



03.04.2017

Kaj/5

§ 335

V 19.4.2017, Vuokrausperusteet asuntotonteille Roihuvuoren, Mellunkylän ja Laajasalon alueilla (Roihuvuori, Mellunkylä ja Laajasalo)

HEL 2017-002543 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12286 mukaiset ohjeelliset asuntotontit 43086/1 (AK), 43215/7 (AK), 43215/8 (AR) ja 43215/9 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-tuotantona sekä uudistuotannon osalta hintasäännellysti toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri-hintana 32 euroa.

2

Hitas-tuotantona ja valtion pitkäaikaisella korkotuella tukemana vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

3

Asuntorakentamisoikeuden 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 korkotukea tai -hyvitystä.

4

Tontille 43215/9 asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maanta-soon, kellariin, kadun puolelle liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto tms. rakennettavien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "loka-



kuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

5

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

6

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 (ns. Tankovainion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47360/4 (AK), 47361/8 ja 9 (AK), 47363/2 (A), 47364/2 (A), 47365/2 (A), 47366/2 (A) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto- tuotantona sekä uudistuotannon osalta hintasäännellysti toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

Hitas-tuotantona ja valtion pitkäaikaisella korkotuella tukemana vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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).

4



Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

5

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

6

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan harkintansa mukaan myöntämään alennuksen ehdotuksen B-kohdassa tarkoitettujen niiden tonttien maanvuokriin, joilla kaupunki ei ole suorittanut esirakentamistoimenpiteitä (tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2, 47366/2).

Alennus myönnetään määrältään sellaisena, että se vastaa tonteille 47360/4, 47361/8 ja 9 kaupungin kadunrakentamisen yhteydessä suorittamia toimenpiteitä vastaavien ja tarpeelliseksi katsottavien toimenpiteiden kustannuksia.

D

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12207 (ns. Naulakallion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47311/1 ja 2 (A), 47312/1 ja 2 (A), 47313/1 (A) ja 47316/1 (AP) sekä ohjeellisen autopaikatontin (LPA) 47311/3 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto- tuotantona tai uudistuotannon osalta hintasäännellysti toteutettavien asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

Hitas-tuotantona ja valtion pitkäaikaisella korkotuella tukemana vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.



3

Hintakontroloituna omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin (AP) 47316/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

4

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).

5

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

6

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

7

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

8

Autopaikkatontin (LPA) 47311/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Muuten autopaikkatontin osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikotusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

E

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutoksen nro 11860 mukainen ohjeellinen asuntotontti 47350/1 (A) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-
tuotantona sekä uudistuotannon osalta hintasäännellysti toteutettavan
asuntotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannu-
sindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliö-
metrihintana 27 euroa asuintilojen osalta.

2

Tontille toteutettavien monikäyttötilojen (mk), kuten liike-, sosiaalipalve-
lu-, myymälä-, koulu-, päiväkotit- tms. tilojen vuosivuokra määrätään pi-
täen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelu-
kua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

3

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

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä
kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

F

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraa-
maan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä)
asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaisen ohjeellisen tontin
49076/16 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-
tuotantona sekä uudistuotannon osalta hintasäännellysti toteutettavan
asuntotontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannu-
sindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliö-
metrihintana 32 euroa asuintilojen osalta.

2

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä
julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peri-
tään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

3

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



4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

G

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutoksen nro 11694 mukainen autopaikkatontti (LPA) 49018/15 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttimetrihintana 1 euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista
- 2 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Herttoniemen Roihuvuoren, Mellunkylän Tankovainion, Naulakallion ja Kivikon alueiden sekä Laajasalon asunto- ja autopaikkatonteille esitetään määrättäväksi vuokrauserusteet.



Tonttien sijainti ilmenee liitteenä 1 olevasta kartasta ja tonteille esitettävät vuokrauserusteet liitteenä 2 olevasta luettelosta.

Esittelijän perustelut

Asemakaava / Herttoniemi, Roihuvuori

Kaupunginvaltuuston 26.8.2015 hyväksymän ja 9.10.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12286 mukaan asuntotontit 43086/1 sekä 43215/7 ja 9 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueisiin. Niiden rakennusoikeudet ovat 6 030 k-m², 5 280 k-m² ja 10 760 k-m².

Tontille 43215/9 tulee edellä mainitun asuinkerrosalan lisäksi rakentaa vähintään 300 k-m² (2 x 150 k-m²) maantasoon, kellariin, kadun puolelle liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto tms. tiloja.

Kaavaan sisältyy myös rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen kuuluva tontti 47215/8. Sen rakennusoikeus on 1 815 k-m².

Varauspäättös / Herttoniemi, Roihuvuori

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata 31.12.2017 saakka:

- Asuntotuotantotoimistolle tontin 43086/1 (AK) valtion tukemia vuokra-asuntoja varten ja tontin 43215/7 (AK) hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.

Hintakontrolloidulla omistusasuntotuotannolla tarkoitetaan, että asuntojen myyntihintaa kontrolloidaan laatuun ja tuotantokustannuksiin suhteutettuna ensimyyntin yhteydessä, muttei enää asuntoja edelleen myytäessä (= ns. puolihitas)

- TA-Yhtymä Oy:lle / TA-Asumisoikeus Oy:lle tontin 43215/8 (AR) asumisoikeusasuntoja varten ja tontin 43215/9 (AK) siten, että asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja loput 2/3 välimuodon tuotantona eli hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeusasuntotuotantona.

Asemakaava / Mellunkylä, Mellunmäki (Tankovainio)

Kaupunginvaltuuston 17.6.2015 hyväksymän ja 7.8.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavaan muutoksen nro 12321 mukaan tontit



47360/4 ja 47361/8-9 kuuluvat asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kunkin tontin rakennusoikeus on 1 900 k-m².

Tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2 ja 47366/2 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Niiden rakennusoikeudet ovat 2 700 k-m², 1 700 k-m², 1 900 k-m² ja 2 900 k-m².

Varauspäätökset / Mellunkylä, Mellunmäki (Tankovainio)

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata 31.12.2017 saakka:

- Tontin 47360/4 Yrjö ja Hanna - säätiölle / Uudenmaan Asoasunnot Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.
- Tontit 47361/8 ja 9 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.
- Tontin 47363/2 Basso Building Systems Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.
- Tontin 47364/2 e-House Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) jatkuvan tonttihaun perusteella varata seuraavat 31.12.2017 saakka:

- Tontin 47365/2 Bafo cc Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.
- Tontin 47366/2 SSR Uusimaa Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.

Kaikkien mainittujen tonttien varauksensaajat on varauspäätöksissä veloitettu osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen.

Asemakaava / Mellunkylä, Mellunmäki (Naulakallio)

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 hyväksymän ja 9.1.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontit 47311/1 ja 2, 47312/1 ja 2 sekä 47313/1 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Niiden rakennusoikeudet ovat 1 700 k-m², 1 900 k-m², 3 100 k-m², 3 750 k-m² ja 4 100 k-m². Lisäksi kaavaan sisältyy useamman rakennuspaikan AP-tontti 47316/1, jonka rakennusoikeus on 1 400 k-m².

Kaavaan sisältyy myös autopaikkatontti (LPA) 47311/3.

Varauspäätökset / Mellunkylä, Mellunmäki (Naulakallio)



Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata 31.12.2017 saakka:

- Tontin 47311/1 ARA-Asuntojen tuotanto Arttu Oy:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja varten.
- Tontin 47311/2 TA-Yhtymä Oy:lle / TA-Asumisoikeus Oy:lle asuminen-
soikeusasuntoja varten.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) jatkuvan tonttihaun perusteella varata tontin 47316/1 OptimiKodit Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten 31.12.2017 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata 31.12.2018 saakka:

- Tontin 47312/1 OikeaKoti Asunnot -yhtiölle valtion tukemia (lyhyt korkotuki) vuokra-asuntoja varten.
- Tontin 47313/1 Jyränoja Oy:lle hintakontrolloituja omistusasuntoja varten.

Tontti 47312/2 on varaamatta.

Asemakaava / Mellunmäki, Kivikko

Kaupunginvaltuuston 5.5.2010 hyväksymän ja 18.6.2010 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12207 mukaan tontti 47350/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin sallittu asuinkerrosala on 5 400 k-m² ja monikäyttötilan vähimmäismäärä 100 k-m². Monikäyttötila voidaan toteuttaa liike-, sosiaalipalvelu-, myymälä-, koulu-, päiväkotitms tilana.

Asemakaava / Laajasalo, Yliskylä

Kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymän ja 26.6.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaan tontti 49076/16 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 8 600 k-m².

Varauspäätös / Mellunmäki, Kivikko ja Laajasalo, Yliskylä

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata tontit 47350/1 ja 49076/16 31.12.2016 saakka luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kohtuuhintainen kerrostalo - kehittämishanketta varten sääntelemättömään asuntotuotantoon tai hintakontrolloituun asuntotuotantoon.



Kohtuuhintainen kerrostalo -kehittämishanketta koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn hakuaika on päätynyt, mutta menettelyn ratkaisemista ja varauksensaajien valintaa koskevaa päätöstä ei ole vielä tehty.

Autopaikkatontti / Laajasalo

Kaupunginvaltuuston 30.1.2008 hyväksymän ja 14.3.2008 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11694 mukaan tontti 49018/15 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Kaavan mukaan tontille on osoitettu asuntotonttien 49018/11, 12 ja 14 sekä 49027/1 autopaikkoja.

Asuntotontti 49027/1 on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu pitkäaikaisesti 31.12.2075 saakka. Muut asuntotontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tontti olisi tarkoitus vuokrata kauintaan 31.12.2075 saakka, jolloin myös mainitun asuntotontin vuokra-aika päättyy.

Vertailuvuokrat / Roihuvuori

Kaupunginvaltuusto päätti 16.11.2016 (292 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon toteutettavat tontit 43233/6 ja 7 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavaa 31 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Vertailuvuokrat / Mellunkylä

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (237 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Kivikon asemakaavan nro 11860 sisältävät, osin asumisoikeusasuntoina ja osin ilman Hitas-ehtoja toteutettavat asuntotontit (A) 47352/2 ja 3 sekä 47353/1, 2 ja 4 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (238 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän korttelien 47212, 47274, 47249, 47250, 47215, 47355 ja 47365 pientalotontit (AO) pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavaa 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2014 (355 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Vesalan (Linnanpellon alueen) valtion tukemia asumisoikeusasuntoja varten varatun asuntotontin (A) 47233/11 sekä Mellunkylän Kurkimäen valtion tukemaan vuokra- ja



asumisoikeusasuntotuotantoon varatut asuntotontit (A) 47295/3 ja 47298/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Samalla kaupunginvaltuusto oikeutti kiinteistölautakunnan vuokraamaan Mellunkylän Kontulan asuntotontit (AP) 47290/4 sekä 47291/3 ja 4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa välimuodon tuotannon osalta ja 30 euroa ilman Hitas-ehtoja toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta.

Vertailuvuokrat / Laajasalo

Kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 (211 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 (Gunillankallio) merkityt asuntotontit 49045/1, 49046/3-4, 49047/1, 49048/1-5, 49075/1, 6, 7-8 ja 10-12 sekä 49090/1-2 pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavaa 35 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän tuotannon osalta.

Ehdotetut vuokrausperusteet / Roihuvuori

Ottaen huomioon tonttien sijainnin puiston vieressä ja metroaseman läheisyyden Roihuvuoren tontit 43086/1 (AK), 43215/7 (AK), 43215/8 (AR) ja 43215/9 (AK) esitetään vuokrattavan pitäen perusteena 32 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta ja 29 euron kerrosneliömetrihintaa Hitas-omistusasuntotuotannon sekä valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta.

Tontille 43215/9 asemakaavan mukaan toteutettavan monikäyttötilan vuosivuokra esitetään määritettävän pitäen perusteena 16 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on puolet sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrosneliömetrihinnasta.

Ehdotetut vuokrausperusteet / Mellunmäki, Tankovainio ja Naulakallio sekä Kivikko

Mellunmäen Tankovainion ja Naulakallion alueen asuntotontit (A ja AK) sekä Mellunkylän Kivikon asuntotontti (A) esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 27 euron kerrosneliömetrihintaa sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta ja 25 euron kerrosneliömetrihintaa Hitas-omistusasuntotuotannon sekä valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta.



Mellunmäen Naulakallion alueen hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon varattu asuinpientalotontti (AP) esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 28 euron kerrosneliömetrihintaa. Siten AP-tontin hinta olisi A- ja AK-tonttien hintaa hieman korkeampi.

Tontille 47350/1 asemakaavan mukaan toteutettavan monikäyttötilan vuosivuokra esitetään määritettävän pitäen perusteena 14 euron kerrosneliömetrihintaa, joka on noin puolet sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrosneliömetrihinnasta.

Maanvuokran alennus / Tankovainio

Osa Mellunmäen Tankovainion kaava-alueen tonteista (tontit 47360/4 sekä 47361/8 ja 9) on ollut välttämätöntä stabiloida kadunrakentamisen yhteydessä.

Samaan kaava-alueeseen kuuluvia tontteja (tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2, 47366/2) ei kkaadunrakentamisen uitenkaan ole stabiloitu. Stabilointi tonteilla tulee kuitenkin olemaan välttämätöntä.

Tonttien rakennuttajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi esitetään, että lautakunta oikeutettaisiin myöntämään stabiloimattomien tonttien vuosivuokrasta alennuksen.

Alennus myönnettäisiin määrältään sellaisena, että se vastaisi tonteille 47360/4, 47361/8 ja 9 kaupungin kadunrakentamisen yhteydessä suorittamia toimenpiteitä vastaavien ja tonteilla 47363/2, 47364/2, 47365/2 ja 47366/2 tarpeellisten toimenpiteiden kustannuksia tarpeellisessa laajuudessa.

Ehdotetut vuokrausperusteet / Laajasalo, Yliskylä

Ottaen huomioon Laajasalon Yliskylän asuntotontin 49076/16 huonomman sijainnin suhteessa Gunillankallion asemakaava-alueen tontteihin, esitetään sen vuosivuokra määrättäväksi pitäen perusteena 32 euron kerrosneliömetrihintaa.

Ehdotetut vuokrausperusteet / autopaikkatontit

Vakiintuneen käytännön mukaisesti autopaikkatonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa, jota esitetään siten myös autopaikkatonttien 47312/1 ja 49018/15 vuosivuokrien perusteeksi.

Ehdotetut vuokrausperusteet / muut tilat



Roihuvuoren ja Kivikon tontteja, joille asemakaavassa edellytetään toteutettavan asuintilan lisäksi monikäyttötilaa, lukuunottamatta tonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti perittäväksi asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei vakiintuneen käytännön mukaan esitetä perittäväksi vuokraa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta. Siten tontit esitetään vuokrattavan 31.12.2080 saakka.

Tästä poiketen Laajasalon Yliskylän autopaikkatontti 49018/15 esitetään vuokrattavan 31.12.2075 saakka. Tontille autopaikkansa sijoittanut asuntotontti 49027/1 on vuokrattu 31.12.2075 saakka, minkä vuoksi autopaikkatontin vuokra-aika esitetään määriteltävän yhtenäisenä.

Maanvuokran nykyarvo

Asuntotonteille esitettävät vuokrausperusteet vastaavat nykyarvoltaan (1/2017, ind. 1914) seuraavia kerrosneliömetrihintoja / tonttinelio-metrihintoja:

Roihuvuori

- Sään-telemätön tuotanto (AK ja AR): 612 euroa
- Sään-nelty tuotanto (AK ja AR): 555 euroa
- Monikäyttötila: 306 euroa

Mellunkylä (Tankovainio, Naulakallio ja Kivikko)

- Sään-telemätön tuotanto (A ja AK): 517 euroa
- Sään-nelty tuotanto (A ja AK): 479 euroa
- Sään-telemätön tuotanto (AP): 536 euroa
- Monikäyttötila: 268 euroa

Laajasalo

- Sään-telemätön tuotanto (AK): 612 euroa

Autopaikkatontit: 19,14 euroa.



Maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotonttien maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / neliö / kuukausi) olisi esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan:

Roihuvuori

- Sään telemätön tuotanto (AK ja AR): 2,4 euroa
- Sään nelty tuotanto (AK ja AR): 2,2 euroa

Mellunkylä (Tankovainio, Naulakallio ja Kivikko)

- Sään telemätön tuotanto (A ja AK): 2,1 euroa
- Sään nelty tuotanto (A ja AK): 1,9 euroa
- Sään telemätön tuotanto (AP): 2,1 euroa

Laajasalo

- Sään telemätön tuotanto (AK): 2,4 euroa.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistö lautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartat ja otteet ajantasa- asemakaavoista
- 2 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kiinteistö lautakunta

Päätöshistoria



Kiinteistölautakunta 09.03.2017 § 119

HEL 2017-002543 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12286 mukaiset ohjeelliset asuntotontit 43086/1 (AK), 43215/7 (AK), 43215/8 (AR) ja 43215/9 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-tuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 32 euroa.

2

Hitas-tuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

3

Asuntotonttien (asuintilojen) 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).

4

Tontille 43215/9 asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi maantason, kellariin, kadun puolelle liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto tms. rakennettavien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

5



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

6

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 (ns. Tankovai-
nion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47360/4 (AK), 47361/8 ja 9 (AK), 47363/2 (A), 47364/2 (A), 47365/2 (A), 47366/2 (A) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaaehtoisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-
tuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavien tonttien vuosi-
vuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu
1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 eu-
roa.

2

Hitas-tuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asunto-
tuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto-
tuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perustee-
na elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaa-
vana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

3

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille ra-
kennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolai-
naa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asun-
tojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (kor-
kotukea).

4

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä
julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta perit-
tään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

5



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

6

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle lisäksi, että se oikeutetaan harkintansa mukaan myöntämään alennuksen tässä kohdassa (esitys-ehdotus B) tarkoitettujen niiden tonttien maanvuokriin, joilla kaupunki ei ole suorittanut esirakentamistoimenpiteitä (tontit 47363/2, 47364/2, 47365/2, 47366/2).

Alennus myönnetään määrältään sellaisena, että se vastaa tonteille 47360/4, 47361/8 ja 9 kaupungin kadunrakentamisen yhteydessä suorittamia toimenpiteitä vastaavien ja tonteilla 47363/2, 47364/2, 47365/2 ja 47366/2 tarpeellisten toimenpiteiden kustannuksia tarpeellisessa laajuudessa.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12207 (ns. Naulakallion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47311/1 ja 2 (A), 47312/1 ja 2 (A), 47313/1 (A) ja 47316/1 (AP) sekä ohjeellisen autopaikkatontin (LPA) 47311/3 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavien asuntotonttien (A) vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

Hitas-tuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

3



Hintakontroloituna omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin (AP) 47316/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

4

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 (kortukea).

5

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

6

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

7

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

8

Autopaikkatontin (LPA) 47311/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrihintana 1 euroa.

Muuten autopaikkatontin osalta noudatetaan tavanomaisia autopaikotusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) asemakaavan muutoksen nro 11860 mukainen ohjeellinen asuntotontti 47350/1 (A) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-
tuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavan asuntotontin
vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "loka-
kuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana
27 euroa asuintilojen osalta.

2

Tontille toteutettavien monikäyttötilojen (mk), kuten liike-, sosiaalipalve-
lu-, myymälä-, koulu-, päiväkoti- tms. tilojen vuosivuokra määrätään pi-
täen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelu-
kua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

3

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

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä
kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

E

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeu-
tetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasa-
lo, Yliskylä) asemakaavan muutoksen nro 12228 mukaisen ohjeellisen
tontin 49076/16 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asunto-
tuotantona (ml. hintakontrolloitu tuotanto) toteutettavan asuntotontin
vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "loka-
kuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana
32 euroa asuintilojen osalta.

2

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä
julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peri-
tään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

3

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



03.04.2017

Kaj/5

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

F

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutoksen nro 11694 mukainen autopaikkatontti (LPA) 49018/15 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttimetrihintana 1 euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi