



14.09.2015

Kaj/3

§ 856

V 23.9.2015, Vuokrausperusteet (Kaarela, Malminkartano, tontti 33254/2)

HEL 2015-009315 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuusto seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Malminkartanon asemakaavaan nro 12104 merkityn korttelin 33254 asuinrakennusten tontti 2 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (AK) 33254/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon tai Hitas-tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

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
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



14.09.2015

Kaj/3

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33254 tontin 2 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitasomistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten. Tontille sijoittuva suojeltu rakennus on myöhemmin kaupunginhallituksen päätöksellä 18.12.2014 (634 §) rajattu pois edellä mainitusta tontinvarauksesta.

Tontille sijoittuva suojeltu rakennus on tarkoitus myydä ja tähän liittyvä määräala vuokrata vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusrajoitukseen tai vuokra-asuntotuotantoon.

Nyt esitetään vuokrausperusteiden vahvistamista mainitulle tontille.

Esittelijän perustelut

Tontin varaus

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Malminkartanon asemakaavan muutokseen nro 12104 sisältyvän ohjeellisen tontin 33254/2 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitasomistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten.

Kaupunginhallitus päätti 18.12.2014 (634 §) muuttaa mainitun tontin varausehtoja siten, että tontille sijoittuva asemakaavassa suojeltu rakennus ei kuulu tontinvarauksen piiriin. Päätöksen mukaan kiinteistövirasto menettelee rakennuksen osalta parhaaksi katsomallaan tavalla. Kiinteistövirasto määrittelee rakennuksen



14.09.2015

Kaj/3

luovutusta varten rakennuksen pihapiirin tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 24.10.2012 hyväksymän ja 14.12.2012 lainvoimaiseksi tulleen Malminkartanon asemakaavan muutoksen nro 12104 mukaan tontti 33254/2 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 22 100 k-m².

Tontille sijoittuu asemakaavassa suojeltu, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Ohjeellisen kaavatontin 33254/2 pinta-ala on 20 983 m² ja osoite Luutnantinpolku 2. Tonttia ei ole vielä lohkottu. Tontista on laadittu kuitenkin tonttijako nro 12643, joka on hyväksytty 3.8.2015. Tonttijaon mukaan ohjeellisesta tontista muodostettaisiin tontit 33254/3, 4 ja 5.

Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta ovat liitteenä nro 1.

Tonttien rahoitus- ja hallintamuodot

Asuntotuotantotoimistolle varattu tonttijaon mukainen tontti 33254/3 on tarkoitus toteuttaa valtion tukemana asumisoikeustuotantona ja tontti 33254/5 Hitas-tuotantona.

Tonttijaon mukainen tontti 33254/4 on tarkoitus myydä vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

Vertailutiedot

Tontin 33254/2 läheisyydestä ei viime vuosina ole vuokrattu asuntotontteja. Siten vertailutietoa lähialueelta ei ole saatavissa. Vertailukelpoisena tietona voitaisiin pitää samaan kaupunginosaan sijoittuvan Honkasuon alueen tonteille vahvistettuja seuraavia vuokrauserusteita.

Kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2013 (298 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Honkasuo) asemakaavaan nro 11870 sisältyvät Haapaperhosen alueella sijaitsevat asuinrakennusten korttelialueen (A) tontit 33353/1-2 ja 33353/4-5 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:



Tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 23 euroa Hitas-tuotannon osalta ja 26 euroa sääntelemättömän asuntotuotannon osalta.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti 17.6.2015 (173 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Honkasuon asemakaavaan nro 11870 merkityn korttelin nro 33366 asuinrakennusten tontin nro 1 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

Tontin tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotuella rahoitettavan asumisoikeusasuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Molempien päätösten mukaan tonttien vuosivuokrista peritään 80 % Hitas-tuotannon vuokrasta siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuinpienalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Ottaen huomioon nyt kyseessä olevan tontin 33254/2 ja edellä mainittujen vuokrausperusteiden mukaisten tonttien samankaltainen käyttötarkoitus (asuinrakennusten korttelialue A ja asuinkerrostalojen korttelialue AK), sijainti samassa kaupunginosassa sekä tontin 33254/2 sijainti Malminkartanon juna-aseman läheisyydessä esitetään, että tontin 33254/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokrat määrätään samoin perustein kuin edellä mainituissa kaupunginvaltuuston päätöksissä.

Siten sääntelemättömän asuntotuotannon osalta tontin vuosivuokra määräytyisi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta perittäisiin asuintiloja vastaavaa vuokraa.



Asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

Tonteille esitettävät vuokrat vastaavat nykyarvoltaan (7/2015, ind. 19,02) sääntelemättömän asuntotuotannon osalta noin 494 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon osalta ilman ara-alennusta noin 437 euron ja ara-alennus (20 %) huomioiden noin 350 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin sääntelemättömän tuotannon osalta noin 1,9 euroa/as-m²/kk. Valtion tukeman asumisoikeustuotannon osalta vaikutus ilman ara-alennusta olisi noin 1,7 euroa/as-m²/kk ja ara-alennus huomioiden noin 1,3 euroa/as-m²/kk.

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

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.09.2015 § 372

HEL 2015-009315 T 10 01 01 02



Kiinteistökartta 113/681 492, Luutnantinpolku 2

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) Malminkartanon asemakaavaan nro 12104 merkityn korttelin 33254 asuinrakennusten tontti 2 tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin (AK) 33254/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena sääntelemättömän asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 26 euroa ja valtion korkotukeman asumisoikeusasuntotuotannon tai Hitas-tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 23 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

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).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800



14.09.2015

Kaj/3

katarina.nordberg(a)hel.fi

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

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566