



11.01.2016

Kaj/1

§ 10

V 20.1.2016, Vuokrausperusteet eräille Kuninkaantammen asuntontonteille

HEL 2015-013486 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12150 sisältyvät liitteestä 1 ilmenevät tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (AK ja A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotonttien 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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Korttelin 33397 pysäköintitontin (LPA) 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.



11.01.2016

Kaj/1

Muuten pysäköintitontin osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kuninkaantammen keskustan kaava-alueella varatuille tonteille esitetään määriteltäväksi vuokrauserusteet.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on päättänyt varata Kuninkaantammesta tontteja seuraavasti:

Kaupunginhallitus päätti 28.2.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontin 33397/1 välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten sekä tontit 33397/2 ja 33396/1 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontin 33386/1 TA-Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten sekä tontit 33395/3 ja 4 Rakennusliike Reponen Oy:lle, Yrjö ja Hanna –säätiölle sekä A-Kruunulle valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontin 33381/1 välimuodon asuntotuotantoa varten ja tontin 33388/1 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.



Asemakaava- ja tonttitiedot

Kuninkaantammen keskustan asemakaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2014. Asemakaavan mukaan tontit, joille vuokrausperusteet esitetään määrättäviksi, kuuluvat asuinkerrostalojen tai asuinrakennusten korttelialueisiin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta on liitteenä 2.

Tontit rahoitus- ja hallintamuotoineen ja esitettävine vuokrausperusteineen on esitetty liitteessä 2.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto on vuosina 2013 ja 2015 vahvistanut vertailukelpoisille Malminkartanon alueiden tonteille vuokrausperusteet, joiden mukaan vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 23 euroa Hitas-tuotannon osalta.

Ottaen huomioon nyt kyseessä olevien kaava-alueiden hyvä sijainti joukkoliikenteen runkolinjan ja virkistysalueiden lähistöllä esitetään, että tonttien vuokrausperusteet määrätään seuraavasti:

Asuntotonttien (AK ja A) vuosivuokrat esitetään määrättäviksi valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

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



11.01.2016

Kaj/1

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

Maanvuokran nykyarvo ja teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotonteille (AK ja A) esitettävät vuokrat vastaavat nykyarvoltaan (10/2015, ind. 1911) valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 478 euron ja ara-alennus (20 %) huomioiden 382 euron kerrosneliömetrihintaa.

Asuntotonttien (AK ja A) maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 1,9 euroa/as-m²/kk ja ara-alennus huomioiden noin 1,5 euroa/as-m²/kk.

Lopuksi

Esitetyt vuokrausperusteet vastaavat noudatettua tasoa. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 634

HEL 2015-013486 T 10 01 01 02

Esitys



Kiinteistöautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12150 sisältyvät liitteestä nro 2 ilmenevät tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (AK ja A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuntotonttien 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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

4

Korttelin 33397 pysäköintitontin (LPA) 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Muuten pysäköintitontin osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi