



01.04.2019

Asia/3

§ 218

V 10.4.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotontille (Haaga, Lassila, tontti 29164/4)

HEL 2019-000599 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Haagan Lassilassa sijaitsevan asuntotontin 29164/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 30.12.2080 saakka.

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 Liite 1, vuokrausperiaatteet, tontti 29164-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29164-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29164-4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Haagan Lassilaan tontille 29164/4 rakennetaan uudisrakennus, johon toteutetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että uudisrakennuksen osalta maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta. Tämän vuoksi tulee tontille 29164/4, jolle nyt kohdistuu vuoteen 2044 saakka voimassaoleva maanvuokrasopimus, määrittää vuokrausperiaatteet.



01.04.2019

Asia/3

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa 30.1.2018 hyväksytty ja 23.3.2018 voimaan tullut asemakaavan muutos nro 12484. Asemakaavan muutoksen mukaan kortteli 29164 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Tontin 29164/4 rakennusoikeus on 2100 k-m² ja sille saa rakentaa 6-kerroksisen asuintalon. Tontin pinta-ala on 992 m² ja osoite Kaupinmäenpolku. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 27.4.2018.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Asemakaavan ote on liitteenä 3.

Voimassa oleva vuokrasopimus

Tontti 29164/4 ja tontti 29164/3 muodistivat aiemmin yhdessä kiinteistön 91-29-164-1, joka on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2044 asti voimassaolevin maanvuokrasopimuksin (nro 9932).

Kiinteistön 91-29-164-1 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa jatkettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edellyttämällä tavalla 30 vuodeksi vuonna 2015 siten, että vuokrasopimus on voimassa 31.12.2044 saakka. Asiassa on tarkoitus myöhemmin tehtävällä sopimusmuutoksella muuttaa kiinteistöä 91-29-164-1 koskeva vuokrasopimus nro 9932 koskemaan vain tonttia 29164/3. Tontille 29164/4 laaditaan kokonaan uusi vuokrasopimus.

Tontille 29164/4 rakennetaan uudisrakennus, johon toteutetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että uudisrakennuksen osalta maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta. Tämän vuoksi tontille 29164/4 tulee määrittää vuokrausperiaatteet.

Maaperä

Tontin alue on ollut vuokrattuna vuokralaiselle vuodesta 1974 lähtien. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan vuokra-aikana aiheutuneesta maaperän pilaantumisesta.

Edotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on pyritty johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet. Koska hanke toteutetaan valtion korkotukemana tuotantona, tonttihinnoittelussa tulee noudattaa myös ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

Vertailutiedot

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Y-tunnus	Tilinro
PL 1	Pohjoisesplanadi 11-13	+358 9 310 1641	0201256-6	FI0680001200062637
00099 HELSINGIN KAUPUNKI	Helsinki 17	Faksi		Alv.nro
kaupunginkanslia@hel.fi	http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	+358 9 655 783		FI02012566



Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto on 29.11.2017 § 416 päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Etelä-Haagan asuntontin 29014/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa (vuokrausperusteiden vahvistamishetkellä korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden asuinkerrosneliömetrin nykyhintana on ollut noin 509 euroa k-m²). Tontille toteutetaan valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Lisäksi vertailutietona voidaan todeta, että kaupunginvaltuusto on 4.11.2015 § 282 päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) tontit 28131/1 ja 28131/5 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa (vuokrausperusteiden vahvistamishetkellä korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden asuinkerrosneliömetrin nykyhintana on ollut noin 443 euroa k-m²). Tonteille toteutettiin valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Koska hanke tontille 29164/4, jolle nyt haetaan vuokrausperiaatteet, toteutetaan valtion korkotukemana tuotantona, tonttihinnoittelussa tulee noudattaa ARA:n hyväksymää hinnoittelua.

Vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, käytössä olevat vertailutiedot sekä muut seikat esitetään tontin 29164/4 vuokra määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana 29 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat nykyarvoltaan (11/2018, ind. 1960) korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden noin 455 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran arvioitu laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on kohteen ns. alennettu ARA-hinta huomioiden noin 1,82 e/kk/m².

Asuntontin 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, pitkä korkotuki). Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.



01.04.2019

Asia/3

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta siten, että tontti vuokrataan 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liite 1, vuokrausperiaatteet, tontti 29164-4
- 2 Sijaintikartta, tontti 29164-4
- 3 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29164-4

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.01.2019 § 52

HEL 2019-000599 T 10 01 01 02

Kaupinmäenpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Haagan Lassilassa sijaitsevan asuntotontin 29164/4 (AK, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

29.01.2019 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 10 kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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



01.04.2019

Asia/3

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

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