



16.03.2022

Asia/11

§ 68

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotontille (Vuosaari, tontti 54145/1)

HEL 2022-000700 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Helsingin kaupungin 54. kaupunginosassa (Vuosaari) sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 54145/1 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 54145/1 vuokrausperiaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 26.9.2001 hyväksynyt asemakaavan nro 10810 ja se on tullut lainvoimaiseksi 2.4.2004. Asemakaavan mukaan tontti 54145/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).



Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m² ja pinta-ala 1 965 m². Tontin osoite on Esirippu 2/Piippuhylly 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.10.2004.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Varauspäätös

Tonttipäällikkö on 31.5.2018 § 23 varannut tontin 54145/1 RentO Asunnot Oy:lle vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Tontin varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 13.12.2019 § 95 ja 3.2.2021 § 5 vuoden 2021 loppuun saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 9.9.2021 § 137 vuokranut tontin 54145/1 RentO Asunnot Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.9.2021–31.8.2022.

Vuokrausperiaatteet

Asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 54145/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 38 euroa (nykyarvo n. 779 euroa / ind. 2049).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,12 euroa/kk/km².

Vuosivuokra perustuu ulkopuolisen arvioitsijan arvioon. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2080.

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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi



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

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen.

Soveltamisohjeet on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle maaliskuussa 2022, minkä jälkeen kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettujen periaatteiden soveltamista koskevat siirtymäsäännökset. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännösten tarkka sisältö on vielä avoinna, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana tulossa näitä hankkeita koskevat maanvuokrausperiaatteiden määrittämisesitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontin 54145/1 vuokrausperiaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku



16.03.2022

Asia/11

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.02.2022 § 150

HEL 2022-000700 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 54. kaupunginosassa (Vuosaari) sijaitsevan asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 54145/1 vuokrauseriaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 01.02.2022 § 55

HEL 2022-000700 T 10 01 01 02

Esirippu 2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaarissa (Keski-Vuosaari) sijaitsevan asemakaavaan nro 10810 sisältyvän asuinrakennusten korttelialueen



16.03.2022

Asia/11

(A) tontin 54145/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi