



§ 320

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Viikki, Malmi)

HEL 2021-006112 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Viikissä sijaitsevan ensimmäisen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvän asuntotontin (A) 36263/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.
- että Helsingin Malmilla sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvän asuntotontin (A) 38317/4 ja asemakaavan muutokseen nro 12563 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 38127/11 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaatein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet, Viikki
- 2 Vuokrausperiaatteet, Malmi
- 3 Opaskartta
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta Viikki, Bysantinkuja 1, 36263/1
- 5 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Pihlajistontie 1, 38317/4
- 6 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Salavakuja 2, 38127/11

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Viikin Viikinmäessä (A) ja Malmin Ylä-Malmilla (AK) ja Pihlajamäessä (A) sijaitseville asuntotonteille esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu mille alueille aiemmin vahvistetut tai kaupungin toimielinten osaltaan päättämät vuokrausperiaatteet, mahdolliset arviokirjat tonttien hintatasosta, tonttien sijainti ja valtion tukeman asuntotuotannon osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) ko. tontin enimmäishintaa koskeva ennakoratkaisu. Tällä tavoin on pyritty mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta (Malmi, Ylä-Malmi) asuinkerrostalotontin laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) olisi esitetyn mukaisesti noin 562 euroa ilman ns. ara-alennusta ja ns. ara-alennuksella noin 450 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja ns. ara-alennus huomioon ottaen noin 1,80 euroa/as-m²/kk. Vaparaahoitteisen ja sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta (Malmi, Pihlajamäki) asuntotontin laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) olisi esitetyn mukaisesti noin 642 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,57 euroa/as-m²/kk.

Hitas-asuntotuotannon osalta (Viikki, Viikinmäki) asuntotontin laskennallinen k-m² -hintaa hintatasossa (4/2021, ind. 20,06) olisi esitetyn mukaisesti noin 562 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,25 euroa/as-m²/kk.

Rakentamisen on tarkoitus alkaa Viikissä sijaitsevalla tontilla kesällä 2021 ja Malmilla sijaitsevilla tonteilla syksyllä 2021, joten vuokrausperiaatteiden määrittäminen on tarpeen ja ajankohtaista.

Esittelijän perustelut

Viikki, tontti 36263/1

Asemakaavatiedot

Asemakaavan nro 11380 mukaan tontti 36263/1 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin 1 pinta-ala on 2 017 m² ja rakennusoikeus 1 200 k-m². Tontti on merkitty rekisteriin.

Tontille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisen rakennuksen. A-korttelialueilla rakennusten katutasossa saa olla liiketilaa ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja. Ensimmäi-



sessä kerroksessa sijaitsevia asuinhuoneistoja ja liiketiloja saa käyttää väliaikaisesti sosiaalipalvelun tiloina. Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja talousrakennuksiin. Autopaikkojen vähimmäismäärä pientaloissa, joissa ei ole porraskäytävää, on 1 autopaikka/80 k-m².

Varauspätös, päätös lyhytaikaisesta vuokraamisesta ja hankkeen tilanne

Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (90 §) varata korttelin 36263 tontin 1 jatkuvan tonttihaun kautta Fimma Oy:lle Hitas I -omistusasuntojen toteuttamista varten 31.12.2021 saakka.

Hitas-työryhmä kuitenkin lausunnossaan 20.1.2021 edellytti, että hankkeeseen sovelletaan Hitas II –ehtoja, koska tontille toteutetaan vain 14 asuntoa. Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 19.2.2021 (20 §) vuokrannut tontin 36263/1 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Mainitussa vuokrauspäätöksessä valmistauduttiin siihen, että tontti tullaan vuokraamaan vapaarahoitteisia Hitas II –ehdoin toteutettavia omistusasuntoja varten.

Pitkäaikaista vuokrausta koskeva hakemus on parhaillaan käsittelyssä ja tontti tullaan vuokraamaan toimivaltasääntöjen mukaan ensin kolmeksi vuodeksi. Kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tonttia 36263/1 koskevat vuokrausperiaatteet voidaan vuokra-aikaa jatkaa vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti.

Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 27.11.2019 (342 §) vuokrausperiaatteet muun muassa Viikinmäen tonteille (A) 36265/1, 2 ja 3 sekä (A) 36264/1 ja 3, jotka ovat tontin 36263/1 naapuritontteja. Vuokrausperiaatteet vahvistettiin seuraavasti: asuinrakennusten tonttien vuosivuokra määrittiin pitäen perusteena vapaarahoitteisen omistus tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 29 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 582 euroa). Vuokra-aika ko. tonteilla päättyy 31.12.2080.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon sekä arviokirjan tontin markkinaehtoisesta hintata-
sosta, että kaupunginvaltuuston vahvistamat vuokrausperiaatteet naapuritonteille, esitetään vuokrausperiaatteita määrättäväksi seuraavasti:



Asuntotontin (A) 36263/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) olisi noin 562 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,25 euroa/as-m²/kk.

Malmi, tontit 38127/11 ja 38317/4

Asemakaavatiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12563 mukaan tontti 38127/11 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Tontin 11 pinta-ala on 4 853 m² ja rakennusoikeus 5 450 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.8.1978.

Tontille 38127/11 saa rakentaa kolme enintään viisikerroksista asuinkerrostaloa. Lisäksi tontille saa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Autopaikkojen vähimmäismäärä on senioriasunnoissa 1 autopaikka/280 k-m².

Asemakaavan muutoksen nro 12135 mukaan tontti 38317/4 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin 4 pinta-ala on 6 894 m² ja rakennusoikeus 3 500 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.10.2015.

Tontille 38317/4 saa rakentaa neljä enintään kaksikerroksista asuinrakennusta ja yhden enintään kolmekerroksisen asuinrakennuksen. Tontin läpi ja kahden rakennusalan kohdalla kulkee tunneli, jonka kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa. Tontti rajoittuu pohjoisessa Meripihkanpuistoon (VL/s) ja lännessä asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävään lähivirkistysalueeseen (VL/s). Autopaikkojen vähimmäismäärä on pientaloasunnoista ja pienkerrostaloissa, joissa ei ole porraskäytäviä 1 autopaikka/80 k-m² ja kerrostaloasunnoissa 1 autopaikka / 100 k-m². Yhdelle rakennusosalalle sijoittuvan rakennuksen autopaikat tulee sijoittaa kellariin.

Varauspäätökset ja vuokraustiedot

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 38127/11 kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka. Lisäehtona varauspäätöksessä oli, että varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-



asuntotuotantona. Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa tontin 38127/11 varausaikaa 31.12.2021 saakka.

Tontti 38127/11 on pitkäaikaisesti vuokrattu asuntotarkoituksiin arava-vuokrataloja varten 31.12.2040 saakka. Vuokralaisena on Helsingin kaupungin asunnot Oy. Vuokra-alueella sijaitsevat rakennukset on tarkoitus purkaa ja rakentaa uudet purettujen tilalle eli kyseessä on purkava uusrakentaminen.

Tonttipäällikkö päätti 28.11.2019 (90 §) varata tontin 38317/4 VRP Etelä Suomi Oy:lle vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.2.2021 (10 §) vuokrata tontin 38317/4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Graniitinkalliolle 31.1.2022 saakka.

Vertailutiedot

Malmin alueelle ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita lähiaikoina.

Tuorein vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva päätös Malmin alueella on kaupunginvaltuuston päätös 27.11.2019 (342 §), jolla vahvistettiin Malmin Pihlajiston asuinkerrostalotontille (AK) 38313/5 vuokrausperiaatteet siten, että tontin vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 32 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 642 euroa). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080. Kyseessä oli vapaarahoitteinen ja sääntelemätön tontti.

Kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2018 (323 §) vahvistaa vuokrausperusteet (nyk. vuokrausperiaatteet) muun muassa Malmin Tullivuoren tontille (AK) 38230/2, 5 ja 6, 38231/1 ja 38232/1 siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 26 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 522 euroa) ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 04/2021, ind. 2006 on noin 602 euroa). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080. 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 korkohyvitystä (korkotukea).

Esitettävät vuokrausperiaatteet



Ottaen huomioon kaupunginvaltuuston aikaisemmin lähialueille vahvistamat vuokrausperiaatteet, arviokirjan Pihlajamäen tontin markkinaehtoisesta hintatasosta, sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen antaman ennakkoratkaisun Ylä-Malmilla sijaitsevan tontin hinnasta, esitetään vuokrausperiaatteita määrättäväksi seuraavasti:

Asuntokerrostalotontin (AK) 38127/11 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) olisi tällöin ilman ns. Ara-alennusta noin 562 euroa ja ns. Ara-alennuksen kanssa noin 450 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ilman ns. ara-alennusta noin 2,25 euroa/as-m²/kk ja ns. ara-alennus huomioiden noin 1,80 euroa/as-m²/kk.

Asuntotontin (A) 38317/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta vähintään 32 euroa. Laskennallinen k-m² -hintaa (hintatasossa 4/2021, ind. 20,06) olisi noin 642 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,57 euroa/as-m²/kk.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Arviolausunnot

Arviolausunnot ovat salassa pidettäviä asiakirjoja (JulkL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Liitteet



08.06.2021

Asia/15

- 1 Vuokrausperiaatteet, Viikki
- 2 Vuokrausperiaatteet, Malmi
- 3 Opaskartta
- 4 Ote ajantasa-asemakaavasta Viikki, Bysantinkuja 1, 36263/1
- 5 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Pihlajistontie 1, 38317/4
- 6 Ote ajantasa-asemakaavasta, Malmi, Salavakuja 2, 38127/11

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 6 luku 24 § 20 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho