



28.01.2015

Kaj/10

§ 33

Asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrauserusteet (Viikinmäki, tontit 36113/1, 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36263/1 sekä 36264/1 ja 3, Tapaninkylä, tontti 39062/20)

HEL 2014-014599 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sekä asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit ja niiden sijaan tulevat tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (A) 36113/1, 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3, 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

Asuntotonttien maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 saakka alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Hitaskohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 12132 sisältyvä suunniteltu tontti 39062/20 ja sen sijaan tuleva tontti tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 39062/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäksi noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

C

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sisältyvät autopaikkatontit 36117/2 ja 36119/2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



28.01.2015

Kaj/10

1

Autopaikkatonttien (LPA) 36117/2 ja 36119/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti hyväksyä kaupunginhallituksen ehdotuksen siten täydennettynä, että päätösehdotuksen A kohdan 1 tonttiluetteloon lisätään tontti 36120/3.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11250
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11380
- 3 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12132
- 4 Tonttitiedot

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sekä asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit ja niiden sijaan tulevat tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asuntotonttien (A) 36113/1, 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

Asuntotonttien maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 saakka alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitaskohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 12132 sisältyvä suunniteltu tontti 39062/20 ja sen sijaan tuleva tontti tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



28.01.2015

Kaj/10

Asuntotontin (A) 39062/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäksi noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

C

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sisältyvät autopaikkatontit 36117/2 ja 36119/2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Autopaikkatonttien (LPA) 36117/2 ja 36119/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Viikinmäen kaava-alueiden 11250 ja 11380 asuntotonteille 36113/1, 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36263/1 sekä 36264/ 1 ja 3 esitetään vuokrausperustetta, joka vastaa nykyarvoltaan noin 517 euron kerrosneliömetrihintaa. Sen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,10 e/m²/kk, ja ns. ARA-alennus huomioiden noin 1,70 e/m²/kk.



28.01.2015

Kaj/10

Viikinmäen alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi tonttien maanvuokraan esitetään määräaikaista 20 %:n alennusta tonttien vuokra-ajan alkamisesta 31.12.2019 asti.

Samalla esitetään vahvistettavaksi vakiintuneeseen hinnoitteluun perustuvat vuokrauserusteet alueen kahdelle autopaikkatontille.

Tapaninkylästä on varattu asuntotontti 39062/20 hintasäänneltyjen omistusasuntojen toteuttamista varten. Koska tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2015, myös tälle tontille esitetään vahvistettavaksi vuokrauserusteet. Esityksen mukaan vuokrauserusteena pidetään pääoma-arvoa, joka nykytasossa vastaa kerrosneliömetrihintaa 575 euroa. Esitetyn maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m².

Esittelijän perustelut

Voimassa olevat varaukset ja vuokrasopimukset

Viikinmäki

Viikinmäen tontti 36113/1 on varattu E-House Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Tontit 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 on varattu Asuntosäätiölle vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen noudattaen Hitas I -ehtoja sekä ehdolla, että tonteilla järjestetään yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikutsukilpailu. Kohteiden rakentamista ei ole vielä aloitettu.

Tontti 36263/1 oli aluksi varattu asiantuntijaohjattua ryhmärakennuttamista varten vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Koska hanke ei käynnistynyt, varaus merkittiin päättymään ja tontti siirrettiin jatkuvaan tonttihakuun.

Asiantuntijaohjattua ryhmärakennuttamista varten vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja tapahtuvaan tuotantoon varatut tontit 36264/1 - 3 voidaan varauspäättöksen mukaan toteuttaa sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.

Tapaninkylä

Tontti 39062/20 on varattu Optimikodit Oy:lle hintasäänneltyjen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan nro 11250 mukaan tontit 36113/1, 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 kuuluvat asuinrakennusten



28.01.2015

Kaj/10

korttelialueeseen (A) ja tontit 36117/2 ja 36119/2 autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Asemakaava on liitteenä 1.

Voimassa olevan asemakaavan nro 11380 mukaan tontit 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 sekä kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Asemakaava on liitteenä 2.

Voimassa olevan asemakaavan nro 12132 mukaan tontti 39062/20 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Asemakaava on liitteenä 3.

Tonttien pinta-alat, osoitteet ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteestä 4.

Aikaisemmat vuokrauserusteet

Kaupunginvaltuuston tammikuussa 2012 vahvistamien vuokrauserusteiden mukaan Viikinmäen asuntotontit 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36120/3 ja 36121/2, 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 voitiin vuokrata kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Vahvistettu vuokrauseruste vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 632 euroa. Viikinmäen maasto ja kaavalliset ratkaisut tekevät rakentamisesta alueella erittäin vaativaa. Vahvistettua vuokrauserustetta voidaan siksi pitää varsin korkeana. Osaa tonteista ei ole vielä vuokrattu lainkaan, eikä vuokrattujen kahden tontin jo rakennetuista asunnoistakaan ole vielä kyetty myymään kuin osa.

Tonteille tulisikin vahvistaa uusi vuokrauseruste, joka vastaa aikaisempaa paremmin Viikinmäen kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin sekä tämän hetken markkinatilanteeseen, ja näin edistää hankkeiden toteutumista ja yleisesti alueen rakentamista.

Vuokrauserusteet

Uudet vuokrauserusteet

Ehdotuksen mukaisille Viikinmäen asuntotonteille esitetään vuokrauserusteena käytettäväksi virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27 euroa. Nykyisellä hintatasolla tämä vastaa noin 517 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuokrauserusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,10 e/kk/m² (ns. ARA-alennus huomioiden noin 1,70 e/kk/m²).



28.01.2015

Kaj/10

Tapaninkylän asuntotontille 39062/20 esitetään vuokrausperusteena käytettäväksi virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa. Nykyisellä hintatasolla tämä vastaa laskennallisesti noin 575 euron kerrosneliömetrihintaa. Vuokrausperusteen laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m².

Vertailutiedot

Aikaisemmin toteutukseen tulleiden Viikinmäen tonteille on vahvistettu vuokrausperusteet virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavien 28 ja 30 euron kerrosneliömetrihintojen mukaisesti. Tonteille on rakennettu korkotuettuja asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja.

Tapaninkylässä vuokrausperusteena on viime vuosina pidetty virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tonteille on rakennettu tai rakennetaan vapaarahoitteisia rivitaloasuntoja Hitas II -ehdoin.

Muut ehdot

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi asuntotonttien maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 asti.

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).

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitaskohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Autopaikkatonttien vuokra

Postiosoite

PL 10
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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



28.01.2015

Kaj/10

Autopaikkatonttien 36117/2 ja 36119/2 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttinelämetrihintaan.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuuta.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11250
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11380
- 3 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12132
- 4 Tonttitiedot

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.01.2015 § 40

HEL 2014-014599 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

A

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sekä asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit ja niiden sijaan tulevat



tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (A) 36113/1, 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

Asuntotonttien maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 saakka alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitaskohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 12132 sisältyvä suunniteltu tontti 39062/20 ja sen sijaan tuleva tontti tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



28.01.2015

Kaj/10

1

Asuntotontin (A) 39062/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäksi noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

C

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sisältyvät autopaikkatontit 36117/2 ja 36119/2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Autopaikkatonttien (LPA) 36117/2 ja 36119/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

12.01.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään siten, että esittelijän perusteluista poistetaan 3. ja 8. kappale sekä liite 2 (Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11781).



28.01.2015

Kaj/10

Kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän muutetun esityksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 11.12.2014 § 615

HEL 2014-014599 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 103/679 499 ja 129/683 499, Ristiretkeläistenkatu 4, 6, 10, 12 ja 19, Harjannetie 13, 17, 21 ja 33, Bysantinkuja 1, 2, ja 6, Hiirakonkuja 8

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sekä asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11380 sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit ja niiden sijaan tulevat tontit tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotonttien (A) 36113/1, 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36263/1 sekä 36264/1 ja 3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3



28.01.2015

Kaj/10

Asuntotonttien maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 saakka alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitaskohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta päättää oikeuttaa osastopäällikön myöntämään 30 %:n alennuksen maanvuokrasta asemakaava-alueen 11781 jo vuokratuille asuntotonteille 36120/3 ja 36121/2 31.12.2019 saakka.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 12132 sisältyvä suunniteltu tontti 39062/20 ja sen sijaan tuleva tontti tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (A) 39062/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

2

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3



28.01.2015

Kaj/10

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäksi noudatetaan kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11380 sisältyvien vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien 36264/1 - 3 maanvuokrasopimukseen alla olevat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 30 euroa/kerrosneliometri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,16 (10/2014, ind. 19,16, 575 euroa).

Myös liiketilojen, monikäyttötilojen sekä julkisia lähipalveluja tai yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien tilojen osalta peritään samaa kauppahintaa kuin asuintilojen osalta.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3



28.01.2015

Kaj/10

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

D

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 36. kaupunginosan (Viikki) asemakaavaan ja asemakaavanmuutokseen nro 11250 sisältyvät autopaikkatontit 36117/2 ja 36119/2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Autopaikkatonttien (LPA) 36117/2 ja 36119/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi