



05.05.2021

Asia/9

§ 101

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille (Kaarela, Kuninkaantammi tontti 33399/5 ja Maununneva tontti 33037/2)

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12504 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33399/5 sekä Kaarelan Maununnevassa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12499 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä varauspäätökset

Tontti 33399/5

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2019 § 133 hyväksynyt Kuninkaantammen Muotokuvankadun asemakaavamuutoksen nro 12504. Asemakaava on tullut voimaan 19.6.2019. Asemakaavan mukaan tontti 33399/5 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosleveys vaihtelee kolmesta neljään ja jossa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Tontin pinta-ala on 3 698 m² ja rakennusoikeus on 3 300 k-m². Tontti sijaitsee Muotokuvanpolku -nimisen kadun varrella.

Kaupunginhallitus on 28.10.2019 § 720 päättänyt varata tontin 33399/5 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle sr:lle valtion tukemia (pitkä



korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

Tontti 33037/2

Asuntotontti 33037/2 sijaitsee Maununnevantien, Kasematinkujan ja Kasematinkallion rajaamalla alueella ja sille sijoittuva uudisrakennushanke on täydennysrakennuskohde, jolle on räätälöity oma, vain kyseistä tonttia koskeva asemakaavan muutos (kaupunkiympäristölautakunta 28.8.2018 § 405). Tontilla sijaitsee kolme huonokuntoista Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n omistamaa asuinkerrostaloa, joille on olemassa purkulupa uudisrakennusten rakennuslupaan liittyen. Laadittu asemakaavan muutos tuo tontille lisää rakennusoikeutta 4 200 k-m². Tontin rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 8 600 k-m².

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata osoitteessa Maununnevantie 3 sijaitsevan kerrostalotontin 33037/2 ATT:lle valtion asuntolainottamien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittely perustuu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiin rakennusmaan aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti sekä alueelle jo aiemmin vahvistetut saman tuotantomuodon vuokrausperiaatteet. Näin menetellen pyritään yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 6.5.2020 § 130 vahvistanut Kuninkaantammissa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 33398/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.



- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin 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).

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotonttien (AK) vuosivuokra määrätään valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Kuninkaantammen tontilla vähintään 28 euroa ja Manunnevan tontilla vähintään 29 euroa sekä vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrostaloissa kummallakin alueella vähintään 30 euroa.

Maanvuokrat määräytyvät seuraavasti:

Tontti		rak.oikeus k-m ² /m ²	e/ k-m ² (ind. 100)	e/ k-m ² (ind. 1980)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1980)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1980), kun- ara-alennus 20 % huomioitu
33399/5	AK	3 300	28	554,40	3 696	73 181	58 545
33037/2	AK	8 600	29	574,20	9 976	197 525	158 020

Asuntotontin vuosivuokrasta perittävään 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).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa on tällöin 1,77–1,84 e/m²/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,22–2,30 e/m²/kk.

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

Tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Toimivalta



05.05.2021

Asia/9

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 19.04.2021 § 267

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12504 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33399/5 sekä Kaarelan Maununnevassa sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12499 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Käsittely

19.04.2021 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuula Saxholm

Esteellisyyden syy: yhteisöjäviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

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



05.05.2021

Asia/9

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 02.03.2021 § 100

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Muotokuvanpolku, Maununnevantie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa ja Maununnevalla sijaitseviin asemakaavan muutokseen nro 12504 ja 12499 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33399/5 ja 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrauseriaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi