



26.10.2015

Kaj/4

§ 1008

V 4.11.2015, Oulunkylän, Patolan ja Maunulan alueiden sekä Haagan Isonnevan alueen asunto- ja autopaikkatonttien vuokrauserusteet

HEL 2015-010732 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola ja Maunula) asemakaavoihin ja asemakaavojen muutoksiin 12240, 12154, 11326 ja 12025 sisältyvät asuntotontit 28131/1, 28131/4, 28131/5, 28214/3, 28314/2, 28316/1, 28321/10 ja 28287/6 sekä autopaikkatontit 28315/1 ja 28314/3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28131/4 ja 28131/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 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 asuintiloista.

2

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS, kerrostalo) 28131/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sosiaalityötilojen, palvelutilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 15 euroa ja asuintilojen osalta 29 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 asuintiloista.

3

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvän asuntotontin (A, kerrostalo) 28214/3, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa ja asuntotontin (AR, pientalo) 28314/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 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 asuintiloista.

4

Maunulan asemakaavan muutokseen 11326 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28316/1 ja 28321/10 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 asuintiloista.

5

Maunulan eteläosan asemakaavan muutokseen 12025 sisältyvän asuntotontin (AR, pientalo) 28287/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 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 asuintiloista.



6

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).

7

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) 28314/3 ja 28315/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

8

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

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvät asuntotontit 29004/1, 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 sekä kohdassa 4 mainitun maanalaisen pysäköintilaitoksen alueen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvien asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 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 asuintiloista.



Asuntotontille sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja tonteille mahdollisesti sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

2

Asemakaavan muutokseen 11938 merkityn asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 29004/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 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 asuintiloista.

3

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).

Mikäli samalle tontille toteutetaan valtion tukeman tuotannon lisäksi muuta tuotantoa, tässä kohdassa mainittu alennus huomioidaan vain sen tuotannon osalta, jotka toteutetaan valtion tukemana tuotantona.

4

Tontin 29004/1 vieressä sijaitsevalle ohjeelliselle puiston osalle (VP), jolle saadaan maanpinnan alapuolelle rakentaa korttelin 29004 pysäköintilaitos ja johon saadaan lisäksi sijoittaa teknisen huollon ja jätehuollon tiloja, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

5

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



Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta, Patola, Risupadontien tontit
- 2 Sijaintikartta, Maunulan tontit
- 3 Sijaintikartta, Haagan tontit
- 4 Ote asemakaavasta 12240, Patolan Risupadontie
- 5 Ote asemakaavan muutoksesta 12154, Maunulan Kuusikkopolun alue
- 6 Ote asemakaavan muutoksesta 11326, Maunulan Tammiontien ja Suonotkonkujan alue
- 7 Ote asemakaavan muutoksesta 12025, Maunulan Koivikkotie
- 8 Ote asemakaavan muutoksesta 11938, Haagan Isonnevan alue

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Useilla Oulunkylän, Haagan ja Maunulan alueen tonteilla valmistellaan rakentamisen aloittamista ja näille tonteille haetaan nyt vuokrauserusteet.

Oulunkylän Patolan korttelin 28131 asemakaava 12240 on tullut lainvoimaiseksi 4.7.2014 ja vuokrauseruste-esitys koskee kaikkia alueen tontteja. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on välimuodon tuotantona toteutettavilla tonteilla noin 2,21 e/kk/m². Kohteiden ns. alennettu ARA-hinta huomioiden vaikutus on noin 1,77 e/kk/m². Oulunkylän Patolan alueen sijaintikartta on liitteenä 1.

Maunulan alueen asemakaavan muutos 12154 on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2013. Maunulan eteläosan alueen asemakaavan muutos 12025 on tullut lainvoimaiseksi 6.7.2012. Myös Maunulan asemakaavan muutoksen 11326, joka on tullut lainvoimaiseksi 21.8.2009, mukaiset Suursuon Ostoskeskus Oy:n alueen tontit alkavat ostoskeskusrakennuksen purkamisen seurauksena rakentua. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on Maunulan kerrostalotonteilla välimuodon asuntotuotannossa noin 2,13 e/kk/m².



Kohteiden ns. alennettu ARA-hinta huomioiden vaikutus on noin 1,70 e/kk/m². Rivitalojen ja muun kytketyn asumisen tonteilla maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,44 - 2,52 e/kk/m². Maunulan tonttien sijaintikartta on liitteenä 2.

Haagan Isonnevan alueen asemakaavan muutos 11938 on tullut lainvoimaiseksi 24.5.2013. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on Haagan kerrostalotonteilla välimuodon asuntotuotannossa noin 2,21 e/kk/m² ja pientalotontilla noin 2,44 e/kk/m². Kohteiden ns. alennettu ARA-hinta huomioiden vaikutus on kerrostalotonteilla noin 1,77 e/kk/m² ja pientalotontilla noin 1,95 e/kk/m². Haagan Isonnevan alueen sijaintikartta on liitteenä 3.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (396 §) varata seuraavat tontit 31.12.2016 saakka:

- 28131/1 asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien kehitysvammaisille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten.
- 28131/2 ja 28131/3 asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tonteista 28131/2 ja 3 on tonttijaolla 12656 (3.8.2015) muodostunut tontti 28131/5.
- 28131/4 asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.
- 28214/3 asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.
- 28314/2 asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.
- 29004/1 asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten siten, että tontin asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin.
- 29014/3 asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Varauksensaajalla on oikeus normaalien vuokra-asuntojen lisäksi sijoittaa tontille asuntoja myös kehitysvammaisille tai muulle sosiaali- ja terveystieteiden hyväksymälle erityisryhmälle.



26.10.2015

- 29040/1 Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:lle sekä NCC Rakennus Oy:lle Hitas-omistusasuntojen ja Kehittyväkerrostalohankkeiden suunnittelua varten Hitas II -ehdoin.
- 29041/1 asuntotuotantotoimistolle ja NCC Rakennus Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten siten, että asuntotuotantotoimistolle varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja NCC Rakennus Oy:lle varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin.

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata seuraavat tontit asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2012 saakka:

- 28316/1 vapaarahoitteisten Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten.
- 28321/10 välimuodon asuntojen suunnittelua varten siten, että mahdollisen Hitas-tuotannon osalta noudatetaan Hitas II -ehtoja.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) jatkaa tonttien 28316/1 ja 28321/10 varauksia 31.12.2013 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 9.1.2014 (22 §) muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtoja siten, että tontin 28316/1 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta asumisoikeusasuntotuotannoksi ja tontin 28321/10 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan välimuodon Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen tuotannoksi.

Kiinteistölautakunta päätti 12.6.2014 (340 §) jatkaa tonttien 28316/1 ja 28321/10 varauksia 30.6.2015 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata yksityishenkilöistä muodostuvalle Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18:lle tontin 28287/6 31.12.2014 saakka vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten.

Kiinteistölautakunta päätti 28.4.2015 (208 §) jatkaa varausta 31.5.2016 saakka.

Asemakaavatiedot

Patolan Risupadontien alue

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginvaltuusto on 21.5.2014 vahvistanut Oulunkylän Patolan korttelin 28131 asemakaavan 12240. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 4.7.2014.

Asemakaava-alueelle sijoittuvalle tontille 28131/1 (AKS, asuntolatyyppisten asuinkerrostalojen korttelialue) saadaan rakentaa enintään 5-kerroksinen asuinrakennus. Tontin rakennusoikeus on 1 350 k-m² ja sen pinta-ala noin 1 615 m².

Asemakaava-alueelle sijoittuva tontti 28131/5 (entiset tontit 28131/2 ja 3) kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 300 k-m² ja pinta-ala 5 824 m². Tontille voi rakentaa 4-5 kerroksisia asuinrakennuksia.

Alueen tontti 28131/4 kuuluu myös asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 7 500 k-m² ja pinta-ala noin 7 690 m². Tontille voi rakentaa 5-6 kerroksisen asuinkerrostalon.

Tontit sijaitsevat osoitteissa Risupadontie 1, 3 ja 5.

Ote Patolan Risupadontien alueen asemakaavamuutoksesta on liitteenä 4.

Maunulan Kuusikkopolun alue

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013 vahvistanut Maunulan asemakaavan muutoksen 12154. Kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2013.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuva tontti 28214/3 on enintään 4-kerroksisten asuinrakennusten korttelialutta (A). Tontin rakennusoikeus on 2 600 k-m² ja pinta-ala noin 4 531 m².

Alueelle sijoittuva tontti 28314/2 kuuluu enintään 2-kerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin rakennusoikeus on 2 300 k-m² ja pinta-ala noin 4 523 m².

Tonttien tarkkoja osoitteita ei ole vielä vahvistettu.

Ote Maunulan Kuusikkopolun alueen asemakaavamuutoksesta on liitteenä 5.

Maunulan Tammiontien ja Suonotkonkujan alue

Kaupunginvaltuusto on 25.4.2007 vahvistanut Maunulan asemakaavan muutoksen 11326. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 21.8.2009.

Asemakaavan muutosalueen tontit 28316/1 (entinen Suursuon Ostoskeskus Oy:n tontti) ja tontti 28321/10 kuuluvat enintään 5-kerroksisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK).



Tontin 28316/1 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 500 k-m² ja pinta-ala noin 4 030 m². Kaavassa määritellylle rakennusalan osalle on rakennettava kadulle avautuvaa enintään 1-kerroksista liike ja/tai toimistotilaa. Tontin osoite on Tammiontie 1.

Tontin 28321/10 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja pinta-ala noin 1 934 m². Tontin osoite on Suonotkonkuja 1.

Ote Maunulan Tammiontien ja Suonotkonkujan alueen asemakaavamuutoksesta on liitteenä 6.

Maunulan Koivikkotie

Kaupunginvaltuusto on 23.5.2012 vahvistanut Maunulan eteläosan alueen asemakaavan muutoksen 12025. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 6.7.2012.

Asemakaavan muutosalueelle sijoittuva tontti 28287/6 kuuluu enintään 2-kerroksisten rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen. Korttelialue tulee kaavamääräysten mukaan suunnitella osana Koivikkotien 1950-luvun kaupunkikuvaa. Tontin rakennusoikeus on 700 k-m², pinta-ala noin 2 115 m² ja osoite Koivikkotie 18.

Ote Maunulan Koivikkotien alueen asemakaavamuutoksesta on liitteenä 7.

Haagan Isonnevan alue

Kaupunginvaltuusto on 9.5.2012 vahvistanut Haagan Isonnevan alueen asemakaavan muutoksen 11938. Kaava on tullut lainvoimaiseksi 24.5.2013.

Asemakaavan muutosalueen tontti 29004/1 kuuluu 2-3 kerroksisten asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 7 500 k-m² ja pinta-ala noin 10 444 m². Tontin osoite on Isonnevantie 29A.

Tonttiin 29004/1 liittyy sen vieressä sijaitseva ohjeellinen puiston osa (VP), jolle saadaan maanpinnan alapuolelle rakentaa korttelin 29004 pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen saadaan lisäksi sijoittaa teknisen huollon tiloja, jätehuollon tiloja ja vastaavia tiloja. Maanpinnan yläpuolelle saadaan rakentaa varapoistumistie ja välttämättömiä ilmanvaihdon rakenteita huoltolaitoksen rakennusosalalle. Pysäköintilaitokseen ajetaan tontilta 29004/1.

Alueen tontit 29040/1, 29041/1 ja 29014/3 kuuluvat enintään 4-kerroksisten asuin-, liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueeseen

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



(AKYS), jolla liike- ja palvelutiloja saa sijoittaa ainoastaan kadun varrella sijaitsevien rakennusten kaduntasokerroksiin.

Tontin 29014/3 rakennusoikeus on 2 600 k-m² ja pinta-ala noin 2 715 m².

Tontin osoite on Isonnevankuja 1.

Tontin 29040/1 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 400 k-m² ja pinta-ala noin 5 892 m². Tontin osoite on Eliel Saarisentie 44.

Tontin 29041/1 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 7 900 k-m² ja pinta-ala noin 7 836 m². Tontin osoite on Isonnevantie 16 d.

Ote Haagan Isonnevantien alueen asemakaavamuutoksesta on liitteenä 8.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 29.1.2014 (21 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28312 tontin 1 (AKR, kerros- ja rivitalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille rakennetaan korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 20.5.2015 (130 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28303 tontin 29 (AO, pientalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 34 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tontti toteutetaan omatoimisena pientalorakentamisena.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.2.2014 (51 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) korttelin 29199 tontin 4 (AR, rivitalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille toteutetaan korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa.

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginvaltuusto päätti 10.12.2008 (asia 19) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29128 tontit 3 ja 5 (AK, kerrostalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tonteille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I - ehdoin. Tontti oli lähiasuinalueen viimeinen toteutettava tontti.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.4.2011 (85 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29145 tontit 14 ja 19 (AL, kerrostalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille rakennetaan ikääntyville tarkoitettuja korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja.

Asuntotonttien vuokra

Oulunkylän Patolan välimuodon asuntotonteille (kerrostalo) esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa. Hintatasossa 08/2015 (ind. 1906) laskettuna kerrosneliömetrihintana on 553 euroa. ARA-alennukseen oikeutetuissa kohteissa kerrosneliömetrihintana on 442 euroa (ind. 1906). Y-tiloista peritään normaalin käytännön mukaisesti 50 % asuintilojen vuokrasta.

Oulunkylän Maunulan välimuodon asuntotonteille (kerrostalo) esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa. Välimuodon rivitalo/ muun kytketyn asumisen tonteille (pientalo) esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana tontilla 28314/2 32 euroa ja tontilla 28287/6 33 euroa. Hintatasossa 08/2015 laskettuna (ind. 1906) kerrostalojen laskettu kerrosneliömetrihintana on 534 euroa ja rivitalojen/muun kytketyn asumisen tonteilla kerrosneliömetrihintana on tontilla 28314/2 610 euroa ja tontilla 28287/6 629 euroa.

Haagan Isonnevan alueen välimuodon asuntotonteille (kerrostalo) esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951= 100”

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa. Asuntotonteille sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja niille mahdollisesti sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta peritään 50 % asuintilojen vuokrasta. Hintatasossa 08/2015 laskettuna (ind. 1906) kerrosneliömetrihintana on 553 euroa. ARA-alennukseen oikeutetuissa kohteissa kerrosneliömetrihintana on 442 euroa (ind. 1906).

Haagan Isonnevan alueen asuntontille (A) 29004/1 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy välimuodon tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951= 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa. Hintatasossa 08/2015 laskettuna (ind. 1906) kerrosneliömetrihintana on 610 euroa. ARA-alennukseen oikeutetun rakennusoikeuden osalta kerrosneliömetrihintana on 488 euroa (ind. 1906).

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään normaalien käytäntöjen mukaisesti 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).

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

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

Pysäköintialueiden vuokra

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvien LPA-tonttien vuosivuokrien ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttinelämetrihintaan.

Myös Haagan asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvän pysäköintihallin osalta vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen nelämetrihintaan. 1 euron suuruinen nelämetrihintana vastaa myös pysäköintihallien vuokranmäärityksessä usein käytettyä puolta katumaan arvosta (ind. 100).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti muiden kuin asuntotonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta. LPA-tontteihin ja pysäköintihallialueeseen sovellettava vuosivuokraprosentti on siten 5.



26.10.2015

Kaj/4

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

Lopuksi

Ehdotetut vuokrausperusteet vastaavat tasoltaan viime vuosina samoille tai vastaaville alueille vahvistettuja vuokrausperusteita. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta, Patola, Risupadontien tontit
- 2 Sijaintikartta, Maunulan tontit
- 3 Sijaintikartta, Haagan tontit
- 4 Ote asemakaavasta 12240, Patolan Risupadontie
- 5 Ote asemakaavan muutoksesta 12154, Maunulan Kuusikkopolun alue
- 6 Ote asemakaavan muutoksesta 11326, Maunulan Tammiontien ja Suonotkonkujan alue
- 7 Ote asemakaavan muutoksesta 12025, Maunulan Koivikkotie
- 8 Ote asemakaavan muutoksesta 11938, Haagan Isonnevan alue

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 15.10.2015 § 458

HEL 2015-010732 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/680 497, Risupadontie; kiinteistökartta 101/ 679 495, Kuusikkopolku; kiinteistökartta 101/678 493 ja 101/ 678 494 Isonnevantie, Isonnevanpuolet ja Eliel Saarisen tie; kiinteistökartta 103/679 496, Tammiontie ja Suonotkonkujan; kiinteistökartta 103/679 496, Koivikkotie

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola ja



Maunula) asemakaavoihin ja asemakaavojen muutokseen 12240, 12154, 11326 ja 12025 sisältyvät asuntotontit 28131/1, 28131/4, 28131/5, 28214/3, 28314/2, 28316/1, 28321/10 ja 28287/6 sekä autopaikkatontit 28315/1 ja 28314/3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28131/4 ja 28131/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 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 asuintiloista.

2

Oulunkylän Patolan asemakaavaan 12240 sisältyvän erityisasumisen tontin (AKS, kerrostalo) 28131/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sosiaalityötilojen, palvelutilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta 15 euroa ja asuintilojen osalta 29 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 asuintiloista.

3

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvän asuntotontin (A, kerrostalo) 28214/3, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa ja asuntotontin (AR, pientalo) 28314/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 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 asuintiloista.

4

Maunulan asemakaavan muutokseen 11326 sisältyvien asuntotonttien (AK, kerrostalo) 28316/1 ja 28321/10 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 asuintiloista.

5

Maunulan eteläosan asemakaavan muutokseen 12025 sisältyvän asuntotontin (AR, pientalo) 28287/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 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 asuintiloista.

6

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).

7

Maunulan asemakaavan muutokseen 12154 sisältyvien autopaikkatonttien (LPA) 28314/3 ja 28315/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

8



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

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvät asuntotontit 29004/1, 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 sekä kohdassa 4 mainittu maanalaisen pysäköintilaitoksen alue lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen 11938 sisältyvien asuin,- liike- ja julkisten palvelutilojen korttelialueen tonttien (AKYS, kerrostalo) 29014/3, 29040/1 ja 29041/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 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 asuintiloista.

Asuntotontille sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja tonteille mahdollisesti sijoitettavien Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 15 euroa.

2

Asemakaavan muutokseen 11938 merkityn asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 29004/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 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 asuintiloista.

3

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).

Mikäli samalle tontille toteutetaan valtion tukeman tuotannon lisäksi muuta tuotantoa, tässä kohdassa mainittu alennus huomioidaan vain sen tuotannon osalta, jotka toteutetaan valtion tukemana tuotantona.

4

Tontin 29004/1 vieressä sijaitsevalle ohjeelliselle puiston osalle (VP), jolle saadaan maanpinnan alapuolelle rakentaa korttelin 29004 pysäköintilaitos ja johon saadaan lisäksi sijoittaa teknisen huollon ja jätehuollon tiloja, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

5

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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