



## § 260

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Koskela, tontit 26967/1, 26968/1 ja 26972/1)

HEL 2019-005534 T 10 01 01 02

Koskelantie, Käpyläntie, Paviljonkikuja

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle,

- että Helsingin Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäiseen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12389 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 26967/1, 26968/1 ja 26972/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskevan esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta syksyllä 2019 ja tämän vuoksi tonteille tulee vahvistaa vuokrausperiaatteet.



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, tontin 26972/1 arviokirjahinta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan valtion korkotukemana asumi-soikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (3/2019, ind. 1961) noin 588 euroa/k-m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 470 euroa). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,35 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,88 e/kk/m<sup>2</sup>).

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (3/2019, ind. 1961) noin 706 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,82 e/kk/m<sup>2</sup>.

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja vuokra-asuntotuotantona (osuuskuntamuotoinen tuotanto) esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (3/2019, ind. 1961) noin 824 euroa/k-m<sup>2</sup> ja 902 euroa/k-m<sup>2</sup>. Korkeampi hinta johtuu tulevan tontin paremmasta mikrosijainnista korttelissa. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,29 e/kk/m<sup>2</sup> ja noin 3,61 e/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

### Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen rakentaminen

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389. Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevat tontit sijoittuvat tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa arviolta syksyllä 2019 ja tämän vuoksi tonteille tulee vahvistaa vuokrausperiaatteet.

### Varauspätös

Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (§ 691) varata Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen asemakaava-alueeseen kuuluvat asuinkerrostalotontit (AK) seuraavasti:



- tontti 26967/1 e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontti 26968/1 yhteisesti ES-Laatuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1071460-5) ja SSA Group Oy:lle (Y-tunnus 2510722-6) asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontti 26972/1 Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) osuuskuntamuotoisen sekä vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten

#### Asemakaava

Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäinen asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12389 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.2016 ja se on tullut voimaan 27.1.2017. Asemakaava-alueelle rakennetaan uusia asuntoja yhteensä noin 107 847 k-m<sup>2</sup>, josta 14 377 k-m<sup>2</sup> tulee käyttötarkoitusten muutoksista. Alueella on jo ennestään asuinkerrosalaa 8 595 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainitun lisäksi asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta erityisasumiseen ja siihen liittyviin palveluihin 20 000 k-m<sup>2</sup>, liike- ja päivittäistavarakaupan tiloihin 2 630 k-m<sup>2</sup>, lähipalveluihin 4 700 k-m<sup>2</sup> ja yhteistiloihin 830 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä kerrosalaa asemakaava-alueella on 143 772 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavakartta nro 12389 on liitteenä 2.

#### Tonttien tiedot

Asuinkerrostalotontin (AK, hyväksytyn tonttijaon nro 13256 mukainen tontti) 26967/1 rakennusoikeus on 6 100 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 3 775 m<sup>2</sup> ja osoite Käpyläntie.

Asuinkerrostalotontin (ohjeellinen kaavatontti) (AK) 26968/1 rakennusoikeus on 9 550 k-m<sup>2</sup> + li 200, pinta-ala noin 6 213 m<sup>2</sup> ja osoite Käpyläntie. Tonttijako on vireillä, tontti 26968/1 on tarkoitus jakaa kahdeksi tontiksi.

Asuinkerrostalotontin (AK) (ohjeellinen kaavatontti) 26972/1 rakennusoikeus on 12 300 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala noin 5 529 m<sup>2</sup> ja osoite Koskelantie. Tonttijako ei vielä ole vireillä. Tontti on tarkoitus jakaa kolmeksi tontiksi.

Edellä mainittuja tontteja ei vielä ole lohkottu eikä rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kullekin korttelin 26972 hankkeelle (osuuskunta, vapaarahoitteinen vuokra ja vapaarahoitteinen omistus) on tarkoitus muodostaa oma tontti. Vuokrauseriaatteet esitetään tämän korttelin osalta vahvistettavaksi tuleville tonteille, jotka toteutetaan



osuuskuntamuotoisena asuntotuotantona ja sääntelemättämänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on noin 24 100 k-m<sup>2</sup>, josta välimuodon (Hitas, asumisoikeus, osuuskunta) asuntotuotannon osuus on yhteensä noin 19 900 k-m<sup>2</sup> ja sääntelemättämän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osuus yhteensä noin 4 200 k-m<sup>2</sup>.

#### Maaperä

Kaupungin käytävissä olevien tietojen perusteella Koskelan sairaalan ja pesuloiden alueen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12389 alueelle sijoittuvilla vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevilla tonteilla ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kunnostustarvetta.

#### Luovutustapa

Tontit 26967/1, 26968/1 tai niistä muodostettavat tontit luovutettaisiin vuokraamalla ne pitkäaikaisesti. Tontti 26972/1 on tarkoitus jakaa kolmeksi tontiksi. Tontti, joka toteutetaan osuuskuntamuotoisena vuokra-asuntotuotantona ja tontti, joka toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona, luovutettaisiin vuokraamalla ne pitkäaikaisesti. Sen sijaan tontista 26972/1 muodostettava tontti, jolle toteutetaan vapaarahoitteista sääntelemätöntä vuokra-asuntotuotantoa (ei osuuskuntamuotoinen vuokra-asuntotuotanto) olisi tarkoitus luovuttaa myymällä. Tälle tulevalle tontille on tarkoitus erikseen vahvistuttaa myyntiperiaatteet kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta kesäkuussa 2019.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, tontin 26972/1 arviokirjahinta, 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 vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

#### Vertailutiedot

Kvsto päätti 4.11.2015 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkeuhkotontit (AK) 28131/4 ja 5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemien asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen osalta 29 euroa.



21.05.2019

Kvsto päätti 9.12.2015 (340 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotontit (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien omistusasuntojen osalta 40 euroa ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen osalta 38 euroa.

Kvsto päätti 15.2.2017 (96 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28327/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

Kvsto päätti 16.1.2019 (§ 8) vahvistaa 26. kaupunginosan (Koskela) asuinkerrostalotonttien (AK) 26962/3-5 vuokrausperiaatteet seuraavasti:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 26962/3-5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 30 euroa, ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 36 euroa.

Asuntotonttien vuokra:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 26967/1 ja 26968/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 588 euroa ja ns. ARA-alennuksen aikana noin 470 euroa), Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 36 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 706 euroa).

Asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona (mukaan lukien osuuskuntamuotoinen tuotanto) toteutettavien Koskelantiehen rajautuvien tulevien tonttien osalta vähintään 42 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 824 euroa) ja puistoon (VP, Rohtotarha) rajautuvan tulevan tontin osalta vähintään 46 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 902 euroa).



21.05.2019

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten (vuokra-alueella sijaitsevien) asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Asuntotonteille toteutettavien liiketilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavan/toteutettavien tontin/tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa ja ARA pitää esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävänä. Po. tontin/tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille/tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Lisäksi esitetään, että tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätöksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta käytetään vuokran määrätymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

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

Vuokra-ajaksi esitetään noin 55 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokrakautta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava

## Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 17 k.)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.05.2019

Asia/10

---

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve