



22.02.2016

Kaj/3

§ 163

V 2.3.2016, Laajasalon asuntotontin vuokrauserusteet (tontti 49029/7)

HEL 2015-007215 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 11743 sisältyvä suunniteltu tontti 49029/7 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 49029/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa valtion korkotukemien vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen tai Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osalta.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

2

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).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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



22.02.2016

Kaj/3

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

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11743 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 12.12.2012 Laajasalon alueen asemakaavan muutoksen nro 11743, ja se tuli lainvoimaiseksi 9.1.2015.

Kaavaan merkitty asuinrakennusten tontti 49029/7 (A) on varattu Nuorisosäätiölle ja Asuntotuotantotoimistolle (Att) valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Nuorisosäätiö on hakenut tontin lyhytaikaista vuokraamista, minkä johdosta tontille tulee vahvistaa vuokrausperusteet.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin 49029/7 laskennallinen asuintilojen k-m²-hinta on tasossa 4/2015 (ind. 1908) noin 553 euroa/k-m² ja ARA-alennus huomioiden noin 443 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,21 euroa/as-m²/kk ja ARA-alennus huomioiden noin 1,77 euroa/as-m²/kk.

Mainittu tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) varata Laajasalon korttelin 49029 tontin A Nuorisosäätiölle työssä käyville nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ja VVO Rakennuttaja Oy:lle tontin B valtion ja kuntien aiesopimuksen mukaisten vuokra-asuntojen rakennuttamista varten ja tontin C vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas-2 -ehdoin sekä ehdolla, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.



22.02.2016

Kaj/3

Sittemmin VVO on luopunut varauksesta ja tontit on esitetty varattavaksi Att:lle valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon 31.12.2017 saakka (Kiinteistölautakunta 11.6.2015, 281 §).

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 12.12.2012 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen Laajasalon asemakaavan muutoksen nro 11743 mukaan tontti 49029/7 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 11 500 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku tontilla on II, III, V ja VI.

Tontin 49029/7 pinta-ala on 9 480 m² ja osoite Isosaarentie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Vireillä on tonttijako nro 12640, jolla tontista on tarkoitus muodostaa kaksi uutta tonttia, tontti 49029/8 Nuorisosäätiölle varatusta alueesta (rakennusoikeus 3 700 k-m²) ja tontti 49029/9 Att:lle varatusta alueesta (rakennusoikeus 7 800 k-m²).

Maaperätiedot

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tontilla on ollut vanhoja rakennuksia, jotka on sittemmin purettu.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 20.10.2011 (509 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49027 tontin 1 (A, 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 toteutetaan vaarahoitteista omistusasuntotuotantoa Hitas I -ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 (211 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvät asuntotontit (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta.



22.02.2016

Kaj/3

Asuntotontin maanvuokra

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin (A) 49029/7 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa valtion korotukemien vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen tai Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osalta.

Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m²-hintaa hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 553 euroa/k-m² ja ARA-alennus huomioiden noin 443 euroa/k-m².

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,21 euroa/as-m²/kk ja ARA-alennus huomioiden noin 1,77 euroa/as-m²/kk.

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

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan edellä mainitun tontin osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa.

Lopuksi

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11743 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi



22.02.2016

Kaj/3

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 25.06.2015 § 322

HEL 2015-007215 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 65/673 502, Isosaarentie

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasaalo) asemakaavan muutokseen nro 11743 sisältyvä suunniteltu tontti 49029/7 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 49029/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa valtion korkotukemien vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen tai Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osalta.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

2

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).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö



22.02.2016

Kaj/3

Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi