



29.04.2019

Asia/5

§ 265

V 8.5.2019, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille (Vuosaari, Rastila, tontit 54010/ 5 ja 6)

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävää ajankohdasta lukien 30.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12509

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vuosaaren Rastilaan Retkeilijänkatu 11—15 alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12509, joka on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle on suunniteltu asuinalue noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 9 860 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 380 k-m². Tonttien rakentamisen on tarkoitus alkaa kesän 2019 aikana, joten tonteille on tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle. Asuntotontti 54010/6 on tarkoi-



tus myöhemmin tehtävällä päätöksellä myydä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Tontille on silti tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet siltä varalta, ettei sitä myydäkään.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Retkeilijänkatu 11—15 asemakaavan muutos nro 12509 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.10.2018, § 342 ja se on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle on suunniteltu asuinalue noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 9 860 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 380 k-m²

Sijaintikartta on liitteenä 2. Asemakaavakartta on liitteenä 3.

Tontti 54010/5 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 2 240 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 50 k-m². Tontin pinta-ala on noin 773 m². Osoite on Retkeilijänkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.

Tontti 54010/6 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 4 700 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus 80 k-m². Tontin pinta-ala on noin 1 606 m². Osoite on Retkeilijänkatu, Retkeilijänsilta ja Vuoraitti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.

Varauspäätös

Tontti 54010/5 ja 54010/6 muodostivat aiemmin yhdessä tontin 54010/3. Kaupunginhallitus on 28.11.2016, § 1081 päättänyt varata Avara Oy:lle tontin 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee lähtökohdaisesti noin puolet toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina ja noin puolet vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina.
- Kumppanuuskaavoituksessa tulee tontin suunnittelussa kiinnittää huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaa riittävässä määrin perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) toteuttamisen.
- Kumppanuuskaavoituksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.



Vuokrauspäätökset

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin tiimipäällikkö on päättänyt vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaisen ohjeellisen tontin 54010/5 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018—30.11.2019 (27.11.2018, § 303) sekä vuokrata ohjeellisen tontin 54010/6 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018—30.11.2019 (27.11.2018, § 302).

Ehdotetut vuokrauseriaatteet

Vuokrauseriaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, joka on linjassa tontista 54010/6 pyydetyn puolueettoman arvioijan antaman arvionhinnan kanssa, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauseriaatteet sekä tonttien sijainti, pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrauseriaatteita määrittäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei edellytä tonttihinnan sääntelyä ja siksi myös tontin 54010/5 hinta on määritetty käyvän hinnan tasolle.

Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017, § 282 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asuinkerrostalotontin (AKS) 47031/12 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 25 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asuinkerrostalotontin (AK) 54057/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 26 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017, § 193 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaiset ohjeelliset asuntotontit (AK) 47360/4 sekä 47361/8 ja 9 pitäen perusteena



29.04.2019

Asia/5

elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa, ja valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta 25 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2015, § 192 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) erityisasumisen tontin (AKS) 54052/6 tai siitä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2013, § 404 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Vuosaaren Rastilan asemakaavan muutokseen nro 11685 merkityt asuinkerrostalotontit 54008/5—8 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 28 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tonteille asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Edellä olevan perusteella esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 29 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 566 euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asu- miskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m².

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



29.04.2019

Tonteille toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 18 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 351 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle. Asuntotontti 54010/6 on tarkoitus myydä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Asuntotontin 54010/6 myynnistä päätetään myöhemmin erikseen.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta, jolloin vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Lopuksi

Arviokirja on salassa pidettävä asiakirja (JulKL 24 § 1 mom. 17 kohta). Luottamushenkilöillä on mahdollisuus tutustua asiakirjaan kaupungin kirjaamossa esityslistan julkaisun jälkeen. Kokouspäivänä se on saatavissa kokouksen sihteeriltä

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 12509

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

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



29.04.2019

Asia/5

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.04.2019 § 172

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

Retkeilijänkatu 13 ja 15

Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

26.03.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi