



§ 552

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi erälle tonteille (Laajasalo / Kruunuvuorenranta ja Mellunkylä)

HEL 2018-010761 T 10 01 01 02

Haakoninlahdenkatu, Saaristolaivastonkatu, Turumankatu, Pojamankatu ja Pyhätunturintie 2

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että liitteessä 1 mainittujen

- Helsingin Laajasalon Kruunuvuorenrannassa sijaitsevien asunto-, pysäköinti- ja yhteispihatonttien sekä yhteispihatonttien alapuolisten pysäköinnille osoitettujen maanalaisten määräalojen; ja
- Helsingin Mellunkylän asuntotontin

vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotonttitiimin tiimipäällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetut tontit niissä esitetyin periaattein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta määräst.

Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet Kruunuvuorenrannan korttelien 49273 ja 49274 asunto-, pysäköinti- ja yhteispihatonteille ja maanalaisille pysäköinnille osoitetuille määräaloille sekä Mellunmäen yhdelle asuntotontille.

Esittelijän perustelut

Kruunuvuorenranta

Asemakaavatiedot

Asemakaavan nro 12010 mukaan korttelin 49273 ja 49274 asuntotontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK), asuintalojen (A), erityisasumisen (AKS) ja rivitalojen (AR) korttelialueisiin.

Kortteleihin sisältyy lisäksi asumista palvelevat yhteispihatontit, pysäköintitontit sekä yhteispihatonttien maanalaiset alueet, jotka on osoitettu kaavassa pysäköinnille.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus varasi 10.4.2017 (372 §) kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotontit kahdelle eri konsortiolle. Rahoitus- ja hallintamuodot ilmenevät tarkemmin liitteestä 2.

Tontit 49273/8 ja 9 (nykyisin yhdessä tontti 49273/14) on varattu Helsingin asuntotuotantotoimistolle kaupunginhallituksen päätöksellä 28.11.2016 (1081 §).

Yhteispihatontit luovutetaan toteutettavaksi ja hallinnoitavaksi Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle. Yhteispihatonttien maanalaiset, pysäköinnille osoitetut määräalat ja erilliset pysäköintitontit luovutetaan edellä mainittujen asuntotonttien varauksensaajille. Näistä ei ole vakiintuneesti tehty erillisiä varauspäätöksiä, vaan niiden luovuttaminen perustuu asuntotonttien varauksiin ja palveluyhtiön perustamista ja toiminta-alueen laajentumista koskeviin päätöksiin.

Tontit, joille esitetään määrättäväksi vuokrausperiaatteet, toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asuinoikeusasuntotuotantona. Tämä esitys ei koskea sääntelemättömään



ja vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettavia tontteja 49273/1-2 eikä 49274/1-2, jotka luovutetaan myymällä erikseen tehtävien päätösten perusteella.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 (197 §) oikeuttaa kiinteistölautekunnan vuokraamaan 31.12.2080 saakka 49. kaupunginosan (Laajasaalo) asemakaavaan nro 12010 merkityt asuntotontit (muun muassa kortteleiden 49271, 49272, 49275 ja 49276 tontit), jotka toteutetaan Hitas-tuotantona tai valtion korkotukemana vuokra- ja asumisoikeusasunto-tuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Mainittuun kaupunginvaltuuston päätökseen on sisältynyt myös seuraavat alennukset:

- alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % 31.12.2019 saakka.
- lisäksi asuntotontin vuosivuokrasta myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.
- edellä mainittujen alennusten päätyttyä 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).

Esitettävät vuokrauserusteet

Korttelien 49273 ja 49274 asuntotontit, jotka toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto-tuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona, vuosivuokrat esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa (nykyarvo 723 euroa).

Peruste on 2 euroa enemmän kuin vertailutietona käytettyjen tonttien vuokrauseruste johtuen tonttien hieman paremmasta sijainnista ja hintatason nousemisesta.

Yhteispihatonttien, pysäköintitonttien ja yhteispihatonttien maanalais-ten, pysäköinnille osoitettujen määräalojen vuosivuokrat esitetään va-



kiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioometrihintana 1 euroa (nykyarvo 19,55).

Alennukset

Asuntotonttien vuosivuokrista esitetään määrättäväksi samat / vastaavat alennukset kuin vertailutietojen mukaisilla tonteilla. Siten tonttien vuosivuokrista annettaisiin keskeneräisyyteen liittyvä alennus (20 % sääntelemättömillä tonteilla ja 30 % valtion tukemilla tonteilla) 31.12.2021 saakka.

Keskeneräisyyden perusteella annettavan alennuksen päätyttyä annettaisiin valtion korkotuen johdosta 20 % alennus.

Lisäksi annetaan siltaan liittyvä alennus (10 %) sillan käyttöönottovuotta seuraavan vuoden loppuun saakka.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan tontin vuokran laskennallinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,9 euroa / m² / kk (täysimääräinen vuokra) ja 2,3 euroa / m² / kk (ara-alennuksen aikana).

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan enimmillään 31.12.2080 saakka, jolloin vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

Mellunkylä

Asemakaavatiedot

Asemakaavan nro 12329 mukaan tontti 47218/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen A.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (42 §) varata asuntotontin (A) 47218/2 asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan muun muassa Mellunkylän



- asemakaavan muutoksen nro 12321 (ns. Tankovainion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47360/4 (AK), 47361/8 ja 9 (AK), 47363/2 (A), 47364/2 (A), 47365/2 (A), 47366/2 (A) ja
- asemakaavan muutoksen nro 12207 (ns. Naulakallion alue) mukaiset ohjeelliset asuntotontit 47311/1 ja 2 (A), 47312/1 ja 2 (A), 47313/1 (A)

pitäen vuosivuokran perusteena Hitas-tuotantona ja valtion pitkäaikaisella korkotuella tukemana vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksiin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa (nykyarvo 489 euroa).

Esitettävä vuokrausperuste

Tontin 47218/2 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena elinkustannusindeksiin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Peruste on sama kuin vertailutietoina olevissa tonteissa, sillä muutokselle ei ole sijainnin, hintatason muutoksen tai muiden syiden vuoksi perusteita.

Alennukset

Tontista esitetään myönnettävän vakiintuneen käytännön mukaisesti alennus (20 % ns. ara-alennus) valtion maksaman korkotuen ajalta.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan tontin vuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 1,9 euroa / m² / kk (täysimääräinen vuokra) ja 1,6 euroa / m² / kk (ara-alennuksen aikana).

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan enimmillään 31.12.2080 saakka, jolloin vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikön oikeuttaminen 30 vuoden vuokrauksiin

Maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotonttitiimin päälliköllä on kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 29.5.2018 (279 §) mukaan oikeus antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä asuintarkoituksiin yli 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin, kun on vahvistettu yleiset vuokrausperiaatteet ja varauspäätös on tehty.

Lisäksi maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotonttitiimin päälliköllä on kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 29.5.2018 (280 §) mukaan oikeus vuokrata kiinteistöjä asuntotarkoituksiin enintään 30 vuo-



den sopimuksin, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m². Tällöin ei edellytetä edellä mainittuja yleisiä vuokrausperiaatteita (tai varauspäätöstä), mutta vuokrattavan kiinteistön rakennusoikeus ei saa ylittää 3 000 k-m²:ä.

Osa tonteista, joille vuokrausperiaatteita esitetään, saattavat lähteä rakentumaan jo ennen kuin valtuusto on päättänyt vuokrausperiaatteista. Tällöin on tarkoituksenmukaista, että päätöksen pitkäaikaisesta vuokrauksesta (vähintään 30 vuotta) voi tehdä asuntotonttitiimin tiimipäällikkö.

Mikäli vuokrauksesta päätettäessä valtuusto ei olisi vielä päättänyt nyt esitettävistä vuokrausperiaatteista, olisi asuntotonttitiimin päälliköllä oikeus vuokrata tontteja 30 vuodeksi vain, mikäli rakennusoikeus olisi enintään 3 000 k-m²:ä. Tämän vuoksi olisi sujuvuuden kannalta tarkoituksenmukaisinta, että lautakunta oikeuttaisi asuntotonttitiimin tiimipäällikön vuokraamaan 30 vuodeksi myös ne tässä esityksessä tarkoitetut tontit, joiden rakennusoikeus ylittää 3 000 k-m²:ä.

Kyseessä on siis kaupunkiympäristölautakunnan hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 mom 1 kohdan mukaisen toimivallan delegoinnista ainoastaan tämän vuokrausperiaate-esityksen tarkoittamien tonttien osalta. Tontit vuokrattaisiin lautakunnan kaupunginhallitukselle esittämien vuokrauserusteiden mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti vuokrattavien tonttien maanvuokrasopimukset pidennettäisiin valtuuston päätöksen mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartat ja otteet ajantasa-asemakaavoista

Oheismateriaali

- 1 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano