



02.04.2019

Asia/4

§ 172

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Vuosaari, Rastila, tontit 54010/5-6)

HEL 2019-002582 T 10 01 01 02

Retkeilijänkatu 13 ja 15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaaren asemakaavan muutokseen nro 12509 sisältyvien asuinkerrostalonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12509
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Retkeilijänkatu 11 - 15 alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12509, joka on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuinaluetta noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusohjeita yhteensä 9 860 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 380 k-m². Tonttien rakentaminen on alkamassa keväällä 2019, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.



Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle. Asuntotontti 54010/6 on tarkoi-
tus myydä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Asunto-
tontin 54010/6 myynnistä päätetään myöhemmin erikseen.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli,
joka on linjassa tontin 54010/6 arviokirjahinnan kanssa, samalle tai
vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet ja tonttien
sijainti pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan sääntelemättömänä vapaara-
hoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin
pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaat-
teet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1950) noin 566 eu-
roa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran
teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m².

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitettävät
vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.
1950) noin 351 euroa/k-m².

Esittelijän perustelut

Alueen rakentaminen

Retkeilijänkatu 11 - 15 alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja raken-
tamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12509, joka on tullut
voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuinalueita
noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoi-
keutta yhteensä 9 860 k-m², josta asuinkerrosalaa on 9 480 k-m² ja lii-
ketilojen kerrosalaa 380 k-m². Tonttien rakentaminen on alkamassa ke-
vällä 2019, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaat-
teet.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 (1081 §) varata Avara Oy:lle (Y-
tunnus 2486256-1) tontin 54010/3 kumppanuuskaavoitusta ja valtion
tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen sekä vapaarahoitteisten
vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2018 saakka muun muas-
sa seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee lähtökoh-
taisesti noin puolet toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen
vuokra-asuntoina ja noin puolet vapaarahoitteisina vuokra-asuntoi-
na.



- Kumppanuuskaavoituksessa tulee tontin suunnittelussa kiinnittää huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaa riittävässä määrin perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) toteuttamisen.
- Kumppanuuskaavoituksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.

Vuokraukset

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 27.11.2018 (303 §) vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaisen ohjeellisen tontin 54010/5 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018 - 30.11.2019.

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö päätti 27.11.2018 (302 §) vuokrata asemakaavan muutoksen nro 12509 mukaisen ohjeellisen tontin 54010/6 lyhytaikaisesti Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.12.2018 - 30.11.2019.

Asemakaava

Retkeilijänkatu 11 - 15 asemakaavan muutos nro 12509 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.10.2018 ja se on tullut voimaan 8.1.2019. Asemakaava-alueelle suunnitellaan asuinalueita noin 220 uudelle asukkaalle. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 9 860 k-m², josta asuinrakennusosaa on 9 480 k-m² ja liiketilien osuus 380 k-m².

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Tonttien tiedot

Tontti 54010/5 kuuluu asuinrakennusalueiden korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 2 240 k-m² ja liikerakennusoikeus 50 k-m². Tontin pinta-ala on noin 773 m² ja osoite Retkeilijänkatu. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.

Tontti 54010/6 kuuluu asuinrakennusalueiden korttelialueeseen (AK) ja sen asuinrakennusoikeus on 4 700 k-m² ja liiketilien rakennusoikeus 80 k-m². Tontin pinta-ala on noin 1 606 m² ja osoite Retkeilijänkatu, Retkeilijänsilta ja Vuoraitti. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.3.2019.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet



Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, joka on linjassa tontin 54010/6 arviokirjahinnan kanssa, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja tonttien sijainti pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin tonttien auto-paikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ei edellytä tonttihinnan sääntelyä ja siksi myös tontin 54010/5 hinta on määritetty käyvän hinnan tasolle.

Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asuinkerrostalotontin (AKS) 47031/12 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 25 euroa.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asuinkerrostalotontin (AK) 54057/3 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta 26 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaiset ohjeelliset asuntotontit (AK) 47360/4 sekä 47361/8 ja 9 pitäen perusteena elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistustai vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa, ja valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta 25 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2015 (192 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) erityisasumisen tontin (AKS) 54052/6 tai siitä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 27 euroa.



Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuusto päätti 27.11.2013 (404 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Vuosaaren Rastilan asemakaavan muutokseen nro 11685 merkityt asuinkerrostalotontit 54008/5 - 8 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta 28 euroa.

Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tonteille asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 22 euroa.

Asuntotonttien vuokra

Edellä olevan perusteella esitetään, että asuinkerrostalotonttien (AK) 54010/5 ja 6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona tai valtion tukemana (muu kuin pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 29 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 566 euron kerrosneliömetrihintaa. Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 e/kk/m².

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

Tonteille toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 18 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2019, ind. 1950) noin 351 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Retkeilijänkatu 11 - 15 alueen tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.



Asuntotontti 54010/5 on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisesti Asunto-osa-
keyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 13:lle ja asuntotontti 54010/6 on tar-
koitus myydä Asunto-osakeyhtiö Helsingin Retkeilijänkatu 15:lle. Asun-
totontin 54010/6 myynnistä päätetään myöhemmin erikseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Björn, tonttiasiamies, puhelin: 310 32870
anne.bjorn(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 12509
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä ja Villeneuve

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2019 § 165