



§ 639

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Pasila)

HEL 2021-012096 T 10 01 01 02

Postipuisto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12475 sisältyvän asuinkerrostalotonttien (AK) 17129/1-2 ja autopaikkatontin (LPA) 17129/3 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12475
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postipuiston alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12475. Postipuistoon, Pasilan pohjoisosaan tulee asuinalue noin 5 700 uudelle asukkaalle. Alueen



rakentaminen on alkanut 2019 ja sen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena oleva tontti sijoittuu tälle alueelle.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueella aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien rakennusoikeudesta. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Esittelijän perustelut

Alueen rakentaminen

Postipuiston alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12475. Postipuistoon, Pasilan pohjoisosaan tulee asuinalue noin 5 700 uudelle asukkaalle. Alueen rakentaminen on alkanut 2019 ja sen arvioidaan kestävän aina 2020-luvun loppupuolelle saakka. Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen 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 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla.
- Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettusta asuinrakennusoikeudesta.



- Sään telemättömään asuntotuotantoon tarkoitettut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

Kaupunginhallitus päätti varata 23.11.2015 (1141 §) postipuiston asemakaavaluonnoksen 12475 itäpuolen kortteleiden tontit (AK) 17123 ja 17125–17129 asuntohankkeiden suunnittelua varten kokonaisuudessaan asuntotuotantotoimistolle. Aiemmin tehdyn päätöksen mukaisesti asuntotuotantotoimistolle on Postipuiston alueelta yleisesti varattu noin 30 000 k-m² tuotantoa vastaava määrä valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Tämän lisäksi esitettiin asuntotuotantotoimistolle varattavaksi noin 31 500 k-m² vastaava määrä välimuodon tuotantoon aiemmin varatun säännellyn vuokra-asuntotuotannon lisäksi. Esitettävät varaukset kohdentuivat nyt po. kortteleihin, mutta rahoitus- ja hallintamuodon kohdentuminen tonteille tullaan määrittämään. myöhemmin suunnittelun tarkentuessa.

Tonttipäällikkö on päätöksillään 6.4.2018 (14 §), 13.12.2019 (95 §) sekä 3.2.2021 (5 §) jatkanut varausta siten, että se on voimassa 31.12.2021 saakka.

Helsingin kaupungin asuntotuotannon ilmoituksen mukaan tontti 17129/1 toteutetaan valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona ja tontti 17129/2 välimuodon (Hitas) asuntotuotantona.

Vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 12 000 k-m², josta välimuodon (Hitas, asumisoikeus) asuntotuotannon osuus on yhteensä 4 800 k-m² ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon osuus yhteensä 7 200 k-m². Lisäksi tonttien yhteenlaskettu myymälä- ja monikäyttötilojen rakennusoikeus on 400 k-m².

Asemakaava

Postipuiston asemakaavan muutos nro 12475 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2018 ja se on tullut voimaan 6.7.2018. Asemakaava-alueelle tulee uusia asuntoja yhteensä noin 5 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos sisältää kerrosalaa kaikkiaan 251 095 k-m², josta on asumista 237 400 k-m², liike- ja toimitilaa 4 310 k-m², julkisia palveluja 8 200 k-m² ja yhteiskäyttötilaa 1 185 k-m².

Asemakaava-alueella on yhteensä 14 asuinkerrostalokorttelia (AK), joista osalle saa sijoittaa asuin-, vapaa-ajan ja yhteistilojen lisäksi myymälä-, monikäyttö- ja päiväkotitiloja. Lisäksi alueella on kaksi yleisten rakennusten korttelia (Y), joille saa rakentaa koulun ja/tai päiväkodin, ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kortteli (AH), johon saa sijoittaa asukkaiden käyttöön vapaa-ajan tilaa ja pienimuotoista liike-



toimintaa, kuten kahvilan. Asemakaavaan on merkitty lisäksi kolme autopaikkojen korttelia (LPA), joille saa rakentaa pysäköintitalon ja yhteis-tiloja maatasokerrokseen.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määrittäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä samankaltaisille alueille aiemmin määritellyt viimeaikaiset vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin arviokirjahinta, hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määrittäessä huomioon.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 8.8.2021, 268 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 17. kaupunginosan asuinkerrostalotonttien (AK) 17114/2 ja 10 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 34 (682 / ind. 2006) euroa. Valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien 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).

Lisäksi kaupunginvaltuusto on 31.3.2021 (76 §) päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 17. kaupunginosan asuinkerrostalotontin (AK) 17116/ 6 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri-



hintana Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 40 euroa (792 euroa / ind. 1980).

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 17129/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 34 (689 euroa / ind. 2026) euroa.

Asuinkerrostalotontin (AK) 17129/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 (729 euroa / ind. 2026) euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-ravintola-, työ- tai vastaavien tilojen osalta vähintään 22 (446 euroa / ind. 2026) euroa. Autopaikatontin (LPA) kerrosneliömetri- tai neliömetrihinnan esitetään olevan noin 20 euroa edellä mainitussa hintatasossa.

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

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavien tonttien vuokrasta esitetään perittäväksi 70 % vuoden 2026 loppuun saakka. Jonka jälkeen valtion tukeman (pitkä korkotuki) asuntotuotannon osalta tonttien 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).

Tonttien vuokra-aika on noin 60 vuotta eli 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12475
- 3 Sijaintikartta



16.11.2021

Asia/15

Oheismateriaali

1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Villeneuve, Linden, Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Kumara