



## § 64

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokraus- ja myyntiperusteiden määrittämisestä asuin-, autopaikoitus- ja yhteispihatonteille (Herttoniemi ja Laajasalo)**

HEL 2017-008100 T 10 01 01 02

## **Esitys**

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan 31.12.2080 saakka ja / tai myymään asema-kaavaehdotuksen nro 12366 mukaisen liitteenä olevan kartan tarkoittaman suunnitellun asuntontin 43081/2 tai siitä muodostettavat tontit sekä vuokraamaan 31.12.2080 saakka autopaikkatontin 43057/15 seuraavin ehdoin:

- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit luovutetaan joko vuokraamalla pitkäaikaisesti tai myymällä
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien asuntonttien maanvuokrasopimukseen voidaan sisällyttää osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntonttien kauppakirjoihin tai osto-optiota koskeviin ehtoihin sisällytetään velvollisuus pitää tontti 10 vuotta vuokra-asuntokäytössä rakennusten käyttöönotosta lukien.
- Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat asuntotontit vuokrataan pitkäaikaisesti.
- Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja / tai vuokra-asuntotuotantona, hintakontroloituna omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)



29.08.2017

o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)

o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)

o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)

- Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoina:

o 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 595 euroa)

o 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 365 euroa)

o 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 442 euroa)

o 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 326 euroa)

- 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, pitkä korkotuki).

- Tonttien kauppahinnat perustuvat virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaaviin seuraaviin rakennusoikeuden yksikköhintoihin:

o 36 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 692 euroa)

o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (nykyarvo 442 euroa)

o 27 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 519 euroa)

o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (nykyarvo 384 euroa)



29.08.2017

- Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä / kiinteistökaupan esisopimuksen laatimisen hetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.
- Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,22 (7/2017, ind. 1922)
- Asemakaavaan merkityn kerrosalamäärän (k-m<sup>2</sup>) lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei periä maanvuokraa eikä kauppahintaa.
- Autopaikkatontin 43057/15 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,22).

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaiset seuraavat tontit 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuntotonttien (AK) 43123/4-6 tai niistä muodostettavien tonttien, jotka toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnana 33 euroa (nykyarvo 634 euroa).
- 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, pitkä korkotuki).
- Tonteille toteutettavien monikäyttötilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnana 21 euroa (nykyarvo 404 euroa).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei periä vuokraa
- Yhteispihatonttien (AH) 43123/7 ja 8 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavan tonttineliohinnana 1 euroa (nykyarvo 19,22 euroa).



C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että se oikeutetaan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaiset mukaisen välimuodon (hitas-omistusasunto- tai valtion tukema asuimsoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

- 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, pitkä korkotuki).

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrausperusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Maka / make / tontit-yksikkö

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vuokraus- ja myyntiperusteiden määräämistä Herttoniemen yritysalueella sijaitsevalle asemakaa-



vaehdotuksen mukaiselle asuinkerrostalotontille 43081/2 sekä auto-paikkatontille 43057/15.

Lisäksi esitetään vuokrausperusteiden määräämistä Länsi-Herttoniemessä sijaitseville asuntotonteille 43123/4-6 ja yhteispihatonteille 43123/7 ja 8 sekä Laajasalossa sijaitsevalle asuntotontille 49080/13.

## Esittelijän perustelut

Herttoniemen yritysalue

### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 3.4.2017 (350 §) varata Kiinteistö Oy PJV:lle ja sen ainoalle osakkeenomistajalle NREP Finland WH 4 Oy:lle asema-kaavan muutosehdotuksen nro 12366 mukaisen 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43081 suunnitellun tontin nro 2 asuntorakentamista varten 31.12.2020 saakka.

Varauspäätöksen mukaan varausalueelle toteutettavasta asuinkerrosalasta tulee toteuttaa:

- noin 60 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasunto-tuotantona;
- noin 20 % vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asunto-tuotantona. Tämä osuus voidaan toteuttaa myös kokonaan tai osittain vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, jolloin omistusasuntotuotannon osuus kokonaisasuinkerrosalasta on vähintään noin 60 % ja korkeintaan noin 80 % ja
- noin 20 % välimuodon tuotantona.

### Asemakaava

Tontit 43081/2 ja 43057/15 ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.6.2016 hyväksymän asemakaavaehdotuksen nro 12366 mukaiset suunnitellut tontit. Kaavaehdotus ei ole vielä edennyt valtuuston käsittelyyn.

Tontti 43081/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on yhteensä 21 600k-m<sup>2</sup>. Tontti 43057/15 kuuluu auto-paikkojen korttelialueeseen.

### Tontin luovutusmuodot ja osto-optio

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasunto-tuotantona toteutettavat suunnitellusta tontista 43081/2 muodostetta-



vat tontit esitetään luovutettavaksi joko vuokraamalla tai myymällä rakennuttajan valinnan mukaan.

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavien ja vuokraamalla luovutettavien tonttien maanvuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optio, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokraajan alkamisesta.

Edellä esitetty poikkeaa siitä kaupunginhallituksen maanmyynnin edistämisen periaatteita vuosille 2014–2018 koskevan päätöksen 16.6.2014 (714 §) mukaisesta lähtökohdasta, että vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan ensisijaisesti myymällä. Hankkeen toteutuminen edellyttää kuitenkin joustoa myöhemmin tapahtuvaan luovutukseen, minkä vuoksi luovutusmuodon esitetään olevan valittavissa.

Muuna kuin vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra- ja / tai omistusasuntotuotantona toteutettavat tontit vuokrataan pitkäaikaisesti vakiintuneen käytännön mukaisesti.

#### Esitetyt vuokraus- ja myyntiperusteet ja niiden nykyarvot

Tontin vuokraus- ja myyntiperusteet esitetään määrättävän erikseen kullekin kerrosalatyyppille.

Elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavat esitetyt vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon kerrosneliömetrihinnat sekä vuokrauksen että myynnin osalta olisivat seuraavat:

- o 36 euroa asuutilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 23 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 27 euroa asuutilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta
- o 20 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Edellä mainittujen vuokraus- ja myyntiperusteiden nykyarvot nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) ovat seuraavat:

- o 692 euroa asuutilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 442 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta
- o 519 euroa asuutilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta



o 384 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Tontista on hankittu ulkopuolisen arvioijan lausunto. Esitetyt yksikköhinnat perustuvat tähän arvioon ja ovat käypiä.

Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat esitetään määrättäväksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavina kerrosneliömetrihintoja:

o 31 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 19 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 23 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

o 17 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Hitas-omistusasuntotuotannon ja valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotannon osalta vuokrausperusteiden nykyarvot (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) ovat seuraavat:

o 596 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 365 euroa monikäyttötilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta

o 442 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

o 327 euroa monikäyttötilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta

Hitas-omistusasuntotuotannossa ja valtion tukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotannossa noudatettavaksi esitettävä vuokrausperuste olisi noin 15 % vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon vuokrausperustetta alempi.

#### Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitettyjen vuokrausperusteiden laskennalliset vaikutukset asumiskustannuksiin (euroa / m<sup>2</sup>) ovat seuraavat:

o 2,7 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta (vapaarahoitteinen ja sääntelemätön omistus- tai vuokra-asuntotuotanto)



o 2 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta va-  
parahoitteinen ja sääntelemätön omistus- tai vuokra-asuntotuotanto)

o 2,3 euroa asuintilana toteutettavan uudisrakennusoikeuden osalta  
(hitas-omistusasunto ja valtion tukema asumisoikeus- ja vuokra-asun-  
totuotanto) ja ara-alennus huomioiden 1,9 euroa

o 1,7 euroa asuintilana toteutettavan suojellun rakennuksen osalta (hi-  
tas-omistusasunto ja valtion tukema asumisoikeus- ja vuokra-asunto-  
tuotanto) ja ara-alennus huomioiden 1,4 euroa

#### Autopaikkatontti

Autopaikkatontin 43057/15 vuosivuokra esitetään määrättävän vakiintu-  
neen käytännön mukaisesti pitäen perusteena elinkustannusindeksin  
”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnalla  
1 euroa.

Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 672017) on  
19,22 euroa.

#### Länsi-Herttoniemi

##### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Länsi-Herttoniemes-  
sä sijaitsevat tontit 43123/4-6 asuntotuotantotoimistolle. Tonttien raken-  
nusoikeudesta enintään noin 50 % saa toteuttaa valtion tukemana  
vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % tulee toteuttaa väli-  
muodon asuntotuotantona.

Yhteispihatontteja 43123/7 ja 8 ei erikseen ole varattu, vaan ne luovu-  
tetaan korttelin 43123 asuntotonttien käyttöön.

##### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 10.9.2014 hyväksymän ja 24.10.2014 lainvoimai-  
seksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12220 mukaan tontit  
43123/4-6 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen.

Tonttien asuinrakennusoikeudet ovat 2900, 4200 ja 4050 k-m<sup>2</sup>. Tontille  
43123/5 on lisäksi osoitettu monikäyttötilaa 200 k-m<sup>2</sup>.

Tontit 43132/7 ja 8 kuuluvat asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen  
korttelialueeseen.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet ja niiden nykyarvot





Hitas-omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien 43123/4-6 vuosivuokrat esitetään määrättäväksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Monikäyttötilan vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 21 euroa.

Edellä esitettyjen vuokrausperusteiden nykyarvot (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) ovat seuraavat:

- asuintila / hitas-omistusasuntotuotanto tai valtion tukema asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotanto 634 euroa

- monikäyttötila / hitas-omistusasuntotuotanto tai valtion tukema asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotanto 404 euroa

Hitas-omistusasuntotuotannossa ja valtion tukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotannossa noudatettavaksi esitettävä vuokrausperuste olisi noin 15 % alueen vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon arvioitua käypää hintaa alempi.

Yhteispihatonttien vuosivuokrat esitetään määrättäväksi vakiintuneen käytännön mukaisesti pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa. Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) on 19,22 euroa.

#### Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitetyn vuokrausperusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / m<sup>2</sup> / kk) nykyarvossa ovat hitas-omistusasuntotuotannossa tai valtion tukemassa asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannossa 2,5 euroa ja ara-alennus huomioiden 2 euroa.

#### Laajasalo / Yliskylä

##### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2015 (836 §) varata tontin 49080/13 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten.

##### Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 31.3.2017 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti



49080/13 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 7 590 k-m<sup>2</sup>.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet ja niiden nykyarvo

Tontit 490081/13 esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa (hitas-omistusasuntotuotanto ja valtion tukema asumisoikeusasunto- ja vuokra-asuntotuotanto).

Vuokrausperusteen nykyarvo (indeksin pisteluku 1922, 7/2017) on 538 euroa.

#### Vuokran vaikutus asumiskustannuksiin

Esitetyn vuokrausperusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / m<sup>2</sup>) on 2,2 euroa ja ara-alennus huomioiden 1,7 euroa.

#### Vuokra-aika

Kaikki tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka. Vuokra-aika on siten vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartat ja otteet asemakaavoista
- 2 Myynti- ja vuokrausperusteet sekä vaikutukset asumiskustannuksiin

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Maka / make / tontit-yksikkö

##### Otteen liitteet

Esitysteksti