



16.05.2016

Kaj/3

§ 475

V 25.5.2016, Suutarilan Siltalanpuiston eräiden asuntotonttien vuokrauserusteet

HEL 2016-003911 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin 40. kaupunginosan (Suutarila) asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvät jäljempänä mainitut asuinkerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit (AR), asuinpientalojen tontit (AP), erillispientalojen tontit (AO) sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontit (AYS) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotontin (AK) 40175/4, asuinrakennusten tontin (A) 40092/2 sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontin (AYS) 40177/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 24 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 27 euroa.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR) 40089/2 ja 40178/5 asuinpientalotonttien (AP) 40090/7, 40090/8, 40091/2, 40225/1 ja erillispientalojen tontin (AO) 40170/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 26 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien 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 asuntotontilta.



Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

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

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi va-
rauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voi-
daan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai
hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille
merkittyä hintaa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutos nro 12243
- 2 Tonttimuistio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Siltalanpuiston alueelle on vahvistettu uusi asemakaavan muutos nro 12243. Mainitussa kaavassa Siltalanpuiston reunoille ja sitä ympäröi-
viin kortteleihin on suunniteltu uusia asuin- ja pientalotontte-
ja. Alueella asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä val-
miiksi rakennetun katu- ja palveluverkon, että rakentamisval-



miuden osalta. Alueelta on varattu tontteja ja niille tulisi nyt vahvistaa vuokrauserusteet.

Siltalanpuiston alueen asuntotonteille (AK, A ja AYS), jotka toteutetaan Hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotuotantona, esitettävät vuokrauserusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1900) noin 456 e/k-m². Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,82 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,46 e/kk/m²). Asuntotonteille (AK, A, AYS), jotka toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona, esitettävät vuokrauserusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1900) noin 513 e/k-m². Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,05 e/kk/m².

Edelleen asuntonteille (AR, AP, AO), jotka toteutetaan Hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotuotantona, esitettävät vuokrauserusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1900) noin 494 e/k-m². Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,98 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,58 e/kk/m²). Asuntotonteille (AR, AP, AO), jotka toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona, esitettävät vuokrauserusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1908) noin 551 e/k-m². Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,20 e/kk/m².

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) Siltalanpuiston asema-kaava-alueeseen kuuluvat asuntotontit 40089/2 (AR), 40090/7-8 (AP), 40091/2 (AP), 40092/2 (A), 40170/7 (AO), 40175/4 (AK), 40177/5 (AYS), 40178/5 (AR) ja 40225/1 (AP) 31.12.2017 saakka seuraavasti:

- tontti 40089/2 Jyränoja Oy:lle (Y-tunnus 2502286-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten,
- tontit 40090/7 ja 8 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja,
- tontti 40091/2 Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) hintakontrolloituja omistusasuntoja varten,
- tontti 40092/2 JAJA-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0934279-5) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten,



- tontti 40170/7 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja,
- tontti 40175/4 Rakennuskartio Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) ja Avain Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1951766-7) asuntohankkeiden suunnittelua varten,
- tontti 40177/5 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä vapaarahoitteisten sääntelemättömien erityisryhmille suunnattujen palvelu- ja hoiva-asuntojen toteuttamista varten kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin,
- tontti 40178/5 OptimiKodit Oy:lle (Y-tunnus 2405433-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten sekä
- tontti 40225/1 Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 0745637-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston hyväksyi 14.1.2015 Siltalanpuiston asemakaavan muutoksen nro 12243. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 6.3.2015. Asemakaava on liitteenä 1.

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 2.

Maaperä

Kaava-alueella ei tiettävästi ole sijainnut sellaisia toimintoja, jotka olisivat saattaneet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Pinnanmuodoiltaan Siltamäenpuiston alue on pääosin tasaista. Maaperäolosuhteet alueella vaihtelevat.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Vertailutietona voidaan todeta, että kaupunginvaltuusto päätti 28.1.2015 (33 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Tapaninkyläntien eteläpuolella sijaitsevan Hiirakonkujan tontin 39062/20 (A) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.



Tontti 39062/20 oli varattu hintakontrolloitujen asuntojen suunnittelua varten.

Vastaavasti kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2014 (354 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Tapulikaupungin Sikalanmäen asuntotontit 40122/2 (AKS) ja 40122/4 (AK) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 24 euroa sekä asuntotontit 40120/3 (AR) ja 40123 /4 (AR) vastaavasti pitäen perusteena 26 euron kerrosneliömetrihintaa. Tontit oli varattu korkotuettujen asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen rakentamiseen.

Asuntotonttien vuokra

Siltalanpuiston alueen asuinkerrostalotontin (AK) 40175/4, asuinrakennusten tontin (A) 40092/2 sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontin (AYS) 40177/5 vuosivuokra ehdotetaan nyt määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 24 euroa. Tämä vastaa nykyarvoltaan (helmikuu 2016) noin 456 euron kerrosneliömetrihintaa sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 27 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan noin 513 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien (AK, A, AYS) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 1,82 e/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,46 e/kk/m². Sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien (AK, A, AYS) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,05 e/kk/m².

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR) 40089/2, 40178/5, asuinpientalotonttien (AP) 40090/7, 40090/8, 40091/2, 40225/1 ja erillispientalojen tontin (AO) 40170/7 vuosivuokra ehdotetaan määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 26 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan noin 494 euron kerrosneliömetrihintaa sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 29 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan noin 551 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien (AR, AP, AO) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 1,98 e/kk/m² ja



arava-alennus huomioon ottaen noin 1,58 e/kk/m². Säätlemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien (AR, AP, AO) osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,20 e/kk/m².

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

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan noin 304 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon alueelta nyt vuokratujen asuntotonttien vuokraushinnat, tonttien sijoittuminen alueelle sekä rahoitus- ja hallintamuodot.

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

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

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutos nro 12243
- 2 Tonttimuistio

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



16.05.2016

Kaj/3

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 21.04.2016 § 167

HEL 2016-003911 T 10 01 01 02

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin 40. kaupunginosan (Suutarila) asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvät jäljempänä mainitut asuinkerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontit (AR), asuinpienrakennusten tontit (AP), erillispientalojen tontit (AO) sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontit (AYS) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotontin (AK) 40175/4, asuinrakennusten tontin (A) 40092/2 sekä asuin- ja julkisten palvelurakennusten tontin (AYS) 40177/5 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 24 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 27 euroa.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttien (AR) 40089/2 ja 40178/5 asuinpientalotonttien (AP) 40090/7, 40090/8, 40091/2, 40225/1 ja erillispientalojen tontin (AO) 40170/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 26 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien 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 asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra



16.05.2016

Kaj/3

määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

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

3

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi vaaruspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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