



11.01.2016

Kaj/2

## § 11

### V 20.1.2016, Vuokrausperusteet kahdelle asuinkerrostalotontille (Haaga, Kivihaka, tontit 29201/4 ja 29076/14)

HEL 2015-013471 T 10 01 01 02

#### Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29201 tontin nro 4 (Kivihaantie, pinta-ala 934 m<sup>2</sup>) ja korttelin nro 29076 tontin nro 14 (Isonnevantie 16, pinta-ala 1 415 m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 29201/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

Tontin 29076/14 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 31 euroa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29201-4
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29076-14
- 3 Sijaintikartta, tontit 29201-4 ja 29076-14

#### Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Vaparaohitteiseen sääntelemättömään tuotantoon suunnitellulle Kivihaan tontille 29201/4 ja Etelä-Haagassa lähialueella sijaitsevalle väli-  
muodon tuotantoon varatulle asuinkerrostalotontille 29076/14 esitetään  
vahvistettaviksi vuokrauserusteet.

Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asu-  
miskustannuksiin on tontilla 29201/4 noin 2,83 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja tontilla  
29076/14 noin 2,37 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

## Esittelijän perustelut

### Tonttien varaustilanne

Tontti 29201/4 esitetään kaupunginhallitukselle tehdyllä erillisellä esi-  
tyksellä varattavaksi Asunto OY Kivihaantie 1:lle perustettavan asunto-  
osakeyhtiön lukuun sääntelemättömien vaparaohitteisten omistus-  
ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hanke pyritään aloittamaan  
alkaneen vuoden aikana.

Tontti 29076/14 on kaupunginhallituksen 25.8.2015 (836 §) tekemin  
päätöksin varattu luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelu-  
menettelyllä toteutettavaksi vaparaohitteisena omistusasuntotuotanto-  
na Hitas II -ehdoin tai asumisoikeustuotantona. Tontti tullaan sille laa-  
dittujen suunnitelmien mukaan toteuttamaan vaparaohitteisena omis-  
tusasantotuotantona Hitas II -ehdoin.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 29201/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin  
29201/4 pinta-ala on 934 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 144 k-m<sup>2</sup>. Tontille ra-  
kennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 4. Kaavamää-  
räysten mukaan autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai  
kellarikerrokseen autotalleihin tai istutusten avulla jäsenöiden tonteille.

Tontti 29076/14 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Ton-  
tin 29076/14 pinta-ala on 1 415 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 705 k-m<sup>2</sup>. Tontille  
rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 4. Kaavamää-  
räysten mukaan autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai  
kellarikerrokseen autotalleihin, maan- tai pihanalaisiin pysäköintitiloihin  
tai istutusten avulla jäsenöiden pysäköintipaikoille.



Otteet tonttien asemakaavakartoista ja sijaintikartta ovat liitteinä 1, 2 ja 3.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Vapaarahoitteiseen sääntelemättömään vuokra- ja/tai omistusasunto-tuotantoon varattavaksi esitettävän asuntotontin (kerrostalo) vuosivuokra määräytyisi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 37 euroa.

Välimuodon tuotantoon varatun asuntotontin (kerrostalo) vuosivuokra määräytyisi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

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

Tonttien laskennalliset k-m<sup>2</sup>-hinnat vastaavat nykyarvoltaan (10/2015, ind. 19,11) sääntelemättömän vuokra- ja/tai omistusasuntotuotannon osalta noin 707 euron kerrosneliömetrihintaa ja välimuodon tuotannon osalta noin 592 euron kerrosneliömetrihintaa

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon saman alueen vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen, maaperän laatu, tonttien sijoittuminen asuntoalueelle ja ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien rakennusoikeuksien arvoista.

Tuoreahkoja vertailukelpoisina pidettäviä vuokrausperustepäätöksiä ovat kaupunginvaltuuston vuonna 2014 vahvistama virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaava 29 euron kerrosneliömetrihintaa Oulunkylästä korkotukilainoitettua asumisoikeus-tuotantoa varten luovutettavalle tontille, samoin vuonna 2011 vahvistettu sama hinta Haagan tontista, jolle rakennettiin korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja senioreille.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin mainitussa hintatasossa sääntelemättömän vuokra- ja/tai omistusasuntotuotannon osalta noin 2,83 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja välimuodon tuotannon osalta noin 2,37 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 65 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.



11.01.2016

Kaj/2

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29201-4
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29076-14
- 3 Sijaintikartta, tontit 29201-4 ja 29076-14

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 636

HEL 2015-013471 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 87/677 494 ja 101/678 493, Kivihaantie ja Isonnevantie 16

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29201 tontti 4 (Kivihaantie, pinta-ala 934 m<sup>2</sup>) ja korttelin 29076 tontti 14 (Isonnevantie 16, pinta-ala 1 415 m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 29201/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

Tontin 29076/14 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 31 euroa.

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



11.01.2016

Kaj/2

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

(A1129-56 ja A1129-259)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi