



01.02.2016

Kaj/2

§ 91

V 17.2.2016, Vuokrauserusteet Rastilan asuntotontille (Vuosaari, Rastila, tontti 54001/2)

HEL 2016-000079 T 10 01 01 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54001 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 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

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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi



01.02.2016

Kaj/2

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

, puhelin

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus on varannut Fira Oy:lle Vuosaaren Rastilasta tontin 54001/1 kumppanuuskaavoitusta varten. Päätöksen mukaan tontille vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa vähintään noin 30 % välimuodon tuotantona.

Tontille on laadittu asemakaavamuutos, jonka mukaan tontti muodostetaan kahdeksi eri asuinkerrostalojen tontiksi 54001/2 ja 3.

Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi on hyväksytty asumisoikeustuotannon osalta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, joka toteuttaa tontin 54001/2. Tontille esitetään nyt vahvistettavaksi vuokrauserusteet.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 22.4.2014 (482 §) varata tontin 54001/1 (nyk. 54001/2 ja 3) ja 54003/1 Fira Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuin- hankkeiden suunnittelua varten. Varauspäätös sisälsi muun muassa seuraavat ehdot:

- Tontille 54001/1 vastaisuudessa osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona tai Hitas-omistusasuntotuotantona ja enintään noin 70 % sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

- Hankkeiden toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyökumppanit tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Yhteistyökumppanin hyväksyminen



Tonttiosaston osastopäällikkö päätti 24.10.2014 (232 §) hyväksyä tontin 54001/1 (nyk. 54001/2 ja 3) varauksensaajan Fira Oy:n yhteistyökumppaniksi asumisoikeustuotannon osalta Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 54001/2 kuuluu asuin-kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 4 800 k-m², pinta-ala 1 311 m² ja osoite Karavaanikuja 4.

Saman korttelin tontti 54001/3 on tarkoitus luovuttaa myymällä

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuorausperustetta määritettäessä vertailutietona pidettiin Rastilan tontteille 54008/5 - 8 ja 54009/2 2013 vahvistettua vuokrausperustetta, jonka mukaan näiden valtion korkotuen turvin vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuin-kerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa.

Ottaen huomioon nyt kyseessä olevan tontin 54001/2 sijainti verrattuna edellä mainittuihin tontteihin ja ajan kulumisen, tämän valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavan tontin 54001/2 vuosivuokra ehdotetaan vahvistettavaksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 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 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.



01.02.2016

Kaj/2

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

Maanvuokran nykyarvo ja teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Esitettävä vuokra vastaisi nykyarvoltaan (11/2015, ind. 1908) noin 496 euron ja ara-alennus (20 %) huomioiden 397 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin ilman ara-alennusta noin 2,0 euroa/as-m²/kk ja ara-alennus huomioiden noin 1,6 euroa/as-m²/kk.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
, puhelin

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 14.01.2016 § 12

HEL 2016-000079 T 10 01 01 03

Karavaanikuja 4

Esitys



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54001 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Valtion tukemana asumisoikeustuotantona toteutettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 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

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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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