



28.08.2018

Asia/10

## § 407

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Malmi ja Viikki)

HEL 2018-008488 T 10 01 01 02

Harjannetie, Bysantinkuja, Pilvenpyörteentie

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12170 sisältyvät ja liitteestä nro 1 ilmenevät asuin-kerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit (AR), asuinpientalotontit (AP), yhteispihatontin (AH) ja autopaikkatontit (LPA) tai niistä muodostettavat tontit sekä Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavan muutokseen nro 11380 sisältyvät ja liitteestä nro 1 ilmenevät asuinrakennusten tontit (A) tai niistä muodostettavat tontit 31.12.2080 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Malmin Tullivuoren alueelle on vahvistettu uusi asemakaavan muutos nro 12170. Mainitussa kaavassa Longinojan välittömään läheisyyteen on suunniteltu uusia asuntotontteja. Alueelle kaavoitettuja asuntotontteja on varattu eri toimijoille ja niille tulisi nyt vahvistaa vuokrausperiaatteet.



Kaava-alueelle sijoittuu myös kolme autopaikkatonttia (LPA) 38152/4, 38230/1 ja 38231/2 sekä yhteispihatontti (AH) 38230/4, joille tulee samalla vahvistaa vakiintuneesti sovelletut vuokrausperiaatteet.

Tullivuoren alueen asuntotonteille (AK ja A), jotka toteutetaan Hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 507 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,03 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,62 e/kk/m<sup>2</sup>). Asuntotonteille (AK ja A), jotka toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona, esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 585 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup>.

Edelleen Tullivuoren asuntotonteille (AR ja AP), jotka toteutetaan Hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotuotantona, esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 585 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Asuntotonteille (AR ja AP), jotka toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1950) noin 663 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,65 e/kk/m<sup>2</sup>.

Viikinmäen alueelle on vahvistettu asemakaavan muutos nro 11380. Ko. kaavan asuntotonteille 36265/1, 2 ja 3 ei ole vahvistettu vuokrausperiaatteita. Kyseiset tontit varattu ja niille tulisi vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Viikinmäen alueen asuntotonteista 36265/1, 2 ja 3 kaksi toteutetaan valtion tukemina lyhyen korkotuen hankkeita ja yksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa 605 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1950). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,41 e/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2015 (836 §) Malmin Tullivuoren asemakaava-alueeseen kuuluvat asuntotontit 38152/3 (AP), 38230/2, 5 ja 6 (AK), 38230/3 (AR), 38231/1 (AK), 38231/3 (AR), (A) 38232/2, 4 ja 8, 38232/3, 5, 6, 7, 9 ja 10 (AP) 31.12.2016 saakka seuraavasti



- tontti 38152/3 Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 0745637) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten,
- tontit 38230/2 ja 6 Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten,
- tontti 38230/3 Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntojen suunnittelua varten,
- tontti 38230/5 Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntojen suunnittelua varten,
- tontit 38231/1 ja 3 T2H Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 2592748-6) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten,
- tontti 38232/1 Rakennusliike Lapti Oy:lle (Y-tunnus 0788291-5) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten,
- tontit 38232/2, 3 ja 5 Basso Building Systems Oy:lle (Y-tunnus 2228778-6) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontit 38232/4, 6 ja 7 e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.
- tontit 38232/8,9 ja 10 Rakennustoimisto Rasto Oy:lle (Y-tunnus 0870024-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Rakennustoimisto Rasto Oy luopui varauksesta, minkä jälkeen kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) jatkuvan tonttihaun perusteella varata tontit 38232/8-10 Avain yhtiöt Oy:lle (Y-tunnus 2308788-2) siten, että tonteista 8 ja 9 toinen varataan hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja toinen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Tontti 38232/10 varataan hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kiinteistölautakunta päätti 17.11.2016 (468 §) muuttaa tontin 38232/4 varausta siten, että tontille voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa valtion tukemia lyhyen korkotuen asuntoja. Samalla lautakunta päätti muuttaa ko. tontin varauksen e-House Oy:n ja Investors House Oyj:n yhteisvaraukseksi.

Edelleen Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 muuttaa tonttien 38230/3 ja 5 varausta siten, että tontti 38230/3 osoitetaan valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnitteluun ja tontti 38230/5 osoitetaan kokonaisuudessaan välimuodon asuntojen suunnitteluun.

Kiinteistölautakunta päätti 20.4.2017 (190 §) varata asuntotontit 36265/1, 2 ja 3 e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3), IVH Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2782432-5) ja Investors House Oyj:lle (Y-tunnus 0717469-5) 31.12.2018 saakka siten, että tonteista kaksi osoitetaan valtion tukemien lyhyen korkotuen asuntojen suunnitteluun ja yksi vaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.



### Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston hyväksyi 19.6.2013 Tullivuorentien eteläpuolta koskeva asemakaavan muutoksen nro 12170. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 9.8.2013.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.5.2007 Viikinmäen länsiosa II:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11380. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 21.6.2007.

### Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 2.

### Maaperä

Tullivuorentien eteläpuolen kaava-alueella ei tiettävästi ole sijainnut sellaisia toimintoja, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Alueen maaperän haitta-ainetutkimukset ovat kesken.

Viikinmäen asuntotonttien maaperä on kunnostettu ympäristökeskuksen ympäristölupapäätöksen mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti.

### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

#### Vertailutiedot

Tullivuoren eteläpuolen asuntotonttien osalta todettakoon vertailutietona, että kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (59 §) oikeuttaa kiinteistö-  
lautakunnan vuokraamaan Malmin Ormuspellon asemakaavaan nro 11465 sisältyvät kaupungin omistamat asuntokerrostalotontit (asema-  
kaavamerkintä AK ja A) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suurista kerrosneliömetrihintaa. Kyseiset tontit on vuokrattu säänneltyyn tuotantoon.

Viikinmäen asuntotonttien osalta todettakoon vertailutietona, että kiinteistö-  
lautakunta päätti 9.3.2017 (113 §) oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön sisällyttämään osto-optiota koskevat ehdot asuntotonttien 36113/2, 3 ja 4 pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa. Kyseiset tontit on vuokrattu sääntelemättömään asuntotuotantoon.

#### Asuntotonttien vuokra



Tullivuoren alueen asuinkerrostalotonttien (AK) 38230/2, 5 ja 6, 38231/1 ja 38232/1 sekä asuinrakennusten tonttien (A) 38232/2, 4 ja 8 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 26 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 507 euron kerrosneliömetrihintaa sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 585 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien (AK ja A) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi on noin 2,03 e/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,62 e/kk/m<sup>2</sup>). Sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien (AK ja A) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,34 e/kk/m<sup>2</sup>.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR) 38230/3, 38231/3 sekä asuinpientalotonttien (AP) 38152/3, 38232/3, 5, 6, 7, 9 ja 10 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 30, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) 585 euron kerrosneliömetrihintaa sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 34 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 663 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien (AR ja AP) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,34 euroa/kk/m<sup>2</sup> (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,87 e/kk/m<sup>2</sup>). Sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien (AR ja AP) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,65 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin



"lokakuu 1951 = 100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 312 euron kerrosneliömetrihintaa.

Viikinmäen alueen asuinrakennusten tonttien (A) 36265/1, 2 ja 3 vuosi-  
vuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta 31 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (06/2018, ind. 19,50) noin 605 euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,42 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Vuokraushintojen määrittelyssä on otettu huomioon alueiden asunto-  
tonttien vuokraushinnat, tonttien sijoittuminen alueelle, tonttien perustamisolosuhteet sekä rahoitus- ja hallintamuodot.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano