



16.05.2016

Kaj/2

**§ 474**

**V 25.5.2016, Eräiden Pitäjänmäen, Tapaninkylän ja Torpparinmäen  
asuntotonttien vuokrausperusteet**

HEL 2016-004979 T 10 01 01 02

**Esitys**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Torpparinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12093 merkityn korttelin nro 35172 tontin nro 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason säätelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutoksen nro 11954 mukaisen korttelin nro 39235 tontin nro 12 sekä korttelin nro 39246 tontin nro 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 12067 merkityn korttelin nro 46154 tontin nro 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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



16.05.2016

Kaj/2

## Liitteet

- 1 Tontti- ja asemakaavatiedot
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12093
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 11954
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12067

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (426 §) ratkaista keväällä 2015 järjestetyn ja 30.4.2015 päättyneen Ryhmärakennuttaminen 2015 -hakumenettelyn (Klk 21.1.2015, 43 §) varaamalla tontit 35172/1 ja 46154/10 yksityishenkilöiden muodostamille ryhmille ryhmärakennuttamistarkoituksiin Hitas II -ehdoin. Kiinteistölautakunta on myöhemmin varannut myös tontit 39235/12 ja 39246/10 yksityishenkilöille ryhmärakennuttamistarkoituksiin vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten.

Edellä mainituille tonteille ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrausperusteet. Ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas II -ehdoin toteutettavilla tonteilla noin 2,21 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja sääntelemättömänä tuotantona toteutettavilla tonteilla noin 2,36 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

## Esittelijän perustelut

### Varauspäätökset

Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (426 §) varata tontit 35172/1 ja 46154/10 Hitas II -ehdoin ryhmärakennuttamista varten yksityishenkilöiden muodostamille ryhmille 31.12.2017 saakka.

Samalla lautakunta päätti, että tontit, joihin ei ryhmärakentamista koskevassa hakumenettelyssä kohdistunut hakemuksia tai jotka eivät tulleet valituiksi (tontit 39235/12 ja 39246/10), siirretään jatkuvaan tonttihakuun haettaviksi ryhmärakennuttamistarkoituksiin tähän soveltuvin ehdoin.

Lautakunta päätti 7.4.2016 (148 §) tontin 39235/12 ja 21.4.2016 (169 §) tontin 39246/10 varaamisesta yksityishenkilöille vapaarahoitteista sääntelemättömästä ryhmärakennuttamista varten.



## Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 1 ja niitä koskevat asemakaavat liitteistä 2, 3 ja 4.

## Vertailutiedot

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 7.5.2014 (145 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin nro 39234 tontit nro 22 ja 26 (A) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa. Tonteille rakennetaan välimuodon asuntotuotantoa.

Vastaavasti kaupunginvaltuusto päätti 20.5.2015 (130 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Tuomarinkylä) tontin 35170/3 (AO) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 34 euroa. Tontti luovutetaan omatoimiseen pientalorakentamiseen.

## Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, tonttien sijoittuminen alueelle sekä rahoitus- ja hallintamuodot pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan Hitas II -ehdoin varattujen asuntotonttien 35172/1 ja 46154/10 vuosivuokrat määräytyvät pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa. Tällöin tonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintatasossa 3/2016 (ind. 1907) on noin 534 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään tuotantoon varattujen asuntotonttien 39235/12 ja 39246/10 vuosivuokrat määräytyvät pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa. Tällöin tonttien laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hintatasossa 3/2016 (ind. 1907) on noin 591 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.



16.05.2016

Kaj/2

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin tonttien 35172/1 ja 46154/10 osalta noin 2,21 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk. Tonttien 39235/12 ja 39246/10 kohdalla teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,36 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 65 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tontti- ja asemakaavatiedot
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12093
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 11954
- 4 Ote ajantasaisesta asemakaavasta nro 12067

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.05.2016 § 194

HEL 2016-004979 T 10 01 01 02

Eesitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 35. kaupunginosan (Torpparinmäki) asemakaavan muutokseen nro 12093 merkityn korttelin 35172 tontin 1 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



1

Asuntotontin (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavan muutoksen nro 11954 mukaisen korttelin 39235 tontin 12 sekä korttelin 39246 tontin 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) asemakaavan muutokseen nro 12067 merkityn korttelin 46154



tontin 10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

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

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokraehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-ehdoin toteutettavassa tuotannossa noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi