



### § 333

#### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille ja yleisen alueen alapuoliselle määrälalle (Vallila, suunnitellut tontit 22585/19 ja 21 sekä puistokiinteistö 91-22-9903-101)**

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

#### **Esitys**

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12508 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määrälalan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaatein.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit -tiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetut tontit tai niistä muodostettavat tontit kohdan A liitteessä 1 esitetyn periaatein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätetyt vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

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

#### **Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

#### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on 8.5.2017 (§ 520) varannut Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten alueet, jotka nykyään vastaavat Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisia AK-tontteja 22585/19 ja 21 sekä Vallilanpuiston (91-22-9903-101) alapuolelta määrälän pysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Varausaika on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019 (§ 95). Varauspäätöksen mukaan asuinrakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistus-asuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona.

AK-tontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23 ja AK-tontti 22585/21 tonteiksi 22585/24, 25 ja 26. Tonttien 22585/22 ja 26 rakentaminen alkaa tämän hetken aikatauluarvion mukaan jo elo-syyskuussa 2020 ja tonttien 22585/23-25 rakentaminen tontista riippuen kevään ja syksyn 2021 aikana. Pysäköintilaitoksen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuodenvaihteessa 2020-2021. Tonteille ja pysäköintilaitosta varten vuokrattavalle maanlaiselle määrälälle on siten tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteita koskevan esityksen kohteena olevien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m<sup>2</sup>, josta liiketilaa tulee olla vähintään 140 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi tontille 22585/21 (uudet hyväksytyt tonttijaon mukaiset tontit 22585/24, 25 ja 26) rakennettavien rakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike- ja toimitiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Vallilanpuiston alapuolelle rakennettava yleinen pysäköintilaitos on mitoitettu arviolta 154 autolle.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, tonttien 22585/19 ja 21 arvioreportti, 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 sääntelemättömänä, vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (4/2020, ind. 1966) noin 1 101 euroa/k-m<sup>2</sup> ja hitas-omistus-asuntotuotannon osal-



ta asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (4/2020, ind. 1966) noin 885 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa noin 4,40 euroa/kk/k-m<sup>2</sup> ja hitas-omistusasuntotuotannossa noin 3,54 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>.

Asuntotonteille (AK) toteutettavien liike- ja toimitilojen osalta esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (4/2020, ind. 1966) noin 492 euroa/k-m<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määräalan osalta vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,66 euroa/m<sup>2</sup>, indeksissä 4/2020).

## Esittelijän perustelut

### Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 8.5.2017 (§ 520) varata Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) kolme aluetta (alue A, alue B ja alue C) Vallilasta kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Alue A muodostui tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14. Alue B muodostui osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13). Alue C muodostui osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101). Varausaikaa jatkettiin 31.12.2020 saakka tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019 (95 §). Samalla varausalueet tarkennettiin koskemaan voimassaolevan asemakaavan 12508 kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m<sup>2</sup>:n suuruista määräalaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Varauspäättöksen ehtojen mukaan kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

## Asemakaava ja tonttiedot sekä puiston alapuolelle toteutettava pysäköintilaitos



Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019 ja tullut voimaan 14.8.2019. Kaavaratkaisu mahdollistaa muun ohella uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen.

Asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaisten asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamääräyksen mukaan tontille 22585/19 tulee rakentaa liiketilaa vähintään 140 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tontilla 22585/21 rakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike- ja toimitiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. AK-tontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23 ja AK-tontti 22585/21 tonteiksi 22585/24, 25 ja 26.

Rakennusoikeudet jakautuvat tonteittain seuraavasti:

- tontti 22585/22: asuinrakennusoikeus 4 525 k-m<sup>2</sup> (sis. 140 k-m<sup>2</sup> liiketila)
- tontti 22585/23: asuinrakennusoikeus 3 675 k-m<sup>2</sup>
- tontti 22585/24: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup>
- tontti 22585/25: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup>
- tontti 22585/26: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m<sup>2</sup>.

Edellä mainittuja tontteja ei vielä ole lohkottu eikä rekisteröity. Lisäksi hyväksytyn tonttijaon nro 13417 mukaisiin tontteihin 22585/23, 24, 25 ja 26 kohdistuu osia voimassaolevien maanvuokrasopimusten mukaisista vuokra-alueista. Tonttijaon mukaisia tontteja ei voida lohkoa ja rekisteröidä eikä vuokrata pitkäaikaisesti ennen kuin vuokrasopimusten muutokset on tehty. Neuvottelut voimassaolevien maanvuokrasopimusten muuttamiseksi ovat vielä kesken nykyisten vuokralaisten kanssa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa lisäksi yleisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen Vallilanpuiston hiekkakentän alle. Aluehankkeen kaavoituksen ja rakentamisen vaiheistuksen vuoksi laitoksen asemakaavaa laadittaessa ei ole ollut mahdollista määritellä kaikkia niitä tontteja ja/tai kortteleita, joita em. pysäköintilaitos lopputilanteessa tulee palvelemaan. Lähialueelle on suunnitteilla täydennysrakentamishankkeita, joiden velvoiteautopaikkoja on tarkoitus tulevaisuudessa sijoittaa em. pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitos on rakennusluvan yhteydessä mitoitettu kaikkiaan 154 autolle. Näistä 126 pysäköintipaikkaa palvelee tonttien 22585/20,



22585/22-26 sekä 22556/5 velvoiteautopaikkoina. Osa pysäköintipaikoista (28 kpl /154 kpl) voivat palvella yleisessä käytössä, kunnes laitokseen osoitetaan em. tulevien täydennysrakentamishankkeiden velvoiteautopaikkoja.

Asemakaavan muutos nro 12508 on liitteenä 2.

Tonttijakokartta nro 13417 on liitteenä 3.

#### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu arvioreportti, hintavyyöhykemalli, 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

Kaupunginvaltuusto päätti 11.9.2019 (247§) vahvistaa 26. kaupunginosan (Koskela) asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti: 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 ja puistoon (VP, Rohtotarha) rajautuvan tulevan tontin osalta vähintään 46 euroa.

Kvsto päätti 9.10.2019 (299 §) vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti: Vuoksuvuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

#### Asuntotonttien vuokra:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähin-



tään 56 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 1 101 euroa/k-m<sup>2</sup>) ja hitas-omistusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta vähintään 45 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 885 euroa/k-m<sup>2</sup>) sekä asuntotonteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 on noin 492 euroa/k-m<sup>2</sup>). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelämättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa noin 4,40 euroa/kk/k-m<sup>2</sup> ja hitas-omistusasuntotuotannossa noin 3,54 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>.

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

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

Pysäköintiä varten tarvittavan määrään vuokra:

Asemakaavan muutos mahdollistaa yleisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen Vallilanpuiston hiekkakentän alle. Pysäköintilaitos on rakennusluvan yhteydessä mitoitettu kaikkiaan 154 autolle. Näistä 126 pysäköintipaikkaa palvelee tonttien 22585/20, 22585/22-26 sekä 22556/5 velvoiteautopaikkoina. Osa pysäköintipaikoista (28 kpl /154 kpl) voivat palvella yleisessä käytössä, kunnes pysäköintilaitokseen osoitetaan alueelle myöhemmin tulevien täydennysrakentamishankkeiden velvoiteautopaikkoja.

Selkeyden ja yleisessä käytössä olevien pysäköintipaikkojen vähäisen määrän vuoksi ei ole perusteltua määrittää eri vuokria pysäköintilaitokselle sen mukaan, ovatko pysäköintipaikat käytössä velvoiteautopaikkoina vai yleisinä pysäköintipaikkoina.

Tämän vuoksi yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetulle maanalaiselle määrään maanvuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pisteluku 100 vastaavana neliömetrihintana (m<sup>2</sup>) yhtä (1) euroa (nykyarvo 19,73 euroa).

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (nro 18) mukaan muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.



Pysäköintilaitosta varten vuokrattavan maanalaisen määräalan maanvuokra määräytyy 5 %:n mukaan.

Vuokrausperiaatteiden esitetään olevan voimassa 31.12.2021 asti. Mikäli AK-tontti/-tontit tai maanalainen määräala vuokrataan pitkäaikaisesti vasta tämän jälkeen, tulee vuokrausperiaatteiden ajantasaisuus arvioida erikseen uudestaan ja tarvittaessa tehdään esitys uusista vuokraushinnoista.

Vuokra-ajaksi esitetään sekä asuntotonttien että pysäköintiä varten tarvittavan maanalaisen määräalan osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

**Oheismateriaali**

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho  
Maka/Make/Aitta