



§ 52

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi asuntotontille (Haaga, Lassila)

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

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 10 kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(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

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Tontille 29164/4 ollaan rakentamassa 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, jolle kohdistuu vuoteen 2044 saakka voimassaoleva maanvuokrasopimus, haetaan nyt vuokrausperiaatteet (vuokrauserusteet).

Tontin alueelle on 23.3.2018 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12484. Asemakaavan muutoksen mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontille saa rakentaa 6-kerroksisen asuinrakennuksen.

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

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.

Myöhemmin tehtävällä sopimusmuutoksella asiassa on tarkoitus muuttaa kiinteistöä 91-29-164-1 koskeva vuokrasopimus nro 9932 koskemaan vain tonttia 29164/3 samalla kun tontille 29164/4 laaditaan kokonaan uusi vuokrasopimus.

Esittelijän perustelut

Asian tausta ja voimassa oleva vuokrasopimus

Tontti 29164/4 ja tontti 29164/3 (entinen kiinteistö 91-29-164-1) on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 31.12.2044 asti voimassaolevin maanvuokrasopimuksin (nro 9932).

Tontille 29164/4 ollaan rakentamassa uudisrakennus, johon toteutetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja (pitkä korkotuki). Kiinteistön 91-29-164-1 vuokrasopimuksen vuokra-aikaa on jatkettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edellyttämällä tavalla 30 vuodeksi vuonna 2015. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että uudisrakennuksen osalta maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulee



edellä todetusta riippumatta olla vähintään 45 vuotta. Tämän vuoksi tontille 29164/4 haetaan nyt vuokrausperiaatteet (vuokrauserusteet).

Myöhemmin tehtävällä sopimusmuutoksella asiassa on tarkoitus muuttaa kiinteistöä 91-29-164-1 koskeva vuokrasopimus nro 9932 koskemaan vain tonttia 29164/3 samalla kun tontille 29164/4 laaditaan kokonaan uusi vuokrasopimus.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueelle on 30.1.2018 hyväksytty ja 23.3.2018 tullut voimaan asemakaavan muutos nro 12484. Asemakaavan muutoksen nro 12484 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.

Maaperä

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

Vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

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

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 29.11.2017 (asia 12) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Etelä-Haagan asuntotontin 29014/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa (vuokrauserusteiden vahvistamishetkellä korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden asuinkerrosneliömetrin nykyhinta on ollut noin 509 euroa k-m²). Tontille toteutetaan valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.

Lisäksi vertailutietona voidaan todeta, että kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2015 (asia 13) 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 (vuokrauserusteiden vahvistamishetkellä korkotukikohteelle myönnettävä ARA-alennus huomioiden asuinkerrosneliömetrin nykyhinta on ollut noin 443 eu-



roa 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.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus ja käytössä olevat vertailutiedot sekä muut seikat, tontin 29164/4 vuokra esitetään 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.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta. Siten tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(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

Otteet

Ote
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



Liite 3