



04.11.2013

Kaj/3

**§ 1140**

**V 13.11.2013, Pukinmäen tontin 37026/3 ja Malmin tontin 38259/5  
vuokrauserusteet (Eskolantie 4, Ketokivenkaari 30)**

HEL 2013-010471 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11977 merkityn asuntontin 37026/3 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 37026/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 26 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

Tontin vuosivuokrasta 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).

Korkotukialennusta myönnetään siltä osin kuin tontin rakennusoikeutta käytetään valtion korkotukemien asuntojen rakentamiseen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.



B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) asemakaavan muutokseen nro 11695 merkityn asuntontin 38259/5 (AP) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 38259/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrososalta.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11977
- 2 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11695

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 37. kaupunginosan (Pukinmäki) asemakaavan muutokseen nro 11977 merkityn asuntontin 37026/3 (AK)



lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 37026/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 26 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

Tontin vuosivuokrasta 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).

Korkotukialennusta myönnetään siltä osin kuin tontin rakennusoikeutta käytetään valtion korkotukemien asuntojen rakentamiseen.

3

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) asemakaavan muutokseen nro 11695 merkityn asuntotontin 38259/5 (AP) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 38259/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.



Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

## Tiivistelmä

Pukinmäen Eskolantiellä on ATT:lle varattuna kerrostalotontti 37026/3 (AK), jonka rakentaminen tulee pian ajankohtaiseksi ja jolle siksi on tarpeen vahvistaa vuokrausperusteet. Ehdotettujen vuokrausperusteet vastaavat nykyarvoltaan noin 490 euron kerrosneliömetrihintaa.

Pihlajamäen Ketokivenkaarella on Larmix Oy:lle varattuna pientalotontti 38259/5 (AP), jolle myös on ajankohtaista vahvistaa vuokrausperusteet. Ehdotetut vuokrausperusteet vastaavat nykyarvoltaan noin 530 euron kerrosneliömetrihintaa,

## Esittelijä

### Varauspäätökset

Pukinmäen asuntotontti 37026/3 (AK) on varattu asuntotuotantotoimistolle 31.12.2013 saakka puoliksi valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon ja puoliksi välimuodon asuntotuotannon suunnitteluun. Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I –ehdoin.

Pihlajamäen asuntotontti 38259/5 (AP) on varattu Larmix Oy:lle 31.12.2014 saakka omistusasuntotuotannon suunnitteluun Hitas II –ehdoin.

### Asemakaavatiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Pukinmäen tontti 37026/3 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 700 k-m<sup>2</sup>. Tontille voi rakentaa neljä kerrostaloa, jotka ovat viisi-, kuusi- tai seitsemänkerroksisia. Tontti sijaitsee Pukinmäen aseman lähellä.

Kopio asemakaavan muutoksesta on liitteenä 1.

Pihlajamäen tontti 38259/5 on voimassa olevan asemakaavan mukaan asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Tontille voi rakentaa neljä erillistaloa, jotka ovat korkeintaan 1½- tai kaksikerroksisia. Tontin



rakennusoikeus on 620 k-m<sup>2</sup>. Tontti sijaitsee Malmin hautausmaan vieressä ja lähellä Pihlajamäentietä.

Kopio asemakaavan muutoksesta on liitteenä 2.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Pukinmäen kerrostalotontille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 26 euroa. Hintatasossa 08/2013 (ind. 1891) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 492 euroa. Maanvuokran keskimääräinen vaikutus asumiskustannuksiin ilman korkotukialennusta on 2,00 e/kk/m<sup>2</sup> ja korkotukialennus huomioon ottaen 1,60 e/kk/m<sup>2</sup>.

Malmin pientalotontille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 28 euroa. Hintatasossa 08/2013 (ind. 1891) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 529 euroa, jolloin maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,10 e/kk/m<sup>2</sup>.

Vertailutietoina vuokrausperusteita määritettäessä on käytetty kaupunginvaltuuston viime aikoina vastaaville alueille vahvistamia vuokrausperusteita.

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi vuoden 2080 lopussa päättyväksi vuokrakaudeksi.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11977
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11695

#### Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

#### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 05.09.2013 § 436



04.11.2013

Kaj/3

HEL 2013-010471 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H6 T4 ja J6 P2, Eskolantie 4 ja Ketokivenkaari 30

## Päätös

### A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 37. kaupunginosan (Pukimäki) asemakaavan muutokseen nro 11977 merkityn asuntotontin 37026/3 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

#### 1

Tontin 37026/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 26 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

#### 2

Tontin vuosivuokrasta 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).

Korkotukialennusta myönnetään siltä osin kuin tontin rakennusoikeutta käytetään valtion korkotukemien asuntojen rakentamiseen.

#### 3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

### B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki)



04.11.2013

Kaj/3

asemakaavan muutokseen nro 11695 merkityn asuntotontin 38259/5 (AP) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 38259/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
hanneli.alho(a)hel.fi