



§ 494

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Suutarila, Herttoniemi)

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Suutarilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvien asuntotonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- että Herttoniemessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 10081 sisältyvän autopaikkatontin (LPA) 43057/13 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Jessina Haapamäki (Herttoniemen asiat), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 1904975
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Suutarila ja Herttoniemi
- 2 Suutarila, sijaintikarta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Herttoniemi, sijaintikarta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kahdelle Suutarilassa sijaitsevalle asuntotontille (AK, A) ja yhdelle Herttoniemessä sijaitsevalle autopaikkatontille (LPA) esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Suutarilan asuntotonttien vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu muun muassa tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (Ara) antama tonttien enimmäishintaa koskeva päätös. Asuntotonttien alueisiin kohdistuu maanvuokrasopimuksia, jotka tulee muuttaa ennen kuin suunniteltujen asuntohankkeiden rakentaminen voi alkaa.

Herttoniemen autopaikkatontille on osoitettu samassa korttelissa sijaitsevan mutta autopaikkatonttiin nähden eri asemakaavaan sisältyvän asuntontin (AK) velvoiteautopaikkoja. Mainitun yksityisessä omistuksessa olevan asuntontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa pian ja ennen rakentamisen aloittamista hankkeen tulee varmistaa LPA-tontille sijoitettavien kymmenen velvoiteautopaikkansa pysyvyys. Tämän vuoksi vuokrausperiaatteiden vahvistaminen autopaikkatontille on ajankohtaista. LPA-tontin alue on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa uudestaan osana Puusepänkadun korttelin kaavoitustyötä. Tämä tullaan myöhemmin ottamaan huomioon vuokrausehdoissa. Autopaikkatontin vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu asumiseen liittyvien pysäköintitonttien hinnoittelun vakiintunut käytäntö.

Esittelijän perustelut

Suutarilan asuntotontit 40175/3 ja 40226/2

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän ja 6.3.2015 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12243 tontti 40175/3 kuuluu asuin-kerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja pinta-ala noin 2 277 m². Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Samaan asemakaavaan sisältyy asuinrakennusten korttelialueeseen (A) kuuluva tontti 40226/2. Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m² ja pinta-ala noin 5 279 m².

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on päätöksellään 9.12.2019 (847 §) varannut asuin-kerrostalojen korttelialueeseen (AK) kuuluvan tontin 40175/3 (Peltohii-renkuja) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2021 saakka. Varaus tehtiin



ehdolla, että alueeseen nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset muutetaan tai päätetään ennen kuin suunniteltu hanke voidaan toteuttaa.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 5.11.2018 (691 §) varannut asuinrakennusten korttelialueeseen (A) kuuluvan tontin 40226/2 (Siltalanpuistonpolku) Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varaus tehtiin ehdolla, että alueeseen nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset muutetaan tai päätetään sekä alueella olevien rakennusten/rakennelmien (autokatos) puretaan tai siirretään ennen kuin suunniteltu hanke voidaan toteuttaa. Lisäksi varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee tutkia ja varmistaa kaavan taloudellinen toteuttamiskelpoisuus yhdessä asemakaavoituksen kanssa.

Vertailutieto

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 9.9.2020 (197 §) asemakaavan muutoksen nro 9419 sisältyvän sosiaalitoita ja terveydenhuoltoa palvelevan korttelialueen (YS) tontin 40094/14 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 28 euroa (nykyarvo 07/2021 on noin 564 euroa) valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osalta. Vuokraan myönnettiin 20 %:n alennus ajalle, jona tontille rakennettavan asumisyksikön rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea). Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) 14.7.2021 antaman päätöksen tonttien enimmäishinnasta esitetään seuraavaa:

Valtion tukemien tonttien osalta vuokrasta perittäisiin 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, jatkossa Ara-alennus).

Asuntotonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 27 euroa. Tontin laskennallinen k-



21.09.2021

m²-hinta (hintatasossa 07/2021, ind. 20,15) olisi esitetyn mukaisesti noin 544 euroa ilman Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 435 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi edellä mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,74 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittävän maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2080.

Herttoniemen autopaikkatontti 43057/13

Asemakaavatiedot

Ympäristöministeriön 3.9.1993 hyväksymän ja 24.9.1993 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 10081 mukaan tontti 43057/13 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 2 740 m² ja osoite on Puusepänkatu 7. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 3.

Taustatietoa

Korttelissa 43057 on vuonna 1993 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen lisäksi voimassa myös asemakaavan muutos nro 12366, joka on hyväksytty 14.11.2018 ja tullut voimaan 9.12.2020. Tämä uudempi asemakaavan muutos koskee Puusepänkadun korttelin länsiosan kahden asuntotonttia (AK, 43057/11 ja 16). Asemakaavan mukaan mainittuja asuntotontteja (AK) palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin omalle tontille tai LPA-alueelle korttelissa 43057. Yksityisessä omistuksessa olevan asuntontin (AK) 43057/16 rakentaminen on tarkoitus pian aloittaa. Asuntohanke sijoittaa kymmenen autopaikkaa autopaikkatontille (LPA) 43057/13. Autopaikkatonttia (LPA) 43057/13 ei ole erikseen varattu.

Vuokrauseriaatteet

Herttoniemen autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen



elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa (nykyarvo 20,15 euroa / ind. 2015).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asunto-tontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2080.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Jessina Haapamäki (Herttoniemen asiat), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 1904975
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Suutarila ja Herttoniemi
- 2 Suutarila, sijaintikartta ja ote ajantasa-ase-makaavasta
- 3 Herttoniemi, sijaintikartta ja ote ajantasa-ase-makaavasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho
Maka/Make/Mehtälä, Haapamäki