



## § 103

### Vuokrausperusteiden määrittäminen lisärakennusoikeudelle (Vallila, suunniteltu tontti 22585/17)

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto oikeutti

kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS) 22585/17 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo noin 658 euroa/k-m<sup>2</sup>, 12/2017, ind. 1935).

Tulevan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien muiden tulevan asemakaavan muutoksen mukaisten pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

2

Asuntotontin 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 korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



16.05.2018

Asia/6

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

## Liitteet

1 Liitekartta

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Otteet

### Ote

Varauksen saaja

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Vallilan pohjoisosaa koskeva asemakaavan muutos on vireillä ja se on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle toukokuussa 2018. Kaavamuutosalueelle sijoittuu muun ohella opiskelija-asumiseen tarkoitettu suunniteltu tontti (AKS) 22585/17, jonka rakennusoikeus on 5 400 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu tontti 17 muodostuu kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Osakunnalle ja Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle vuokratuista tonteista 22585/7 ja 12. Lisärakennusoikeus mahdollistaa yhden rakennuksen rakentamisen.

Kaupunginvaltuustolle ehdotetaan, että lisärakennusoikeudelle vahvistetaan vuokrauserusteet.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 19.3.2018 § 165 varata Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle (Y-tunnus 2858847-5).

### Vuokraukset

Tontit 22585/7 ja 12 ovat kaupungin omistuksessa. Tontti 22585/7 on vuokrattu Kiinteistö Oy Osakunnalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella nro 8453 opiskelija-asuntolaa varten 31.12.2030 saakka ja tontti 22585/12 on vuokrattu Kiinteistö Oy Rautalammintie 5:lle pitkäai-



kaisella maanvuokrasopimuksella nro 8674 opiskelija-asuntolaa varten 31.12.2030 saakka.

#### Poikkeamispäätös, asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosaa koskeva asemakaavan muutos on vireillä ja se on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle toukokuussa 2018. Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on alueen kehittäminen ja maankäytön tehostaminen täydennysrakentamisen keinoin. Tonteille 22585/7 ja 12 on kaavoitettu lisärakentamisoikeutta noin 5 400 k-m<sup>2</sup> siten, että sille muodostetaan oma tontti 17. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.5.2017 § 252 myöntänyt hankkeelle poikkeamispäätöksen, jolla mahdollistetaan lisärakentaminen tonttien 2258/7 ja 12 alueille. Suunniteltu tontti 17 muodostuu kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Osakunnalle ja Kiinteistö Oy Rautalammin tie 5:lle vuokratuista tonteista 22585/7 ja 12.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Tonttien 22585/7 ja 12 alueelle kaavoitettavan lisärakennusoikeuden (uusi suunniteltu tontti 22585/17) vuokran esitetään määräytyvän seuraavasti:

Tontin (AKS) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa. Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavan tontin hinnasta on neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)kanssa. ARA pitää esitettyä hintaa sen antamien ohjeistusten mukaisena ja hyväksyttävänä.

Nykytasossa ehdotettu kerrosneliömetrihintaa vastaa 658 euroa (alennettu ARA-hinta vastaa noin 530 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,63 euroa/asm<sup>2</sup>/kk (alennettu ARA-hinta huomioiden noin 2,1 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk).

Tulevan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettävien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien muiden tulevan asemakaavan muutoksen mukaisten pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asun-



tojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

Vuokran määrittelyssä on huomioitu tontin sijainti hyvien kulkuyhteyksien varressa valmiissa kaupunkirakenteessa hyvien palveluiden äärellä. Lisäksi vuokran määrittelyssä on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Vuokran määrittelyssä on huomioitu vertailutietona läheisen korttelin 22556 tontille 3 vahvistetut vuokrausperusteet (kaupunginvaltuusto 29.8.2012 § 231) Vuoden 2012 jälkeen tapahtunut maanarvon kehittyminen on otettu huomioon vuokran määrittelyssä.

Vertailutietona tontin vuokrausperusteiden osalta voidaan todeta, että kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 § 231 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityn tontin (AK) 22556/3 siten, että tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

Lopuksi

Ehdotus vuokrausperusteiksi on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Liitekartta

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

**Otteen liitteet**

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



Varauksen saaja

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 23.04.2018 § 256

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS) 22585/17 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo noin 658 euroa/k-m<sup>2</sup>, 12/2017, ind. 1935).

Tulevan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien muiden tulevan asemakaavan muutoksen mukaisten pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

2

Asuntotontin 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 korkohyvitystä (korkotukea).

3

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

F10680001200062637

#### Alv.nro

F102012566



Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

19.03.2018 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 23.01.2018 § 14

HEL 2018-000365 T 10 01 01 00

Rautalammintie 3-5

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Kiinteistö Oy Rautalammintien Huipulle (Y-tunnus 2858847-5) Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunnitellun tontin 17 valtion tukemien opiskelija-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa opiskelijoille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueella vireillä olevan asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan sekä alueeseen nykyisellään kohdistuvien tonttien 22585/7 ja 12 maanvuokrasopimusten muuttamista siten, että suunnitellun tontin 22585/17 mukainen alue vapautetaan kaupungin hallintaan.

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Lisäksi va-



rauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelukustannuksista ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan, tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy ja estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tontin toteuttamisen edellytyksenä oleva tonttien 22585/7 ja 12 vuokrasopimusten muuttamista koskeva päätös / koskevat päätökset tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

3

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkomista.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö



tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

4

Varauksensaajan tulee noudattaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.5.2017 (§ 252) myöntämän poikkeamispäätöksen ehtoja ja määräyksiä, alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

5

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava olemassa oleva maanalainen väestönsuojatila suoja-alueineen. Rakentaminen ei saa vaarantaa väestönsuojan suojakäyttöä. Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla purettaessa, louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava alueella oleva teknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.





7

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista suunnitellun tontin 22585/17 toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 22585/7 ja 12 sekä tarvittaessa myös muiden tonttien ja yleisten alueiden kanssa.

Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokouksen maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 2 olevaa Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

9

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 22. kaupunginosan (Vallila) liitekarttaan 1 merkityn korttelin nro 22585 suunniteltu tontti (AKS) 17 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AKS) 22585/17 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman opiskelija-asuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo noin 658 euroa/k-m<sup>2</sup>, 12/2017, ind. 1935)



16.05.2018

Asia/6

Tulevaan asemakaavan muutokseen merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien muiden tulevan asemakaavan muutoksen mukaisten pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

2

Asuntotontin 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 korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

Miia Pasuri, Tiimipäällikkö (asuntotontit), puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi