



06.06.2022

Asia/8

§ 426

V 15.6.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontonteille (Kannelmäki, Kaarela tontit 33130/10, 11, 18 ja 19)

HEL 2022-005405 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kannelmäen Kaarelassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19 tai niistä muodostettavien tonttien ja määräosien vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 17.8.2015 § 749 varannut Kannelmäen liikera-kennusten tontit 33130/1 ja 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asun-tohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavasti:

- Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n osalta varaus kohdistuu ainoastaan tonttiin 33131/1 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus ainoas-taan tonttiin 33130/1.
- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoi-keudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Kaupungin niin vaatiessa edellä mainittu noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.
- Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omis-tusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tu-kemaa vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähin-tään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista val-tion tukemaa tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiin-teistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennus-ten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella turvata rakentamisen aikana.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 § 107 muuttanut kaupunginhallituksen 17.8.2015 tekemää päätöstä siten, että varauksensaajaksi tuli purkau-tuneiden Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n sijaan Pohjola Rakennus Oy:n perustamat asunto-osakeyhtiöt. Li-säksi kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölau-takunta oikeutetaan myymään varausalueeseen sisältynyt liiketontti (AL) 33130/6 varauksensaajalle siten hinnoiteltuna, että tonttiin sisälty-neen asuinrakennusoikeuden osalta hinta on 540 euroa/k-m². Liike- tai



niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaa-
vien tilojen osalta perittäväksi kauppahinnaksi esitettiin 325 euroa/k-m².

Tonttipäällikkö on 11.6.2020 § 36 tarkentanut rahoitus- ja hallintamu-
toa koskevia edellä mainittuja varauspäätöksiä tonttikohtaiseksi. Pää-
töksen mukaan tonteille 33130/10 ja 11 toteutetaan vapaarahoitteista
omistusasuntotuotantoa ja tontin 33130/9 yhteensä 5 700 k-m²:n suu-
ruudesta rakennusoikeudesta 1 500 k-m² voi olla vapaarahoitteista
vuokra-asuntotuotantoa, muun rakennusoikeuden eli 4 200 k-m²:n ol-
lessa pitkällä korkotuella toteutettavaa asumisoikeus- ja vuokra-
asuntotuotantoa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 31.8.2016 § 220 hyväksynyt Kaarelan tontin
33130/1, korttelin 33131 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan
muutoksen (nro 12381, Kannelmäen ostoskeskuksen alue). Asema-
kaava on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016.

Kannelkorttelin pohjoisosan tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoi-
keudet, kaavamerkinnot sekä hallinta- ja toteutusmuodot ilmenevät liit-
teenä 2 olevasta tonttiluettelosta.

Vuokrausperiaatteet

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 16.2.2022 § 31 vahvistanut Kuninkaantammes-
sa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1
tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen
perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100”
pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakont-
rolloidun (puoli-hitas) tai sääntelemättömän asuntotuotannon osalta
vähintään 33 euroa, mikä vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa
688 €/k-m² (ind. 2/2022=2084).
- Kuninkaantammessa uusimmissa vertailukaupoissa kerrostalotont-
tien yksikköhinnat ovat olleet tasolla 677–727 €/k-m² + purkukus-
tannukset.
- Kuninkaantammen alueen hintatasoa on tonttimaan osalta pidetty
Kannelmäkeä edullisempana.

Muita arvioon vaikuttavia tekijöitä



- Kannelmäki on perinteisesti ollut edullisemman hintaluokan asuinalue, mutta uusia kerrostaloja alueelle ei ole rakennettu vuosiin ennen arvion kohteena olevaa korttelia.
- Alueelle on hyvä saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä. Rautatieasemalle on matkaa noin 600 metriä ja korttelin vierestä kulkee bussireitti.
- Kannelmäessä on hyvät kaupalliset palvelut kauppakeskus Kaaresa, jonne kohteesta on matkaa noin 700 metriä.
- Kohde sijaitsee valmiiksi rakennetussa kaupunkirakenteessa. Kun arvion kohteena oleva kortteli on rakennettu, niin lähiympäristössä ei ole odotettavissa häiriötä aiheuttavaa rakentamista toisin kuin monella pitkään rakenteilla olevalla uudella asuinalueella.
- Rakennettavat rakennukset tulevat olemaan 5–8 -kerroksisia, mikä on rakennuskustannusten kannalta optimaalinen kerroskorkeus.
- Tontin rakennettavuus on keskimääräistä parempi, paalutusta ei tarvita. Toisaalta autopaikkojen rakentaminen pihakannen alle vaatii louhintaa.
- Arvion kohteessa autopaikat sijoittuvat omalle tontille maan alle tulevaan lämpimään/puolilämpimään halliin, jonne pääse hissillä kustakin asuinkerrostalosta, mikä lienee paras mahdollinen ratkaisu autopaikkojen myyntiä/vuokrausta ajatellen, vaikka pihakannen alainen ratkaisu on maantasoratkaisua merkittävästi kalliimpi.

Tontit 33130/10, 33130/11 ja 33130/19

Tontit on varattu sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11 ja 33130/19 tai niistä muodostettavien tonttien ja määräosien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 39 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen kuten varastojen, saunojen, talopesuloiden, harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen osalta ei peritä maanvuokaa.



Vuokrausperiaatteen mukainen laskennallinen k-m² hintatasossa (2/2022, ind. 20,84) on noin 813 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,25 €/m²/kk.

Tonttien vuokraushinnan määrittämiseksi on tilattu ulkopuolisen arviointisijan lausunto (Catella Property Oy) tonttien asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta. Arviolausunto on oheismateriaalissa. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä ei oteta huomioon varauksensaajan vastuulla olevia kustannuksia tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta.

Tontti 33130/18

Tontti on varattu säädelyyn asuntotuotantoon.

Vuokrausperiaatteet perustuvat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiін rakennusmaan vuotta 2022 koskeviin aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti, tuleva rakennustyyppi (kerrostalo/pientalo) sekä mahdolliset ARA:n hyväksymät hintaa korottavat erityistekijät. Erityisiä hintaa korottavia tekijöitä ei korttelin 33130 osalta ole olemassa.

Tontin 33130/18 yhteensä 5 105 k-m² suuresta rakennusoikeudesta 900 k-m² on osoitettu käytettäväksi liikerakentamiseen. Asemakaava mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen tontille. Pääosa tontin rakennusoikeudesta eli 4 205 k-m² on varattu toteutettavaksi pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona.

Asuntotontin (AK) 33130/18 tai siitä muodostettavien tonttien ja määräosien vuosivuokra määrättään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista päivittäistavarakaupan tiloista vuosivuokra määrättään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa. Tontille toteutettavista liike-, muista myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen kuten varastojen, saunojen, talopesuloiden, harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen osalta ei peritä maanvuokaa.



Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

Tontin laskennallinen k-m² hintatasossa (2/2022, ind.20,84) on esitetyn mukaisesti noin 588 euroa ilman ARA-alennusta ja ARA-alennuksella noin 470 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa on noin 2,33 €/asm²/kk ilman ARA-alennusta ja 1,87 €/m²/kk ARA-alennuksen aikana.

Tuottovaatimus ja vuokra-aika

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-aika on kaikkien tonttien osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2085.

Toimivalta

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

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 päättänyt yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Päätöksen mukaan asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon muun muassa seuraavat poikkeukset:

- Kaupunginhallitus päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettava tuottotavoite on



06.06.2022

Asia/8

kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.

- Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta



06.06.2022

Asia/8

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.05.2022 § 295

HEL 2022-005405 T 10 01 01 02

Kantelettarentie ja Vanhaistentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kannelmäessä, Kaarelan kaupunginosassa, sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19 tai niistä muodostettavien tonttien ja määräosien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2085 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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