



§ 592

**V 22.6.2016, Laajasalon Hopealaakson ja Haakoninlahti 1:n eräiden
asuntotonttien ja LPA-tontin vuokrauserusteet**

HEL 2016-003787 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11950 sekä Haakoninlahti 1:n asemakaavaan nro 12010 merkityt jäljempänä mainitut asuinkerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), erityisasumisen tontin (AKS) ja autopaikkatontit (LPA) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) 49183/2-5, 49271/1-2, 49272/1 ja 49276/1, asuinrakennusten tonttien (A) 49271/4, 49275/1 ja 49276/2 sekä erityisasumisen tontin (AKS) 49271/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja valtion korkotukemien vuokra- ja asumisoikeustuotannon osalta 35 euroa sekä jälleenmyynnin osalta sääntelemättömän asuntotuotannon (tontti 49271/2) osalta 42 euroa.

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.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa.

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallin-



tamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2019 saakka.

Tämän lisäksi edellä mainittujen asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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

Autopaikkatonttien (LPA) 49183/1, 49271/3, 49271/5 ja 49272/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavasta nro 12010
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11950
- 3 Tonttitiedot



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Laajasalon Kruunuvuorenrannassa rakentaminen on keskittynyt aluksi aloitusalueille Borgströminmäelle ja Gunillankallioon. Seuraavaksi painopiste siirtyy lähemmäs rantaa Hopealaakson ja Haakoninlahti 1:n asemakaava-alueille. Näiltä alueilta on jo varattu tontteja ja niille tulisi nyt vahvistaa vuokrauserusteet. Vuokrauserusteita vahvistettaessa tulee huomioida alueiden sijainti lähellä merta sekä myös suunnitellun joukkoliikenneyhteyden (siltayhteys) toteuttaminen.

Hopealaakson ja Haakoninlahti 1:n alueen asuntotonteille, jotka toteutetaan Hitas-, valtion korkotuki- ja asumisoikeusasuntotuotantona, esitettävät vuokrauserusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (03/2016, ind.1907) noin 667 euroa/k-m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 534 euroa/k-m²). Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,67 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 2,14 euroa/kk/m²).

Vain ensimmäiseltä hinnaltaan kontrolloidulle asuntotontille 49271/2 ehdotettu vuokrauseruste vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 801 euroa/k-m². Tämän maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,20 euroa/kk/m².

Alueen keskeneräisyyden perusteella ehdotetaan vuoden 2019 loppuun asti myönnettäväksi alkuvuosialennus, jolloin maanvuokrasta peritään 70 %, jälleenmyynnin osalta sääntelemättömältä tontilta 49172/2 80 %, kuten käytäntönä on ollut uusien alueiden rakentamisen alkuaikoina. Lisäksi ehdotetaan, että maanvuokriin myönnetään 10 %:n alennus Kruunusiltojen käyttöönottovuotta seuraavan vuoden vaihteeseen.

Näiden alennusten jälkeen valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavien tonttien osalta esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan noin 400 euron kerrosneliömetrihintaa ja maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,60 euroa/kk/m². Vastaavasti vapaarahoitteisten kohteiden osalta ehdotettu kerrosneliömetrihintaa vastaa tällöin nykyarvoltaan noin 561 euron kerrosneliömetrihintaa, jolloin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin em. alennukset huomioiden on noin 2,24 euroa/kk/m².



Alueelle sijoittuu myös neljä autopaikkatonttia (LPA) 49183/1, 49271/3, 49271/5 ja 49272/2, joille ei ole vielä vahvistettu vuokrauserusteita. Samalla tulee vahvistaa vakiintuneesti sovelletut vuokrauserusteet myös näille tonteille.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata Hopealaakson tontit 49183/2-5 asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2012 saakka seuraavasti:

- tontti 49183/2 vapaarahoitteisten Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten,
- tontti 49183/3 vapaarahoitteisten Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten,
- tontti 49183/4 välimuodon asuntojen suunnittelua varten sekä
- tontti 49183/5 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Kiinteistölautakunta päätti 2.5.2013 (219 §) ja 12.6.2014 (340 §) jatkaa yllä mainittuja varauksia 31.12.2015 saakka entisin ehdoin.

Kiinteistölautakunta päätti 18.12.2014 (634 §) muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle 19.4.2010 varatun tontin 49183/2 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan vapaarahoitteisesta Hitas I -ehdoin toteutettavasta omistusasuntotuotannosta asumisoikeustuotannoksi 31.12.2015 saakka. Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Haakoninlahti 1:n tontit 49271/1-2, 4 ja 6 asuntohankkeiden suunnittelua ja erillisiä tonttihakuja/-kilpailuja varten 31.12.2016 saakka seuraavasti:

- tontti 49271/1 asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntojen suunnittelua varten,
- tontti 49271/2 EKE-Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 2321457-0) hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon,
- tontti 49271/4 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamista varten (tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin tai asumisoikeustuotantona) sekä
- tontti 49271/6 AVAIN Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 191766-7) kuu- lo-, näkö- ja liikuntarajoitteisille senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.



Kiinteistölautakunta päätti 1.10.2015 (426 §) varata tontin 49271/4 Pojamankadun rakennuttajille vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Hitas II -ehdoin 31.12.2017 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata Haakoninlahti 1:n tontit 49276/1 ja 2, 49272/1 sekä 49275/1 asuntotuotantotoimistolle 31.12.2014 saakka seuraavasti:

- tontti 49272/1 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten,
- tontti 49275/1 vapaarahoitteisten Hitas I -ehdoin toteutettavien asuntojen suunnittelua varten,
- tontti 49276/1 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten ja
- tontti 49276/2 välimuodon asuntotuotannon (Hitas-omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten.

Kiinteistölautakunta päätti 28.4.2015 (208 §) jatkaa tonttien 49183/2 ja 3 sekä tonttien 49276/1-2, 49272/1 ja 49275/1 varauksia 31.5.2016 saakka entisin ehdoin.

Vuokraukset

Tontti 49183/5 on vuokrattu (MaPtl 119.9.2014, 210 §) asuntotuotantotoimistolle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 1.8.2014 - 31.1.2015 väliseksi ajaksi. Edelleen tontti 49183/4 on vuokrattu (MaPtl 18.9.2014, 213 §) asuntotuotantotoimistolle Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.9.2014 - 15.3.2015 väliseksi ajaksi. Molempia vuokrauksia on jatkettu 1.5. - 31.8.2015 väliseksi ajaksi (AtPtk 28.4.2015, 106 § ja 107 §). Tontit 49183/2 ja 3 on vuokrattu (AtPtk 2.10.2015, 275 § ja AtPtk 6.10.2015, 280 §) asuntotuotantotoimistolle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten 16.9.2015 - 15.3.2016 väliseksi ajaksi.

Tonttien 49183/2-5 autopaikat sijoitetaan kaavan mukaisesti korttelialueella olevalla autopaikkatontilla (LPA) 49183/1 sijaitsevaan pysäköintisuojaan ja pysäköintikannelle. Autopaikkatontti vuokrataan kaupungin myöhemmin määräämällä tavalla kyseisten tonttien vuokralaisille.

Haakoninlahti 1:n alueen tontteja ei ole vielä vuokrattu lyhytaikaisesti.

Asemakaavatiedot



Kaupunginvaltuuston hyväksyi 16.11.2011 Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 1:n asemakaavan nro 12010. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 5.1.2012.

Kaupunginvaltuuston hyväksyi 24.4.2013 Kruunuvuorenranta, Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11950. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.6.2013.

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä nro 1.

Haakoninlahti 1:n asemakaava-alueen tontit 49271/1-6 sekä 49272/1-2, 49275/1 ja 49276/1-2 ovat ohjeellisia kaavatontteja eikä niitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Hopealaakson tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 10.6.2015.

Maaperä

Hopealaakson ja Haakoninlahti 1:n alueella sekä niiden ympäristössä on harjoitettu muun muassa öljytuotteiden varastointia ja jalostusta. Alueen maaperässä on todettu pilaantuneisuutta ja se on puhdistettu ympäristöviranomaisten päätösten mukaan.

Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys

Kruunusillat yhdistävät Helsingin keskustan Kruunuvuorenrantaan ja Laajasaloon. Kyse on joukkoliikenneyhteystä, jota käyttäisivät raitiovaunut, pyöräilijät ja jalankulkijat.

Kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2015 (284 §) Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyden asemakaavan nro 12305 hyväksymisestä. Samassa kokouksessa kaupunginvaltuusto hyväksyi 4.11.2015 (283 §) mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen liittyvän liikennesuunnitelman nro 6436-32 välillä Kruunuvuorenranta-Nihti tulevan jatkosuunnittelun pohjaksi. Kruunusiltojen asemakaava mahdollistaa hankkeen ensimmäisen vaiheen siltayhteyden toteuttamisen osalla Kalasatama - Korkeasaari - Kruunuvuorenranta. Liikennesuunnitelmaa on valmisteltu samaan aikaan joukkoliikenneyhteyden asemakaavaehdotuksen kanssa.

Edellä mainitut päätökset eivät vielä tarkoita Kruunusiltojen rakentamista, vaan varsinainen Kruunusiltojen rakentamispäätös tehdään vasta tulevan, koko hanketta koskevan hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Hankesuunnitelma on tarkoitus viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2016 aikana.



Siltayhteyden tavoitteena on parantaa Kruunuvuorenrannan tavoitettavuutta ja järjestää sujuva, kilpailukykyinen ja viihtyisä joukkoliikenneyhteys. Siltayhteydellä voidaan katsoa olevan myönteinen vaikutus myös alueen tonttien arvoon ja toteuttavien asuntojen markkinoitavuuteen. Asuntonteille tulisikin vahvistaa vuokrausperusteet, joissa huomioidaan Kruunusiltojen vaikutus alueelle.

Kruunusillathankkeen rakentamisen tavoiteaikataulu tähtää vuoteen 2018, mikäli lopullisten suunnitelmien valmistuminen ja hankkeen muut toteuttamisedellytykset sen mahdollistavat. Koko yhteyden olisi tarkoitus valmistua vuonna 2025. Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään myönnettäväksi vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus siltayhteyden käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Vertailutietona Hopealaakson ja Haakoninlahti 1:n alueen tonttien osalta todettakoon, että kaupunginvaltuuston päätti 12.2.2014 (37 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Borgströminmäen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12000 sisältyvät asuntotontit (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa ja asuntotontit (kerrostalo), jotka toteutetaan sääntelettömänä asuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Edelleen kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 (211 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Gunillankallion asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 sisältyvät asuntotontit (kerrostalo), jotka toteutetaan Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntoina, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa ja asuntotontit (kerrostalo), jotka toteutetaan sääntelettömänä asuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Asuntotonttien vuokra

Hopealaakson ja Haakoninlahti 1:n alueen asuntotonttien (AK) 49183/2-5, 49271/1-2, 49272/1 ja 49276/1, asuinrakennusten tonttien (A) 49271/4, 49275/1 ja 49276/2 sekä erityisasumisen tontin (AKS) 49271/6 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen



elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja valtion korkotukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa ja sääntelemättömien asuntojen osalta 42 euroa.

Hitas-asuntojen ja valtion korkotukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osalta esitettävä kerrosneliömetrihintaa vastaa nykyarvoltaan (03/2016, ind. 19,07) noin 667 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 534 euroa/k-m²). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 2,67 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 2,14 euroa/kk/m².

Sääntelemättömien asuntojen osalta esitettävä kerrosneliömetrihintaa vastaa nykyarvoltaan (03/2016, ind. 19,07) noin 801 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi 3,20 euroa/kk/m².

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

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (03/2016, ind. 19,07) noin 362 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Kruunuvuorenrannan Borgströminmäen alueen ja Gunillankallion alueen asuntotonttien vuokraushinnat sekä tonttien sijoittuminen Kruunuvuorenrannan alueelle (meren läheisyys), joukkoliikenneyhteys sekä rahoitus- ja hallintamuodot.

Esitetään, että alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettäisiin alkuvuosialennus. Alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista perittäisiin valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavilta tonteilta asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja jälleenyntihinnaltaan kontrolloimattomalta vapaarahoitteisena pidettävältä tontilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2019 saakka.

Tämän lisäksi esitetään, että asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.



Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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).

Huomioiden alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävä alkuvuosialennus sekä silta-alennus valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavien tonttien osalta esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (03/2016, ind. 19,07) noin 400 euron kerrosneliömetrihintaa; maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin em. alennukset huomioiden on noin 1,60 euroa/kk/m². Edelleen huomioiden em. alennukset vapaarahoitteisten kohteiden osalta esitettävä kerrosneliömetrihinta vastaa nykyarvoltaan (03/2016, ind. 19,07) noin 561 euron kerrosneliömetrihintaa; maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin em. alennukset huomioiden on noin 2,24 euroa/kk/m².

LPA-tonttien vuokra

LPA-tonttien 49183/1, 49271/3, 49271/5 ja 49272/2 vuosivuokrien 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.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopio asemakaavasta nro 12010
- 2 Kopio asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 11950
- 3 Tonttitiedot

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi



Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 03.05.2016 § 191

HEL 2016-003787 T 10 01 01 02

Eesitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11950 sekä Haakoninlahti 1:n asemakaavaan nro 12010 merkityt jäljempänä mainitut asuinkerrostalotontit (AK), asuinrakennusten tontit (A), erityisasumisen tontti (AKS) ja autopaikkatontit (LPA) tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (AK) 49183/2-5, 49271/1-2, 49272/1 ja 49276/1, asuinrakennusten tonttien (A) 49271/4, 49275/1 ja 49276/2 sekä erityisasumisen tontin (AKS) 49271/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja valtion korkotukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osalta 35 euroa sekä sääntelemättömien asuntojen osalta 42 euroa.

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.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 19 euroa.

Tonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallin-



tamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

2

Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2019 saakka.

Tämän lisäksi edellä mainittujen asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.

Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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

Autopaikkatonttien (LPA) 49183/1, 49271/3, 49271/5 ja 49272/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

4

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

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi