



10.08.2015

Kaj/4

§ 698

**V 26.8.2015, Jakomäen tontin 41200/28 ja Pihlajiston tontin 38317/4
vuokrauserusteet**

HEL 2015-006708 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvän korttelin nro 38317 asuinkerrostalotontin nro 4 tai sen sijaan tulevan tontin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 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.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B



10.08.2015

Kaj/4

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) 2.5.2013 hyväksytytonttijaon nro 12574 mukaisen korttelin nro 41200 asuinkerrostalotontin nro 28 (kerrostalo) tai sen sijaan tulevan tontin kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 41200/28 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 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.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12135
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Tonttitiedot
- 4 Tonttijakokartta nro 12574

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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



10.08.2015

Kaj/4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jakomäen täydennysrakentamistontille (AK) 41200/28 sekä Pihlajiston asuntotontille (A) 38317/4 ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet.

Tontille 38317/4 esitetyt vuokrauserusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1908) noin 477 euroa/k-m². Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan määräytyvän maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,53 euroa/kk/m²).

Tontille 41200/28 esitetyt vuokrauserusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1908) noin 382 euroa/k-m². Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,53 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,22 euroa/kk/m²).

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Nuorisosäätiölle 31.12.2016 saakka tontin 38317/4 valtion tukemien nuorille ja nuorille lapsiperheille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään puolet tulee olla perheasuntoja (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Tonttia 41200/28 ei ole varattu. Tontti muodostetaan täydennysrakentamista varten tontista 41200/25 (entinen tontti 41200/20), joka on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Tontille rakennetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja ja se vuokrataan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle.

Asemakaavatiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 38317/4 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tonttia koskeva asemakaava on liitteenä 1.

Asuntotontilla (AK) 41200/20 on voimassa täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos. Kaavamutoksella tontista on erotettu lisärakentamista varten muun muassa uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24. Samalla tontin 41200/20 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on



muodostettu tontti (AK) 41200/25. Täydennysrakentamishankkeen edetessä päätettiin vielä erottaa tontista 41200/25 omaksi tontikseen tontti (AK) 41200/28 (tontti 41200/28 on hyväksytyn tonttijaon nro 12574 mukainen tontti).

Tonttia koskeva asemakaava on liitteenä 2.

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteistä 3 ja 4. Tontit ovat ohjeellisia kaavatontteja eikä niitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Tontin 38317/4 vuokrausperusteita määriteltäessä voidaan vertailukohtana käyttää esimerkiksi kaupunginvaltuuston 7.5.2014 (145 §) päättämiä vuokrausperusteita. Siinä valtuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan läheiset Johtokiventien tontit 38029/3 ja 38031/4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontin 41200/28 osalta taas vertailukohdaksi sopivat valtuuston vuonna 2014 samaan täydennysrakentamishankkeeseen kuuluvalla tontilla 41200/24 vahvistaman vuokrausperusteiden, virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavan 20 euron kerrosneliömetrihinnan.

Asuntotonttien vuokra

Pihlajiston kerrostalotontin (AK) 38317/4 vuosivuokra ehdotetaan määriteltäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,91 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,53 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (3/2015, ind. 19,08) noin 477 euron kerrosneliömetrihintaa.

Jakomäen kerrostalotontin (AK) 41200/28 vuosivuokra ehdotetaan määriteltäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,53 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,22 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra



vastaa nykyarvoltaan (3/2015, ind. 19,08) noin 382 euron kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tontin 41200/28 osalta vuokra-ajaksi ehdotetaan 31.12.2075 päättyvää vuokratuottoa, sillä samaan täydennysrakentamiskokonaisuuteen kuuluvalla tontilla 41200/24 on vahvistettu vuokrausperusteet 31.12.2075 saakka. Tontille 38317/4 vuokra-ajaksi ehdotetaan 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan yksimielisen esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12135
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Tonttiedot
- 4 Tonttijakokartta nro 12574

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 11.06.2015 § 280

HEL 2015-006708 T 10 01 01 02

Esitys



A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvä asuntotontti 38317/4 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntontin 38317/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 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.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) 2.5.2013 hyväksytyt tonttijaon nro 12574 mukainen asuntotontti 41200/28 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 41200/28 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.



10.08.2015

Kaj/4

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.

3

Asuntotontin 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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi