



22.05.2017

Kaj/2

**§ 548**

**V 7.6.2017, Vuokrauserusteet Kontulan ja Keski-Vuosaaren asunto- ja autopaikkatonteille**

HEL 2017-005065 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavan korttelin nro 47031 tontin nro 12 (AKS) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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).

3

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

4

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

5

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B



Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukaisen korttelin nro 47083 autopaikkatontin nro 1 31.12.2080 saakka pitäen vuosivuokran perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asemakaavan nro 12344 mukaisen valtion tukemana (pitkä korttiki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavan korttelin nro 54057 tontin nro 3 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosnelämetrihintana 26 euroa.

2

Muutoin noudatetaan edellä päätöskohdan A mukaisia ehtoja 2 - 5.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kontulan ja Keski-Vuosaaren kahdelle asuntotontille ja yhdelle autopaikkatontille esitetään vahvistettavaksi vuokrausehdotukset.

Asemakaavakartat kohteista ovat liitteenä 1.



22.05.2017

Kaj/2

Asuntotonttien maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / neliö / kuukausi) olisi esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan Kontulassa korkotukialennuksen kanssa 1,50 euroa ja Keski-Vuosaassa 1,60 euroa.

### Esittelijän perustelut

#### Asemakaava / Kontula

Kaupunginvaltuuston 31.5.2016 hyväksymän ja 4.8.2016 lainvoimaiseksi tulleen Mellunkylän Kontulan asemakaavan muutoksen nro 11423 mukaan tontti 47031/12 kuuluu erityisasumisen kortteli-alueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaan sisältyy myös muun muassa asuntotonttia 47031/12 palveleva autopaikkatontti 47083/1.

#### Varauspäätös / Kontula

Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) varata erityisasumisen tontin 47031/12 asuntotuotantotoimistolle vanhusten palvelutalon rakentamista varten 31.12.2008 saakka.

Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksillä 16.2.2009 (235 §) ja 20.6.2011 (638 §) sekä kiinteistölautakunnan päätöksillä 12.6.2014 (340 §), 28.4.2015 (208 §) ja 30.6.2016 (324 §).

#### Vertailuvuokrat / Kontula

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaiset valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavat ohjeelliset asuntotontit pitäen vuosivuokrien perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12207 (ns. Naulakallion alue) mukaiset valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavat ohjeelliset asuntotontit pitäen vuosivuokrien perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet / Kontula

**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



Kontulan erityisasumisen korttelialueeseen (AKS) kuuluva valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 47031/12 esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 25 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti autopaikkatonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio metrihintana 1 euroa, jota esitetään siten myös autopaikkatontin 47083/1 vuosivuokran perusteeksi.

#### Asemakaava / Keski-Vuosaari

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12344 mukaan tontti 54057/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaan 1 450 k-m<sup>2</sup>.

#### Vertailuvuokra / Keski-Vuosaari

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2015 (192 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54052 erityisasumisen tontin nro 6 (AKS) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron asuinkerrosneliömetrihintaa sääntelämättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet / Keski-Vuosaari

Asemakaavan nro 12344 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 54057/3 esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 26 euron kerrosneliömetrihintaa.

#### Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta. Siten tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2080 saakka.

#### Maanvuokran nykyarvo

Asuntotonteille esitettävät vuokrausperusteet vastaavat nykyarvoltaan (1/2017, ind. 1923) seuraavia kerrosneliömetrihintoja / tonttinelio metrihintoja:

#### Kontula

- Asuntotontti 481 euroa / k-m<sup>2</sup>.
- Autopaikkatontti 19,23 euroa / m<sup>2</sup>.



22.05.2017

Kaj/2

### Keski-Vuosaari

- Asuntotontti 500 euroa / k-m<sup>2</sup>.

### Maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotonttien maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / neliö / kuukausi) olisi esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan:

#### Kontula

- ilman korkotukialennusta 1,90 euroa.
- korkotukialennuksen kanssa 1,50 euroa.

#### Keski-Vuosaari

- ilman korkotukialennusta 1,90 euroa.
- korkotukialennuksen kanssa 1,60 euroa.

### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

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

### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

### Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 233

HEL 2017-005065 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunky-



22.05.2017

Kaj/2

lä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 47031/12 (AKS) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

2

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettävien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

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

4

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

5

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen autopaikkatontti 47083/1 31.12.2080 saakka pitäen vuosivuokran perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asemakaavan nro 12344 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 54057/3 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa.

2

Muutoin noudatetaan edellä päätöskohdan A mukaisia ehtoja 2 - 5.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi