



21.01.2019

Asia/4

§ 32

V 30.1.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Laajasalo, Kruunuvuorenranta ja Mellunkylä, Mellunmäki)

HEL 2018-010761 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevien korttelien 49273 ja 49274 asunto-, pysäköinti- ja yhteispihatonttien sekä yhteispihatonttien alapuolisten pysäköinnille osoitettujen maanalaisten määräalojen sekä Helsingin Mellunkylän Mellunmäessä sijaitsevan asuntontin 47218/2 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista
- 3 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Laajasalon Kruunuvuorenrannasta varatuille tonteille sekä Mellunkylän Mellunmäestä varatulle yhdelle asuntontille esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet. Rakentamisen on tarkoitus alkaa kevään 2019 ai-



21.01.2019

Asia/4

kana. Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneesti käytettyä noin 60 vuoden vuokra-aikaa, jolloin vuokra-aika päättyisi vuonna 2080.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esittelijän perustelut

Kruunuvuorenranta

Asemakaavatiedot

Alueella on voimassa asemakaava nro 12010, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2011 § 228 ja se on tullut voimaan 5.1.2012. Asemakaavan mukaan korttelin 49273 ja 49274 asuntotontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK), asuintalojen (A), erityisasumisen (AKS) ja rivitalojen (AR) korttelialueisiin.

Lisäksi kortteleihin sisältyy asumista palvelevat yhteispihatontit, pysäköintitontit sekä yhteispihatonttien maanalaiset alueet, jotka on kaavassa osoitettu pysäköinnille.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat liitteenä 2.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 10.4.2017 § 372 varata korttelin 49273 ohjeelliset asuntotontit nro 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11 ja 12 yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka sekä korttelin 49274 ohjeelliset asuntotontit nro 1–10 yhteisesti Peab Oy:lle, TA-Yhtymä Oy:lle/TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Alkuasunnot Oy:lle 31.12.2020 saakka. Päätöksen mukaan tonteille toteutetaan monipuolisesti eri rahoitus- ja hallintamuotoja.

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 § 1081 muun muassa varata tontit 49273/8 ja 9 (nykyisin yhdessä tontti 49273/14) aiemmalle Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nyk. Helsingin kaupunki asuntotuotanto, ATT) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Yhteispihatontit luovutetaan toteutettavaksi ja hallinnoitavaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Yhteispihatonttien maanalaiset pysäköinnille osoitetut määräälat ja erilliset pysäköintitontit luovutetaan edellä mainittujen asuntotonttien varauksensaajille. Näistä ei ole vakiintuneesti tehty erillisiä varauspäätöksiä, vaan niiden luovuttaminen perustuu



asuntotonttien varauksiin ja palveluyhtiön perustamista ja toiminta-alueen laajentamista koskeviin päätöksiin.

Tontit, joille esitetään määrättäväksi vuokrausperiaatteet toteutetaan Hitas-omistus-asuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona. Tarkemmat tonttikohtaiset rahoitus- ja hallintamuodot ilmenevät liitteenä 3 olevasta tonttiluettelosta. Esitys ei koske sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavia tontteja 49273/1–2 eikä 49274/1–2, jotka luovutetaan myymällä erikseen tehtävien päätösten perusteella.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 22.6.2016 § 197 päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan nro 12010 merkityt asuntotontit (muun muassa korttelien 49271, 49272, 49275 ja 49276 tontit), jotka toteutetaan Hitas-tuotantona tai valtion korkotukemana vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Päätökseen on sisällynyt seuraavat alennukset:

- alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2019 saakka
- lisäksi asuntotontin vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 % alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka
- edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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).

Vuokrausperiaatteet

Postiosoite PL 1 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
---	---	---	------------------------------	--



Ottaen huomioon vertailutiedot, tonttien sijainti, talotyyppi ja maanarvon kehittyminen esitetään, että korttelien 49273 ja 49274 asuntotontit, jotka toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona, vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa (nykyarvo 723 euroa). Vuosivuokran peruste on 2 euroa enemmän kuin vertailutietona käytettyjen tonttien johtuen esityksen kohteena olevien tonttien hieman paremmasta sijainnista ja hintatason nousemisesta. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,9 €/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 2,3 €/kk/m²).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Yhteispihatonttien, pysäköintitonttien ja yhteispihatonttien maanalaisten pysäköinnille osoitettujen määräalojen vuosivuokrat esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,55).

Ensi vaiheessa valtion tukemaan tuotantoon (pitkä korkotuki) toteutettaville asuntotonteille tai mainittua tuotantoa vastaavalle tontin asuntorakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta 30 % alkuvuosialennus ja vapaarahoitteisille tonteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2021 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin valtion tukemilta tonteilta 70 % ja vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2021 saakka.

Lisäksi esitetään, että asuntotonttien vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta 10 % alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Keskeneräisyyden perusteella annettavan alennuksen päätyttyä annettaisiin valtion korkotuen johdosta 20 % alennus, siten että asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen



rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Vuokra-ajaksi ehdotetaan vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa enintään 31.12.2080 saakka.

Mellunmäki

Asemakaavatiedot

Alueella on voimassa asemakaavan nro 12329, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2011 § 228 ja se on tullut voimaan 5.1.2012. Asemakaavan mukaan tontti 47218/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat liitteenä 2.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 § 42 muun muassa varata asuntontin 47218/2 aiemmalle Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle (nyk. Helsingin kaupunki asuntotuotanto, ATT) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 § 193 oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 12321 (ns. Tankovainion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47360/4, 47361/8 ja 9, 47363/2, 47364/2, 47365/2, ja 47366/2 sekä asemakaavan muutoksen nro 12207 (ns. Naulakallion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47311/1 ja 2, 47312/1 ja 2, 47313/1 pitäen vuosivuokran perusteena Hitas-tuotantona ja valtion pitkäaikaisella korkotuella tukemana vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa (nykyarvo 489 euroa).

Vuokrausperiaatteet

Tontin 47218/2 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Vuosivuokran peruste on sama kuin vertailutietoina olevilla tonteilla, sillä muutokselle ei sijainnin, hintatason muutoksen tai muiden syiden vuoksi ole perusteita. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,9 €/kk/m² (ns. ARA-lennuksen aikana noin 1,6 €/kk/m²).



21.01.2019

Asia/4

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkot), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Tontista esitetään myönnettävän vakiintuneen käytännön mukaisesti 20% alennus (ns. ARA-alennus) valtion maksaman korkotuen ajalta.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa enintään 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista
- 3 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 552

HEL 2018-010761 T 10 01 01 02

Haakoninlahdenkatu, Saaristolaivastonkatu, Turumankatu, Pojamankatu ja Pyhätunturintie 2

Esitys

A



21.01.2019

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että liitteesä 1 mainittujen

- Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevien asunto-, pysäköinti- ja yhteispihatonttien sekä yhteispihatonttien alapuolisten pysäköinnille osoitettujen maanalaisten määräalojen; ja
- Helsingin Mellunkylän asuntotontin

vuokrauseriaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotonttitiimin tiimipäällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetut tontit niissä esitetyin periaattein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta määräst.

Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrauseriaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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