



## § 624

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Honkasuon Perhosniityn asunto-, yhteispiha- ja autopaikkatonteille

HEL 2018-011801 T 10 01 01 02

(Kaarela, Honkasuo, tontti 33358/2-4 ja 33357/2-10 sekä korttelit 33362 – 33365 ja 33367 - 33368) Neitoperhosentie ja Perhosenkierto

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyville liitteestä 1 ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asunto- ja autopaikkatonteille vahvistetaan vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

### Tiivistelmä

Esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet Honkasuon asemakaavaan 11870 sisältyville suunnitelluille asunto-, yhteispiha- ja autopaikkatonteille 33358/2-4 ja 33357/2-10 sekä kortteleille 33362 – 33365 ja 33367 – 33368.

### Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot



Honkasuo on kaavoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Kaavamääräysten mukaan koko kaava-alueella noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja sovelletaan uusiutuvan energian hyödyntämistä. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee koko kaava-alueita.

Asemakaavan nro 11870 kortteleiden 33357, 33362, 33363, 33364, 33365, 33367 ja 33368 asuntotontit kuuluvat asuintalojen (A) ja pientalojen (AP, AP-1) korttelialueisiin. Kortteleihin sisältyy lisäksi asumista palvelevat pysäköintitontit (LPA) ja yhteispihatontit (AH). Tontille 33367/1 on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän. Kytkeyty pientaloasunnot (AP-1) on tarkoitettu toteutettaviksi osittain yhtiömuotoisina, osittain omatonttisina kaupunkipientaloina.

Tonttien rakennusoikeudet on asemakaavassa esitetty tonteille merkityinä lukuina tai lukusarjoina ja tonttitehokkuusluvuihin muutettuina ne ovat suuruudeltaan pientalotonteilla luokkaa 0,50 - 0,60 (AP-1) tai 0,40 - 0,50 (AP). Asuntotonteilla (A), joille on mahdollista rakentaa kaksi-, kolme- ja/tai nelikerroksisia taloja, tonttitehokkuudet ovat luokkaa 0,4 - 0,8.

#### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus varasi 5.11.2018 korttelin 33362 ja tämän naapurikorttelin 33357 suunnitellut tontit 2-9 sekä naapurikorttelin 33362 suunnitellut tontit 1 -8 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten.

Lisäksi kaupunginhallitus varasi AP-tontit 33358/2-4 Mangrove Oy:lle, AP-1-tontin 33363/10 Rakennusliike Rogel Oy:lle, AP-tontit 33364/ 1-6 Kastelli-talot Oy:lle, A-tontin 33365/3 Sajucon Oy:lle ja A-tontin 33365/4 Jukkatalo Oy:lle. Kaikki edellä luetellut asuntotontit varattiin hintakontrolloitujen (ns. Puoli-hitas) asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten.

Korttelin 33367 (A) ja 33368 (A) tontteihin ei kohdistu varauksia.

Yhteispihatontit ja autopaikkatontit luovutetaan edellä mainittujen asuntotonttien varauksensaajille. Vakiintuneen käytännön mukaan näistä ei ole tehty erillisiä varauspäätöksiä, vaan niiden luovuttaminen perustuu asuntotonttien varauksiin asemakaavassa osoitetun mukaisesti.

#### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 12.9.2018 (232 §) vuokrata 31.1.2080 saakka Kuninkaantammen Etelärinteen asemakaavan muutokseen 12166 sisältyvät asuntotontit 33400/1-2, 33401/2-3 ja 33403/1, jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona tai valtion korkotukemana vuokra- ja asu-



misoikeusasuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennusten (A) osalta 25 euroa ja pientalojen (AP) osalta 28 euroa.

Vielä kaupunginvaltuusto päätti 12.9.2018 (232 §) vuokrata 31.12.2080 saakka samaan asemakaavaan sisältyvät tontit 33401/1 sekä 33403/2, jotka toteutetaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennusten (A) osalta 30 euroa ja pientalojen (AP) osalta 33 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 17.6.2015 (173 §) vahvistanut Honkasuon Perhosniityn asuntotontille (A) 33366/1 vuokrauserusteet, joiden mukaan sääntelemättömän asuntotuotannon osalta noudatetaan asuinkerrosneliömetrin hinnoittelua 26 euroa ja valtion korkotuella rahoitettavien asuimisoikeusasuntotuotannon osalta 23 euroa vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa "lokakuu 1951 = 100".

Kaupunginvaltuusto on 25.9.2013 (289 §) vahvistanut Honkasuon Haapaperhosen alueelle, jolla rakentaminen käynnistyi ensimmäisenä, vuokrauserusteet, joiden mukaan asuinrakennusten tonteilla ja pientalotonteilla noudatetaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa asuinkerrosneliömetriin perustuvaa hinnoittelua 26 euroa (A) ja 28 euroa (AP) vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa "lokakuu 1951 = 100".

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona aikana valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

#### Esitettävät vuokrauserusteet

Kuninkaantammen ja Honkasuon asuinalueet poikkeavat jonkun verran toisistaan muun muassa rakentamisen tiivyyden, liikenneyhteyksien sekä lähietäisyydellä olevan liikunta- ja viheraluetarjonnan osalta Kuninkaantammen eduksi. Ottaen huomioon niin edellä kerrotut tekijät Honkasuolle esitetään nyt noin 10 % alhaisempia vuokrauserusteita kuin mitä Kuninkaantammen Etelärinteen alueella tullaan käyttämään. Siten sääntelemättömän asuntotuotannon osalta esitetään vuokrauserusteita, jotka olisivat Honkasuolla 2 – 3 euroa alhaisemmat kuin Kuninkaantammen verrokkitonteilla.



Asuntotontti 33363/10 ja kortteleiden 33358, 33364 ja 33365 asuntotontit, jotka toteutetaan hintakontroloituna asuntotuotantona, vuosivuokrat esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennusten (A) osalta 28 euroa (nykyarvo 549 €), pientalojen (AP) osalta 30 euroa (nykyarvo 588 €) ja kaupunkipientalotonttien (AP-1) osalta 28 (nykyarvo 549 €).

Kortteleiden 33367 ja 33368 asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana asuinrakennustonttien (A) osalta 28 euroa (nykyarvo 549 €) sääntelemättömän asuntotuotannon osalta. Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra- asuntotuotantona toteutettuina kortteleiden 33367 ja 33368 tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa (nykyarvo 470 euroa).

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä-, liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelutilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana päivittäistavarakauppaa palvelevien tilojen osalta 28 euroa (nykyarvo 549 €) ja muiden tilojen osalta 14 euroa (nykyarvo 274 €) vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksisarjassa "lokakuu 1951 = 100".

Yhteispihatonttien (AH) ja autopaikkatonttien (LPA) vuosivuokrat esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,60 €/m<sup>2</sup>, indeksissä 10/2018).

#### Vaikutukset asumiskustannuksiin

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,2 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk (A- ja A-1 -tontit) sekä pientalotonteilla 2,4 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk. Mahdollisen aralennuksen aikana vaikutukset olisivat vastaavasti 1,8 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk ja 1,9 euroa/h-m<sup>2</sup>/kk.

#### Vuokra-aika

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



04.12.2018

---

Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454  
maria.mannisto(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano