaisia 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 mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Tontti 17118/1 on tarkoitus luovuttaa vuokraamalla pitkäaikaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 § 301 oikeuttanut 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. Toteutussopimuksessa sovitaan totutuksessa noudatettavista keskeisistä ehdoista ja periaatteista, tonttien myymisestä ja vuokraamisesta, ostajan/vuokralaisen toteutusvelvollisuutta ja rakentamisen määräaikoja sekä vakuuksia, sopimussakkoja ja vahingonkorvauksia koskevista ehdoista.

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 25.4.2018 § 90 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12475, joka on tullut voimaan 7.6.2018. Asemakaavan mukaan tontti 17118/1 kuuluu asumista palvelevaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH).

AH-korttelialueen rakennusoikeus (1 185 k-m²) on AK-kortteleiden vapaa-ajantiloista muodostuvaa lisäkerrosalaa. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista liiketoimintaa kuten kahvilan, kuitenkin enintään 150 m². Aluetta ei saa aidata. Tontin pinta-ala on noin 1 883 m² ja sen osoite on Rullakkokatu 2, Rullakkotori 2, Postiljooninkatu 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 24.10.2020.

Ote asemakaavasta on liitteenä 3.

Suunnitelmat

Hankkeen rakennuttajana on Kiinteistö Oy Helsingin Postivarikko ja toteuttajana Fira Oy. Tontin 17118/1 suunnittelu on käynnissä. Rakentamisen 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.



Selvyyden vuoksi todetaan, että AH-korttelialueen tontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä asemakaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerroslasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupungin yleisen käytännön mukaan AH-tontin vuosivuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa.

Vuokrausperiaatteet vahvistetaan kaupunginvaltuuston päätökseen 30.8.2017 § 301 perustuvan kaupungin ja Fira Oy:n välillä 28.2.2018 allekirjoitetun toteutussopimuksen mukaisesti seuraavasti:

- Yhteiskäyttötontin (AH) 17118/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo 20,41 euroa, 10/2021, ind. 2041)
- AH-tontille 17118/1 toteutettavien liike-, ravintola- tai muiden vastaavien tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 17 euroa (nykyarvo n. 346 euroa, 10/2021, ind. 2041)
- Tontille toteutettavien asemakaavan mukaisten asukkaiden käyttöön tulevien vapaa-ajantilojen, harraste-, kokoontumis-, liikunta- tai vastaavien tilojen osalta ei esitetä erikseen perittäväksi vuokraa, koska kyseiset tilat ovat lisäkerrosalaa.
- Muilta osin noudatetaan tavanomaisia vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

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

Toimivalta

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

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



24.01.2022

Asia/4

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
- 2 Asemakaava Vartiokylä
- 3 Asemakaava Pasila

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.12.2021 § 693

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



24.01.2022

Asia/4

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