



## § 553

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Kulosaari)

HEL 2018-010325 T 10 01 01 02

Kyösti Kallion tie, Werner Wirénin tie

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Kulosaarella sijaitsevien liitteessä 1 mainittujen kerrostalotontin (AK) ja autopaikkatontin (LPA) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Kartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kulosaaren ala-asteen koulun ja Kulosaaren kirkon välittömään läheisyyteen sijoittuvalle kerrostalotontille on suunnitteilla pistetaloja. Tämä asuntotontti on yleisellä tontinvarauskierroksella varattu toteutettavaksi valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Kerrostalorakentamisen myötä myös kirkon autopaikkoja siirretään sijoitettavaksi erilliselle autopaikkatontille.

Tässä esityksessä vuokrausperiaatteet esitetään vahvistettavaksi sekä kerrostalotontille että autopaikkatontin määräaloille. Autopaikkatonttia rakennetaan parhaillaan Werner Wirénin tien rakentamisen yhteydes-



sä. Kerrostalotontti lähtee puolestaan rakentumaan vuoden 2019 alku-puolella. Vuokra-aika näiden tonttien osalle esitetään päättymään 31.12.2080.

Asuntotontin laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa 09/2018, ind. 19,55 olisi esitetyn mukaisesti 20 % korkotukialennus huomioon ottaen noin 579 euroa. Asuntotontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asu-miskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,31 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

## Esittelijän perustelut

### Varaus- ja vuokrauspäätökset

#### AK-tontti

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 28.11.2016 (1 081 §) varata asuntotontin (AK) 42047/33 Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nyk. asuntotuotantopalvelu) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päätöksellään 14.6.2018 (188 §) vuokrannut tontin asuntotuotantopalvelulle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.6.2018-15.6.2019 muun muassa ehdolla siitä, että tontin pitkäaikainen vuokraaminen ja tontin rakentaminen edellyttää nykyisten maanvuokrasopimusten päättämistä, Kyösti Kallion tien rakentamista ja tontilla sijaitsevien autopaikkojen uudelleen sijoittamista sekä suunnitellun LPA-tontin 47033/35 rakentamista.

#### LPA-tontti

Suunniteltuun LPA-tonttiin 47033/35 ei kohdistu varauspäätöstä. Asemakaavan muutoksessa nro 12285 tontille on osoitettu sijoitettavan viereisen kirkkotontin (AK 42047/7) autopaikkoja. LPA-tontti korvasi nykyisen AK-tontin alueelle kohdistuvan seurakunnan autopaikoitusalueen vuokrauksen.

Tontti ei ole kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, osan omistaa Helsingin seurakuntayhtymä. Tarkoituksena on päättää voimassa oleva autopaikoitusalueen maanvuokrasopimus ennenaikaisesti, rakentaa LPA-tontti Werner Wirénin tien rakentamisen yhteydessä vuoden 2018 loppuun mennessä ja vuokrata kaupungin omistamat määräalat pitkäaikaisesti Helsingin Seurakuntayhtymälle. Tämä järjestely vaaditaan, jotta AK-tonttia voitaisiin vuokrata pitkäaikaisesti ja rakentaa voimassa olevan asemakaavan osoittamaan käyttöön.

## Asemakaava- ja tonttiedot

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



Asemakaava- ja tonttitiedot löytyvät kootusti liitteenä 2 olevasta taulukosta.

Kulosaaren asemakaavan muutos nro 12285 (Kulosaaren korttelitalon tontti ympäristöineen) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 23.9.2015 ja se on tullut voimaan 6.11.2015. Asemakaavan käsittämälle alueelle rakennetaan asuntoja yhteensä noin 6 410 k-m<sup>2</sup> sekä yksi autopaikkatontti ja samalla alueen pysäköinti- ja kulkujärjestelyt muuttuvat.

Tontti (AK) 42047/33 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Sen rakennusoikeus on 2 960 k-m<sup>2</sup>, pinta-ala 3 603 m<sup>2</sup> ja osoite Kyösti Kallion tie. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.3.2018.

Tontti (LPA) 42047/35 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen. Suunnitellun tontin kokonaispinta-ala on 372 m<sup>2</sup> ja osoite Werner Wirénin tie. Tontti muodostuu seuraavista kolmesta kiinteistöstä:

\*\*\*\*\*

Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Asemakaavassa LPA-tontti on osoitettu (asemakaavassa käytetty termiä varattu) viereisen kirkkotontin 42047/7 autopaikoille.

#### Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuntotontin vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (jatkossa ARA) lausunto tontin hinnasta. Autopaikkatontin osalta puolestaan on noudatettu kaupungin autopaikkatonteilla yleisesti noudatettua hinnoittelua.

Kulosaaren alueelta ei ole käytettävissä täysin vertailukelpoisia vuokrausperiaatteita. Vertailutietona todettakoon kuitenkin, että kiinteistölaautakunta päätti 25.2.2016 (81 §) vuokrata Kulosaaresta asemakaavan 4676 merkityn asutokerrostalojen korttelialueeseen kuuluvan tontin 42054/1 Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ikääntyneiden henkilöiden asuntoja varten pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 34 euroa. Vuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettujen asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettujen asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkotukea. Maanvuokraa ei peritä ajalta, jolloin tonttia käytetään ikääntyneiden henkilöiden (60 vuotta täyttäneet) asumistarkoituksiin, kuitenkin kauintaan 31.12.2025 saakka. Käyttötarkoituksensa lisäksi esitetyn vertailutiedon osalta tulee lisäksi huomata, että kyseessä oli tontin uudelleen vuokraaminen, joka noudatetun käytännön mukaan vaikuttaa hintaan laskevasti verrat-



tuna esimerkiksi muutoin ominaisuuksiltaan vastaavaan, mutta rakentamattomaan, tonttiin.

Vertailutietona voidaan käyttää myös Helsingin Kalasatamaan vahvistettuja vuokrauserusteita. Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2016 (181 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuinkerrostalotontit (AK) 10630/1 ja 3, 10632/1 ja 3, 10634/1 ja 4, 10636/3 ja 6 sekä 10637/1 ja 3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen osalta 42 euroa. Asuinkerrostalo- (AK) ja erityisasuntojen tonttien (AKS) 10630/2 ja 4, 10632/2 ja 4, 10634/2 ja 3, 10636/1, 4 ja 5 sekä 10637/2 ja 4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai ARA:n tukemien asuntojen osalta 37 euroa. Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen päättymisen jälkeen asuntonttien vuosivuokrista peritään 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).

Edellä olevan perusteella po. tonttien vuokrien esitetään määräytyvän seuraavasti:

Asuinkerrostalotontin (AK) 42047/33 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 37 euroa.

Vuokrasta peritään 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).

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

Autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa.

## Yleistä



Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Kulosaari kuuluu alueeseen, jossa ARA määrittelee erikseen hyväksymänsä kerrosneliömetrin yksikköhinnan hintatason, jonka perusteella valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitetulta tontilta voidaan maanvuokrana korkeintaan periä sinä aikana, jolloin valtion takaamaa asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio myöntää hankkeelle korkotukea. Asuntontin hinnoitteluasiaan on saatu ARA:lta lausunto, jonka piiriin esitetty vuokrausperiaatehinta sisältyy.

Valtion korkotukemaan asuntotuotantoon vuokrattavan tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup>-hinta hintatasossa (09/2018, ind. 19,55) olisi tontille myönnettävä ARA-alennus huomioiden esitetyn mukaisesti noin 579 euroa (ilman mainittua alennusta 723 euroa). Asuntontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,31 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ARA-alennus huomioon ottaen (ilman mainittua alennusta 2,89 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk).

#### Vuokra-aika

Kulosaaren alueella olevat harvalukuiset asuntonttien vuokraukset ovat alkaneet ja myös tulevat päättymään eri aikoina. Esityksen kohteena olevien tonttien osalta vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttitietoja
- 3 Kartta

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano