



§ 417

Vuokrausperusteet Pitäjänmäen ja Mellunkylän asuntotonteille ja autopaikatontille

HEL 2017-009641 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginvaltuusto oikeutti:

A

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46117 voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12349 mukaisen asuinkerrostalotontin nro 11 ja autopaikatontin nro 15 sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotontin (AK) 46117/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 33 euroa.

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

Tontille toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Autopaikatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B



Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät korttelin nro 47296 tontit nro 1-14 (AO-1 = erillispientalojen korttelialue), korttelin nro 47299 tontin nro 1 (A-1 = asuinrakennusten korttelialue) ja korttelin nro 47299 tontit nro 2-9 (AO-1), korttelin nro 47300 tontit nro 1-18 (AO-1), korttelin nro 47305 tontit nro 19-20 (AO-1) sekä korttelin nro 47306 tontit nro 1-9 (AO-1) sekä niistä muodostettavat asuntotontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Muodostettavien asuntotonttien 47296/1-14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2-9 (AO-1), 47300/1-18 (AO-1) sekä 47306/1-9 (AO-1) vuosi- vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoi- keusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 30 euroa ja sääntele- mättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 33 euroa.

Asuntotonttien 47305/19-20 (AO-1) vuosivuokra määrätään pitäen pe- rusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelu- kua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa, kun tonteille to- teutetaan yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkail- la on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

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

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille ra- kennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolai- naa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asun- tojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (pit- kääikaista korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hi- tas- ja hintakontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupun- ginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laa- tutason sääntelyä koskevia ehtoja.

4



Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi va-
rauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voi-
daan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai
hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille
merkittyä hintaa.

C

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47.
kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11723 si-
sältyvät korttelin nro 47214 tontit 3–7 (AO = erillispientalojen korttelia-
alue) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan
määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin eh-
doin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvien asuntotonttien
47214/3-7 (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen
elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana
kerrosneliömetrihintana omatoimiseen pientalorakentamiseen toteutta-
vien tonttien osalta 29 euroa.

2

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja
sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehto-
ja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pitäjänmäki, opaskartta ja ote ajantasa-asebakaavasta
- 2 Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli, opaskartta ja ote ajantasa-
asebakaavasta
- 3 Mellunkylä, Rukanlaki, opaskartta ja ote ajantasa-asebakaavasta
- 4 Yhteenvetotaulukko

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

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



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pitäjänmäelle on vahvistunut asemakaavan muutos nro 12349. Kaava-muutosalueella olevat, voimassa olevien vuokrasopimusten mukaisille vuokra-alueille sijoittuvat kaavatontit (AK) 46117/11 ja (LPA) 46117/15 on tarkoitus vuokrata sen jälkeen, kun niitä koskevia vuokrasopimuksia on muutettu.

Asuinkerrostalotontti on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti syksyn 2017 aikana vapaarahoitteiseen ja sääntelemättömään vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon varauksensaajalle. Autopaikkatontti on tarkoitus vuokrata ensin palvelemaan AK-tontin rakentamista ja myöhemmin voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen niille taloyhtiöille, jotka sijoittavat tontille autopaikkojaan.

Mellunkylässä sijaitsevista asuntotonteista tontit 47305/19–20 on varattu Lakea Oy:lle yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja varten siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

Mellunkylän tontteja 47296/1–14, 47299/1, 47299/2–9, 47300/1–18 sekä 47306/1–9 ei ole vielä varattu millekään taholle, mutta ne ovat kaavamerkinnöiltään ja tonttityypeiltään samankaltaisia kuin Lakea Oy:lle varatut tontit, joten on tarkoituksenmukaista hakea niille samanaikaisesti vuokrauserusteita.

Mellunkylän Rukatunturintien alueen omakotitontteja on luovutettu viime vuosina omatoimiseen pientalorakentamiseen. Kortteli nro 47214 on kaavamerkinnältään samanlainen kuin viereisissä kortteleissa pienemmällä rakennusoikeuksilla olevat. Tontit 47214/3, 6 ja 7 on aiemmin varattu luonnollisille henkilöille. Vuokrauserusteena on korttelissa 47214 perusteltua käyttää samaa hintaa kuin aiemmin luovutetuilla viereisillä kortteleilla.

Nyt esitetään vuokrauserusteiden vahvistamista mainituille tonteille.

Esittelijän perustelut

Vuokraukset ja varaukset

Pitäjänmäki

Pitäjänmäellä sijaitseva tontti 46117/11 on vuokrattu 31.12.2030 saakka myymälä- ja toimistotalon rakentamista varten. Kyseessä on teollisuustontin vuokraus ja vuokraoikeuden haltijana on Kiinteistö Oy Sul-



kapolku 3, jonka osakekannan Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hankkimassa itselleen.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 17.8.2015 (749 §) varannut liikera-kennustontin 46117/11 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistö Oy Sulkapolku 3:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muassa ehdolla, että va-rausalueelle vastaisuudessa kaavoitettava asuinrakennusoikeus toteu-tetaan sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona si-ten, että vähintään 40 % toteutetaan omistusasuntotuotantona.

Varausehtojen mukaan suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun muassa tonttiin nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuk-sen päättämistä ja tontilla olevan rakennuksen purkamista. Varauksen-saajat vastaavat kustannuksellaan tontin rakentamiskelpoiseksi saatta-misen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.

LPA-tontti puolestaan kuuluu tällä hetkellä osin kahden voimassa ole-van maanvuokrasopimuksen vuokra-alueisiin. Vuokrasopimukset päät-tyvät vuosina 2020 – 2021, ja neuvotteluja on käyty vuokra-alueiden supistamisesta LPA-tontin osalta ennen sopimuskauden loppua. AK-tontin toteuttaminen edellyttää mm. työmaa-ajon järjestämistä LPA-ton-tin alueen läpi.

Kartat tonteista ovat liitteenä 1.

Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Kaupunginhallitus päätti 8.8.2016 (680 §) varata Mellunkylän asunto-tontit (AO-1) 47305/19–20 joulukuun 31. päivään 2018 saakka mm. seuraavasti:

- Tonteille on rakennettava valtion takaamilla yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailla on asuntoihin lunastusmahdolli-suus.
- Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä. Kaupungilla on oikeus määrätä varaus seu-raamuksitta päättymään, mikäli näin ei menetellä eikä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston, Asumi-sen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n sekä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupun-ginkanslian aluerakentamisyksikön kanssa hankkeen yhteydessä tutki-maan kaupunkipientalorakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä, toi-minnallisia ja tilallisia ratkaisuja sekä kehittämään kustannustehokkaan



ja laadukkaan kaupunkipientalo- sekä pienkerrostalotyypin rakentamisen konseptia.

- Varauksensaaja on hankkeen valmistuttua velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle raportin, jossa esitetään kehittämishankkeen perustietojen lisäksi hankkeen keskeiset havainnot sekä tulokset.

Tonteista 47305/1–18 muodostuneet tontit 47305/19 ja 47305/20 on vuokrattu Lakea Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti 15.7.2018 saakka rakennusluvan hakemista varten.

Tontteja 47296/1–14, 47299/1–9, ja 47300/1–18 ja sekä 47306/1–9 ei ole vielä varattu.

Kartat tonteista ovat liitteenä 2.

Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (772 §) varata tontit 47214/3-7 oma-toimista rakennuttamista varten 31.12.2012 saakka. Koska omatoimiseen rakennuttamiseen ei löytynyt näiden tonttien osalta kiinnostusta, päätti kaupunginhallitus varata 25.8.2014 (836 §) tontit jatkuvaan tonttihakuun.

Kiinteistölautakunta päätti varata tontit 47214/3, 6 ja 7 vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.5.2019 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja varauksensaajina oleville luonnollisille henkilöille tai näiden muodostaman asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajille.

Tontteja 47214/4 ja 5 ei ole vielä varattu.

Kartat tonteista ovat liitteenä 3.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Pitäjänmäki

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Pitäjänmäen Sulkapolun ympäristön asemakaavan muutoksen nro 12349 27.4.2016 ja se tuli voimaan 4.8.2017. Asemakaavan mukaisen suunnitellun asuinkerrostalontin (AK) 46117/11 pinta-ala on noin 3 661 m², osoite Sulkapolku 3 ja rakennusoikeus 7 880 k-m². Suunnitellun autopaikkatontin (LPA) 46117/15 pinta-ala on noin 747 m² ja osoite Sulkapolku. Mainittuja ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty rekisteriin.



Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.6.2009 Mellunkylää koskevan asemakaavan muutoksen nro 11810. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2009. Tontit 47296/1–14 ovat pinta-alaltaan hieman alle 200 m² ja kunkin tontin rakennusoikeus on 160 k-m². Tonttien 47299/2–9 (AO-1) pinta-alat ovat 220 m² ja rakennusoikeus kullakin tontilla 160 k-m². Tontin 47299/1 (A-1) pinta-ala on 948 m² ja rakennusoikeus 1 200 k-m². Tonttien 47300/1–18 (AO-1) ja 47306/1–9 (AO-1) pinta-alat ovat 171 m² ja kunkin tontin rakennusoikeus on 125 k-m². Näitä ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty rekisteriin. Sen sijaan Lakea Oy:lle varatut pinta-alaltaan 1 539 m²:n ja rakennusoikeudeltaan 1 125 k-m²:n suuruiset tontit 47305/19 ja 20 (AO-1) on rekisteröity.

Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.9.2009 Mellunkylän Rukatunturintien aluetta koskevan asemakaavan muutoksen nro 11723 ja asemakaava tuli lainvoimaiseksi 6.11.2009. Tonttien 47214/3-7 (AO) pinta-alat vaihtelevat välillä 413 - 631 m². Tontin 47214/7 rakennusoikeus on 300 k-m² ja muiden tonttien 47214/3-6 330 k-m². Näitä ohjeellisia kaavatontteja ei ole vielä merkitty rekisteriin.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Pitäjänmäki

Alueelta ei ole saatavissa ajantasaista vastaavaa tonttia koskevaa vertailutietoa, koska alueen vuokraukset ovat vanhoja.

Vertailutietona voidaan käyttää kaupunginvaltuuston 25.5.2016 (139 §) päätöstä, jolla oikeutettiin kiinteistölautakunta vuokraamaan Pitäjänmäessä sijaitseva asuntotontti (AP) 46154/10 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa. Tontille rakennetaan ryhmärakennuttamalla omistusasuntotuotantoa Hitas II -ehdoin.

Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Mellunkylästä kaupunginvaltuusto päätti 20.5.2015 (130 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosasta (Mellunkylä) asuntotontit (AO) 47297/1–10 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 27 euroa.



Tänä vuonna kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017 (281 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuntotontit 47196/16–20 (AO-1) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Edellä mainitut tontit on vuokrattu omakotirakentajille sääntelemättömään omistukseen.

Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Kaupunginvaltuusto päätti 29.8.2012 (238 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosasta (Mellunkylä) nyt kysymyksessä olevien tonttien viereiset pientalokorttelien asuntotontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Tonttien vuokrat ja vaikutus asumiskustannuksiin

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu edellä esitetyt samalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet, tonttien sijoittuminen alueelle, ARA-hintakäyrästä, asemakaavamääräykset ja aluekohtaiset puolueettoman arvioijan arviot tonttien markkina-arvoista pyrkien yhdenmukaiseen, johdonmukaiseen ja kohtuulliseen hinnoitteluun.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muun kuin asuntotontin vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 63 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Pitäjänmäki

Ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon varatun asuntotontin (AK) 46117/11 vuosivuokran ehdotetaan määräytyväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa asuinrakennusoikeuden osalta. Tällöin tontin laskennallinen kerrosneliömetrihintahintatasossa 8/2017 (ind. 1927) on noin 636 euroa/k-m².

Asunnon ulkopuolisista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei esitetä perittäväksi vuokraa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,54 euroa/as-m²/kk.



Tontille toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Autopaikkatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra esitetään määräytyväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa. Tämä on vakiintunut käytäntö LPA-tonteilla.

Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli

Myllypuron voimalaitosalueen pohjoispuoleisen alueen asuinrakennusten tonttien 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) ja sekä 47306/1–9 (AO-1) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeustuo- tantona toteutettavien tonttien osalta 30 euroa, joka vastaa nykyarvol- taan (elokuu 2017, ind. 19,27) noin 578 euron kerrosneliömetrihintaa, sekä sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osal- ta 33 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan noin 636 euron kerrosneliömet- rihintaa.

Myllypuron voimalaitosalueen pohjoispuoleisen alueen asuinrakennus- ten tonttien 47305/19–20 (AO-1) vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pis- telukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa yhtiölainoilla lainoitetuille vuokra-asunnoille siten, että asukkailla on asuntoihin lu- nastusmahdollisuus toteuttavien tonttien osalta. Tämä vastaa nykyar- voltaan (elokuu 2017, ind. 19,27) noin 540 euron kerrosneliömetrihin- taa.

Mellunkylä, Rukatunturintien alue

Ehdotettujen vuokrausperusteiden mukaan omatoimiselle rakennutta- miselle vapaarahoitteiseen sääntelemättömään omistusasuntotuotan- toon varattujen asuntotonttien (AO) 47214/3-7 vuosivuokra ehdotetaan määräytyväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lo- kakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa asuinrakennusoikeuden osalta. Tällöin tontin laskennallinen kerrosneliömetrihintaa hintatasossa 8/2017 (ind. 1927) on noin 559 eu- roa/k-m².

Pientalotonttien maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuk- siin vaihtelee ollen em. hintatasossa noin 2,15 - 2,54 euroa/kk/m² (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,85 euroa/kk/m²).



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

Lopuksi

Yhteenvetotaulukko tonteista ja vuokrauserusteista on liitteenä 4. Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Pitäjänmäki, opaskartta ja ote ajantasa-ase-
makaavasta
- 2 Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli, opaskartta ja ote ajantasa-
ase-
makaavasta
- 3 Mellunkylä, Rukanlaki, opaskartta ja ote ajantasa-ase-
makaavasta
- 4 Yhteenvetotaulukko

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.11.2017 § 991

HEL 2017-009641 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa:

A

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46117 voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12349 mukaisen asuinkerrostalotontin nro 11 ja autopaikkatontin nro 15 sekä niistä muodostettavat tontit kaupun-



kiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotontin (AK) 46117/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 33 euroa.

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

Tontille toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Autopaikkatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät korttelin nro 47296 tontit nro 1-14 (AO-1 = erillispientalojen korttelialue), korttelin nro 47299 tontin nro 1 (A-1 = asuinrakennusten korttelialue) ja korttelin nro 47299 tontit nro 2-9 (AO-1), korttelin nro 47300 tontit nro 1-18 (AO-1), korttelin nro 47305 tontit nro 19-20 (AO-1) sekä korttelin nro 47306 tontit nro 1-9 (AO-1) sekä niistä muodostettavat asuntotontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Muodostettavien asuntotonttien 47296/1-14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2-9 (AO-1), 47300/1-18 (AO-1) sekä 47306/1-9 (AO-1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihinta-



na Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 30 euroa ja sääntelämättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 33 euroa.

Asuntotonttien 47305/19–20 (AO-1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa, kun tonteille toteutetaan yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkailta on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

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

2

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 (pitkäaikaista korkotukea).

3

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

4

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

C

Kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvät korttelin nro 47214 tontit 3–7 (AO = erillispientalojen korttelialue) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvien asuntotonttien 47214/3-7 (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana omatoimiseen pientalorakentamiseen toteuttavien tonttien osalta 29 euroa.

2

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 10.10.2017 § 144

HEL 2017-009641 T 10 01 01 02

Sulkapolku, Sulkapolku 3, Kolkkapojanpolku, Valtavaarankuja 6, Rukanlaki 2, 4, 6 ja 8; Rukankuja 2, 4, 6, 8 ja 10; Rukatunturinrinne 12, Vienankatu 18, 20, 22, 24, 26, 28 ja 30; Haikolankatu 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13; Kontokinkatu 1, 2, 4, 5, 7 ja 9; Haikolankatu 13, Vienantori 2, Vuokkiniemenkatu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 ja 26; Pirttilahdenkuja 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ja 17; Uhtuankuja 1 ja 3 sekä Akonlahdenkuja 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 ja 18

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin nro 46117 voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 12349 mukainen asuinkerrostalotontti 46117/11 ja autopaikkatontti 46117/15 sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontin (AK) 46117/11 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän asuntotuotannon osalta 33 euroa.

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

Tontille (AK) 46117/11 toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

2

Autopaikkatontin (LPA) 46117/15 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

3

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät asuntotontit 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1), 47305/19–20 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiympäristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Muodostettavien asuntotonttien 47296/1–14 (AO-1), 47299/1 (A-1) ja 47299/2–9 (AO-1), 47300/1–18 (AO-1) sekä 47306/1–9 (AO-1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 30 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta 33 euroa.

Asuntotonttien 47305/19–20 (AO-1) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa, kun tonteille to-



teutetaan yhtiölainoilla lainoitettuja vuokra-asuntoja siten, että asukkail-
la on asuntoihin lunastusmahdollisuus.

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

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille ra-
kennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolai-
naa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asun-
tojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (pit-
käaikaista korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä
kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hi-
tas- ja hintakontrolloitujen kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupun-
ginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laa-
tutason sääntelyä koskevia ehtoja.

4

Asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muututtua esimerkiksi va-
rauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voi-
daan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai
hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille
merkittävää hintaa.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lauta-
kunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupungino-
san (Mellunkylä) asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvät asun-
totontit 47214/3–7 (AO) sekä niistä muodostettavat tontit kaupunkiym-
päristölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080
saakka seuraavin ehdoin:

1

Asemakaavan muutokseen nro 11723 sisältyvien asuntotonttien
47214/3-7 (AO) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen
elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana
kerrosneliömetrihintana omatoimiseen pientalorakentamiseen toteutta-
vien tonttien osalta 29 euroa.

2



Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi
Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi