



## § 321

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Laajasalo, tontit 49077/3, 49080/15 ja 16 sekä Oulunkylä, tontti 28058/20)

HEL 2021-006488 T 10 01 01 02

Gunillantie 4, Svanströminkuja 5, Ruutanakuja 13

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Laajasalossa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12228 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49080/15 ja 16 tai niistä muodostettavien tonttien ja asemakaavan muutoksen nro 12568 sisältyvä tontti 49077/3 asuinkerrostalotontin (AK) 49077/3 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.
- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12685 sisältyvän asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaatein.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775  
anni.hautala(a)hel.fi  
Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet tontit 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 2 Vuokrausperiaatteet tontti 28058/20
- 3 Kartat tonteista 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 4 Asemakaavakartta nro 12228
- 5 Asemakaavakartta nro 12568
- 6 Kartta tontista 28058/20
- 7 Asemakaavakartta nro 12685

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet



**Ote**

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Laajasalo

Laajasalon Gunillantien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12228. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista Gunillantien korttelin 49080 alueelle. Asemakaavan muutoksen mukaan muun muassa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratulle asuntotontille (AK) 49080/3 (asemakaavan muutoksessa asuntotontti (AK) 49080/12) voidaan rakentaa kolme uutta asuinkerrostaloa. Uusi rakennusoikeus on kaupunginhallituksen 10.4.2017 (372 §) päätöksellä varattu Helsingin asuntotuotannolle (ATT). Uusille rakennuksille on erotettu omat tontit (asinkerrostalotontit (AK) 49080/15 ja 16). Tontit 49080/15 ja 16 toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. Tonttien 49080/15 ja 16 rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2021 alkupuolella.

Laajasalon Gunillantien ympäristöön on laadittu myös asemakaavan muutoksen nro 12568, joka mahdollistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) lämpökeskusta varten vuokratun tontin kehittämisen. Tavoitteena on, että entiselle lämpökeskuksen tontille rakennetaan Hekan uusi huoltovarikko ja asuinkerrostaloja. Kaupunginhallitus on 5.11.2018 (691 §) varannut tontin 49077/2 (nykyisin tontti 49077/3, tonttijako 13532) ATT:lle kumppanuuskaavoitusta ja valtiontukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Asuntohanke on edennyt alueryhmäkäsittelyvaiheeseen.

Laajasalon tonteille esitettävät vuokrauseriaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (04/2021 ind. 2006) noin 600 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrauseriaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,41 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>. Ns. aralennuksen aikana maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,93 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>. Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta. Säilytys- ja huoltovarikoksi varattavan tilan osalta esitettävät vuokrauseriaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (04/2021 ind. 2006) noin 130 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Oulunkylä



Oulunkylään on laadittu asemakaavan muutos nro 12685, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen tontille 28058/16. Asemakaavan muutoksen mukaan yksityishenkilöille pitkäaikaisesti vuokratulle tontille (Ys) 28058/16 voidaan rakentaa kolme uutta asuntoa vähintään kahteen erilliseen asuinrakennukseen. Kaupungin ja vuokralaisen välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 17825, joka käsittää tontin 28058/20. Uusille rakennuksille erotetaan oma tontti (asuinrakennustontti (A) 28058/20). Tonttijako on vireillä. Uusi rakennusoikeus on kaupunginhallituksen 3.5.2021 (338 §) päätöksellä varattu Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle ja alueen edellisille vuokralaisille vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten. Tontin 28058/20 rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2022 aikana.

Oulunkylän tontille esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (04/2021 ind. 2006) noin 1 200 euroa/k-m<sup>2</sup>. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa noin 4,81 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

#### Laajasalo

Asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan kortteli 49080 kuuluu asuin kerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 49080/15 pinta-ala on noin 2 591 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Svanströminkuja. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 3 190 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty 5.2.2021 kiinteistörekisteriin.

Tontin 49080/16 pinta-ala on noin 4 968 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Gunillantie. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 5 060 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty 5.2.2021 kiinteistörekisteriin.

Asemakaavan muutoksen nro 12568 mukaan kortteli 49077 kuuluu asuin kerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 49077/3 pinta-ala on noin 3 609 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Gunillantie. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 5 400 + ma-v600 + li100 k-m<sup>2</sup> (ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku säilytys- ja huoltovarikoksi varattavan kerrosalan neliömäärän ja kolmas luku liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaksi varattavan vähimmäiskerrosalan neliömetrimäärän). Tontti on merkitty 17.10.2020 kiinteistörekisteriin.

#### Oulunkylä



Asemakaavan muutoksella nro 12685 tontti 28056/16 on jaettu kahdeksi asuinrakennusten tontiksi (A) 19 ja 20. Kaavamuutoksen mukaiselle suunnitellulle tontille 28056/20 on merkitty enintään kaksikerroksisten asuintalojen rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa enintään kolme asuntoa. Kaavaselostuksen mukaan rakennusosalalle on toteutettava vähintään kaksi erillistä rakennusta. Tontin lohkomista ja rekisteröintiä koskeva hakemus on vireillä.

Tontin 28058/20 pinta-ala on 935 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 400 k-m<sup>2</sup>.

## Varauspäätökset

### Tontit 49080/15 ja 16

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata korttelin 49080 asuntotontin 12 (rakennusoikeus yhteensä 8 250 k-m<sup>2</sup>) 31.12.2020 saakka asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet välimuodon asuntotuotantona.
- Vuokra-asuntotuotanto tulee sijoittaa tontin eteläosassa sijaitsevalle rakennusosalalle ja välimuodon tuotanto Gunillantien varrella sijaitseville kahdelle rakennusosalalle.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Tonttipäällikkö päätti 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausaikaa 31.12.2021 saakka.

Selvyyden vuoksi todetaan, että uusista tontille 49080/12 sijoittuneista rakennusaloista on muodostettu omat tontit 49080/5 ja 16.

### Tontti 49077/3

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata korttelin 49077 asuntotontin 2 (rakennusoikeus arviolta 5 000 k-m<sup>2</sup>) 31.12.2020 saakka asuntotuotannolle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan, nykyisellään kohdistuvan maanvuokra-



sopimuksen muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontti 49077/3 on muodostettu 11.9.2020 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13532.

#### Tontti 28058/20

Kaupunginhallitus päätti 3.5.2021 (338 §) varata tontin 28058/20 Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle (Y-tunnus 2633891-5) ja tontin aiempina vuokralaisina olleille yksityishenkilöille sääntelemättömien ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

#### Lyhytaikaiset vuokraukset

Laajasalon tontteja 49077/3 sekä 49080/15 ja 16 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

Oulunkylän tonttia 28058/20 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti.

#### Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

##### Tontit 49080/15 ja 16

Tontille 49080/15 toteutetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja, asuntokerrosala yhteensä noin 3 190 k-m<sup>2</sup>. Tontille 49080/16 toteutetaan valtion tukemia asumisoikeusasuntoja, asuntokerrosala yhteensä noin 5 060 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille 16 toteutetaan pysäköintitalo Gunillantien varteen. Järjestely poikkeaa hieman rakennusoikeuksien jakautumisen suhteen kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehdoista. Asia on sovittu kaupungin kanssa.

##### Tontti 28058/20

Tontille 28058/20 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavaselostuksen mukaan rakennusalalle on toteutettava vähintään kaksi enintään kaksikerroksista erillistä rakennusta, joihin saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

#### Maaperä

Käytävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Tontilla 49077/3 sijaitsee lämpökeskusrakennus, maaperää ei ole tässä vaiheessa tarkemmin tutkittu.



---

## Vertailutiedot

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

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

### Vertailutiedot, tontit 49077/3 ja 49080/15 ja 16

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 (211 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 merkityt Hitas-ehdoin, valtionkorkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona toteutettavat asuntotontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Edelleen vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 11.10.2017 (374 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 1228 mukaisen välimuodon (hitasomistusasunto- tai valtion tukema asumisoikeusasuntotuotanto) tuotantona toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Edellä mainittujen 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, pitkä korkotuki).

### Vertailutiedot, tontti 28058/20

Oulunkylän alueelle on viimeksi vahvistettu vuokrausperiaatteet helmikuussa 2017. Asuntotonttien hinnoittelukäytäntö on muuttunut ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuvasta tonttien arvonmäärittelystä kohti markkinaehtoista hinnoittelua. Näin ollen käytössä ei ole vertailukelpoisia hintatietoja.



Kaupunginvaltuusto vahvisti 15.2.2017 (96 §) Oulunkylässä sijaitsevan asuntotontin (A) 28327/1 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2015 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Oulunkylästä kaksi rivitalojen ja pientalojen korttelialueen (AR, pientalo) tonttia, tontin 28287/6 vapaarahoitteisia Hitas II -ehdoin ryhmärakennuttamisen menettelyllä toteutettavia omistusasuntoja varten, ja tontin 28314/2 asumisoikeusasuntoja varten 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavia 33 ja 32 euron suuruisia kerrosneliömetrihintoja asuntokerrosalan osalta.

#### Esitettävät vuokrausperusteet

Tontit 49077/3 ja 49080/15 ja 16

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, vertailutiedot sekä muut seikat asuinkerrostalotonttien (AK) 49077/3 ja 49080/15 sekä 16 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa (nykyarvo noin 600 euroa).

Vuokrausperiaatehinta 30 euroa euroa/k-m<sup>2</sup> on hieman enemmän kuin vertailutietona käytetyn tontin 49080/3 vuokrausperiaatehinta johtuen hintatason nousemisesta.

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, pitkä korkotuki).

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Tontille 49077/3 asemakaavassa osoitetun säilytys- ja huoltovarikkotilan osalta vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena viralli-



sen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 6,5 euroa (nykyarvo noin 130 euroa).

#### Tontti 28058/20

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 60 euroa (nykyarvo noin 1 200 euroa).

Vuokrausperiaatehinta 60 euroa/k-m<sup>2</sup> on enemmän kuin vertailutietona käytettyjen tonttien 28327/1 ja 28287/6 vuokrausperiaatehinnat johtuen hintatason nousemisesta ja hinnoittelukäytäntöjen muuttumisesta markkinahintaehtoisempaan suuntaan.

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

#### Vaikutukset asumiskustannuksiin

##### Tontit 49077/3 ja 49080/15 ja 16

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan tontin maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,41 euroa/kk/k-m<sup>2</sup> (täysimääräinen vuokra). Ns. ara-alennuksen aikana maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,92 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>.

##### Tontti 28058/20

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan tontin maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 4,81 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>.

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

#### Toimivalta

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

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho





08.06.2021

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775

anni.hautala(a)hel.fi

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267

jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet tontit 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 2 Vuokrausperiaatteet tontti 28058/20
- 3 Kartat tonteista 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 4 Asemakaavakartta nro 12228
- 5 Asemakaavakartta nro 12568
- 6 Kartta tontista 28058/20
- 7 Asemakaavakartta nro 12685

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho  
Kymp/Maka/Make/Asto/Haapamäki, Hautala