



29.04.2019

Asia/5

## § 265

### V 8.5.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille (Vuosaari, Rastila, tontit 54010/ 5 ja 6)

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävää ajankohdasta lukien 30.12.2080 saakka.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12509

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Vuosaaren Rastilaan Retkeilijänkatu 11—15 alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12509, joka on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle on suunniteltu asuinalue noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 9 860 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen kerrosalaa 380 k-m<sup>2</sup>. Tonttien rakentamisen on tarkoitus alkaa kesän 2019 aikana, joten tonteille on tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osa-  
keyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle. Asuntotontti 54010/6 on tarkoi-



tus myöhemmin tehtävällä päätöksellä myydä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Tontille on silti tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet siltä varalta, ettei sitä myydäkään.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Retkeilijänkatu 11—15 asemakaavan muutos nro 12509 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.10.2018, § 342 ja se on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle on suunniteltu asuinalue noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 9 860 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m<sup>2</sup> ja liiketilojen kerrosalaa 380 k-m<sup>2</sup>

Sijaintikartta on liitteenä 2. Asemakaavakartta on liitteenä 3.

Tontti 54010/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 2 240 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 773 m<sup>2</sup>. Osoite on Retkeilijänkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.

Tontti 54010/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 4 700 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan rakennusoikeus 80 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 1 606 m<sup>2</sup>. Osoite on Retkeilijänkatu, Retkeilijänsilta ja Vuoraitti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.

### Varauspäätös

Tontti 54010/5 ja 54010/6 muodostivat aiemmin yhdessä tontin 54010/3. Kaupunginhallitus on 28.11.2016, § 1081 päättänyt varata Avara Oy:lle tontin 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee lähtökohdaisesti noin puolet toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina ja noin puolet vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina.
- Kumppanuuskaavoituksessa tulee tontin suunnittelussa kiinnittää huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaa riittävässä määrin perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) toteuttamisen.
- Kumppanuuskaavoituksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.



## Vuokrauspäätökset

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päättänyt vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaisen ohjeellisen tontin 54010/5 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018—30.11.2019 (27.11.2018, § 303) sekä vuokrata ohjeellisen tontin 54010/6 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018—30.11.2019 (27.11.2018, § 302).

## Ehdotetut vuokrauseriaatteet

Vuokrauseriaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, joka on linjassa tontista 54010/6 pyydetyn puolueettoman arvioijan antaman arvionhinnan kanssa, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauseriaatteet sekä tonttien sijainti, pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrauseriaatteita määrittäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei edellytä tonttihinnan sääntelyä ja siksi myös tontin 54010/5 hinta on määritetty käyvän hinnan tasolle.

## Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017, § 282 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asuinkerrostalotontin (AKS) 47031/12 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 25 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asuinkerrostalotontin (AK) 54057/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 26 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017, § 193 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaiset ohjeelliset asuntotontit (AK) 47360/4 sekä 47361/8 ja 9 pitäen perusteena



elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa, ja valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta 25 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2015, § 192 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) erityisasumisen tontin (AKS) 54052/6 tai siitä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2013, § 404 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Vuosaaren Rastilan asemakaavan muutokseen nro 11685 merkityt asuinkerrostalotontit 54008/5—8 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 28 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tonteille asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa.

#### Vuokrausperiaatteet

Edellä olevan perusteella esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 29 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 566 euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritäisi.



29.04.2019

Tonteille toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 18 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 351 euron kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle. Asuntotontti 54010/6 on tarkoitus myydä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Asuntotontin 54010/6 myynnistä päätetään myöhemmin erikseen.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

#### Toimivalta

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

#### Lopuksi

Arviokirja on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12509

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

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  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



29.04.2019

Asia/5

---

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 02.04.2019 § 172

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

Retkeilijänkatu 13 ja 15

**Eesitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

26.03.2019 Pöydälle

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870  
anne.bjorn(a)hel.fi