



12.12.2018

Asia/9

§ 414

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinrakennustontille (Kumpula, tontti 24926/7)

HEL 2018-008103 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Helsingin kaupungin kaupunginosan 24. (Kumpula) korttelin 24926 tontin 7 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 10277

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki omistaa Kumpulassa tontin 24926/7 osoitteessa Kauhavankuja 7. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella, jotka päättyy 1.1.2020. Tontilla sijaitsee paritalo.

Tontille on tarkoitus rakentaa uusi paritalo. Uudisrakentamisen vuoksi tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa on tarpeen pidentää ja määritellä tontille uudet vuokrausperiaatteet. Uutta maanvuokraa esitetään perittäväksi uuden rakennuksen rakentamistöiden alkamisesta lukien, kuitenkin viimeistään piirustusten tarkastamisesta lähtien. Tontin uusi vuokra-aika on noin 55 vuotta.

Maanvuokra vastaa tontin nykyarvon (6/2018, ind. 1950) yksikköhintaa noin 897 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,59 euroa/kk/m².

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



Esittelijän perustelut

Voimassa oleva maanvuokrasopimus

Kaupungin ja vuokralaisen välillä voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 11526 Kumpulassa sijaitsevasta tontista 24926/7 päättyy 1.1.2020.

Vuokra-alueella sijaitseva paritalo on erittäin huonokuntoinen ja se on tarkoitus purkaa. Rakennukselle on myönnetty 16.5.2017 (174 §) purkamislupa. Purettavan rakennuksen tilalle on tarkoitus rakentaa uusi paritalo. Uudelle paritalolle on 5.6.2018 (331 §) myönnetty rakennuslupa. Uuden rakennuksen on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2019. Uudisrakentamisen vuoksi tontin vuokra-aikaa on tarpeen pidentää ja tontille määritellä uudet vuokrausperiaatteet. Tontti esitetään vuokrattavaksi uusilla vuokrausperiaatteilla noin 55 vuodeksi.

Vuokrausperiaatteiden hyväksymisen jälkeen laadittavassa maanvuokrasopimuksessa tullaan käyttämään kaupungin vakioehtoja ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään mahdollisesti tarvittavat lisäehdot.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.5.1996 vahvistaman ja 19.7.1996 voimaantulleen asemakaavan muutoksen nro 10277 mukaan tontti on asuinrakennusten korttelialuetta. Asemakaavan mukaan tontille saa rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa enintään 2,5 metriä korkeita ja pinta-alaltaan enintään 18 m²:n suuruisia katoksia ja talousrakennuksia. Katosten ja talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 0,025 kertaa tontin pinta-ala, kuitenkin enintään 36 m².

Tontin rakennusoikeus on 165 k-m² ja pinta-ala 504 m². Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 30.4.1982.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, tontin sijainti, talotyyppi ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 14.11.2007 (306 §) päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 27. kaupunginosan (Vanha-kaupunki) asemakaavan muutokseen nro 10950 sisältyvät asuinrakenn-



nusten tontit (A) 27925/1 ja 27926/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 =100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 40 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 29.8.2012 (238 §) päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) erillispientalotontit (AO) 28318/8 - 17, 28325/1 - 4, 28326/1 - 8, 28329/1 - 8 ja 28328/1 - 18 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 29.5.2013 (209 §) päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) asuinpientalotontit (AP) 34117/ 3 ja 34130/4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa. Tonteille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

Kaupunginvaltuusto on 20.5.2015 (129 §) päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 26. kaupunginosan (Koskela) erillispientalotontin (AO/s) 26987/17 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 36 euroa. Tontin vuokra on määrätty päättyvien maanvuokrasopimusten mukaiselle tasolle, sillä tontilla ollut asuinrakennus oli tuhoutunut tulipalossa korjauskelvottomaksi.

Kaupunginvaltuusto on 12.10.2016 (265 §) päättänyt oikeuttaa aiemman kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuntotontin (A) 28105/32 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tontin sijainti, talotyyppi ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta esitetään, että tontin 24926/7 vuosivuokra määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana vähintään 46 euroa.

Tontin laskennallinen kerrosneliömetrihintana kesäkuun 2018 hintatasossa (ind. 1950) olisi noin 897 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 3,59 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei perittäisi vuokraa.



Pientalotonttien maanvuokriin ei ole vuoden 1993 jälkeen myönnetty arava- tai korkotukialennusta. Tämä ei kuitenkaan estä korkotukilainan myöntämistä, koska korkotukilainoituksen ehtona oleva enimmäishinta taikka maanvuokra ei koske pientalotontteja. Päätösehdotuksen mukaan maanvuokraan ei myönnetä arava- eikä korkotukialennusta.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Maanvuokraa esitetään perittäväksi käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, kuitenkin vähintään 165 k-m²:n mukaan. Vuokralaisen rakennusluvan yhteydessä esittämien ja maanomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelun tarkistamien piirustusten mukaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala on 187 k-m².

Uutta maanvuokraa perittään vakiintuneen käytännön mukaisesti uuden rakennuksen rakentamistöiden alkamisesta lukien, kuitenkin viimeistään piirustusten tarkastamisesta lähtien.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 55 vuotta, siten että maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 10277

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 03.12.2018 § 781

HEL 2018-008103 T 10 01 01 02

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



12.12.2018

Asia/9

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa Helsingin kaupungin kaupunginosan 24. (Kumpula) korttelin 24926 tontin 7 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 25.09.2018 § 447

HEL 2018-008103 T 10 01 01 02

Kauhavankuja 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin kaupunginosasta 24. (Kumpula) korttelin 24926 tontin 7 kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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