



§ 165

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Vuosaari, Suurmetsä)

HEL 2021-003017 T 10 01 01 02

Lokkisaarentie 2a, Punakiventie 8, Tattarikatu 7h, Säkkitatu 19

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaarissa (Keski-Vuosaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12279 sisältyvien rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tonttien (AR) 54154/1 ja 54074/3 sekä kaavatontin 54075/2 (AR) vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- kaupunki vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen nro 11370 sisältyvien asuinrakennusten korttelialueen tonttien (A-2) 41302/14 ja 27 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Vuosaari
- 3 Sijaintikartta Alppikylä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Vuosaarella sijaitseville rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tonteille/kaavatonteille (AR) 54154/1, 54074/3 ja 54075/2 sekä Suurmetsässä sijaitseville asuinrakennusten korttelialueen tonteille (A-2) 41302/14 ja 27 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti 54074/3 on varattu ja muut tontit ovat lyhytaikaisesti vuokrattu rakennusluvan hakemista varten. Kaikille tonteille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja.

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat Vuosaaren tonttien osalta rakennusoikeuden nykyarvoa (hintatasossa 8/2020, ind. 1977) n. 810 euroa/k-m² ja Suurmetsän tonttien osalta 454 euroa/k-m².

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan.

Vuosaaren tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka ja Suurmetsän tontit 31.12.2075 saakka.

Esittelijän perustelut

Keski-Vuosaaren tontit 54154/1 ja 54074/3 sekä kaavatontti 54075/2

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 1.2.2017 hyväksymän ja 17.3.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan tontit kuuluvat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR).

Kaavatontin 54075/2 rakennusoikeus on 1 420 k-m² ja pinta-ala 3 197 m². Tontin osoite on Lokkisaarentie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin 54154/1 rakennusoikeus on 1 630 k-m² ja pinta-ala 3 642 m². Tontin osoite on Lokkisaarentie 2a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.5.2020.

Tontin 54074/3 rakennusoikeus on 2 750 k-m² ja pinta-ala 7 130 m². Tontin osoite on Punakiventie 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.3.2020.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Varauspäätös



Tonttipäällikkö päätti 29.03.2019 (22 §) varata kaavatontin 54075/2 ja tontin 54154/1 YIT Suomi Oy:lle 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Tonttipäällikkö päätti 29.3.2019 (22 §) varata tontin 54074/3 Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle 31.12.2020 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 6.4.2020 (106 §) vuokrata kaavatontin 54075/2 ja tontin 54154/1 YIT:n perustamalle yhtiölle Asunto Oy Helsingin Punakivelle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2020–31.03.2021.

Tonttia 54074/3 ei ole vielä vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueen (AR) tonttien 54154/1 ja 54074/3 sekä kaavatontin 54075/2 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihinä vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 41 euroa (nykyarvo n. 810 euroa / ind. 1977).

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,24 euroa/kk/km².

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM, 1.7.2020) laatimaan arviokirjaan.

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.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Alppikylän tontit 41302/14 ja 41302/27

Asemakaava- ja tonttiedot



Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 hyväksymän ja 13.10.2006 voimaan tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11370 mukaan tontit kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A-2). Korttelialueesta määräaloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä.

Tontin 41302/14 rakennusoikeus on 840 k-m² ja pinta-ala 2 972 m². Tontin kiinteistötunnus on 91-41-302-14 ja osoite Tattarikatu 7h. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2012.

Tontin 41302/27 rakennusoikeus on 980 k-m² ja pinta-ala 2 824 m². Tontin kiinteistötunnus on 91-41-302-27 ja osoite Säkkipätkäkatu 19. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2012.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 3.

Varauspäätös

Kiinteistölautakunta päätti 23.2.2017 895 §) siirtää tontit jatkuvaan haakuun.

Tonttipäällikkö päätti 16.10.2017 (44 §) varata tontin 41302/14 yksityishenkilöiden toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun 30.6.2019 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Tonttipäällikkö päätti 16.10.2017 (44 §) varata tontin 41302/27 Sorcolor Oy:lle 30.6.2019 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajien tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 12.3.2020 (58 §) vuokrata tontin 41302/14 As Oy Helsingin Alppihoville ajalle 16.3.2020–15.3.2021.

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 14.1.2020 (7 §) vuokrata tontin 41302/27 As Oy Säkkipätkäkatu 19:lle ajalle 16.1.2020–15.1.2021.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuinrakennusten korttelialueen (A-2) tonttien 41302/14 ja 41302/27 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 23 euroa (nykyarvo n. 455 euroa / ind. 1977).



30.03.2021

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,82 euroa/kk/km².

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM, 1.7.2020) laatimaan arviokirjaan.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2075.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998
elena.lukkarinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Vuosaari
- 3 Sijaintikartta Alppikylä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Tiedoksi

Kanslia / Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho
Maka/Make/Maaomaisuustieto/Kumpula