



15.11.2021

Asia/5

§ 844

V 24.11.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Suutarila ja Herttoniemi)

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Suutarilan asuntotontit 40175/3 ja 40226/2

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuusto on 14.1.2015 § hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12243. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 6.3.2015. Tontti 40175/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin



15.11.2021

rakennusoikeus on 2 000 k-m² ja pinta-ala noin 2 277 m². Tontin osoite on Peltohiirenkuja. 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. Tontin osoite on Siltalanpuistonpolku.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 9.12.2019 § 847 varannut asuinkerrostalojen korttelialueeseen kuuluvan tontin 40175/3 kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelulle (ATT) 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 5.11.2018 § 691 varannut asuinrakennusten korttelialueeseen kuuluvan tontin 40226/2. ATT:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varaus tehtiin ehdolla, että alueeseen nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset muutetaan tai päätetään sekä alueella olevat rakennukset/rakennelmat (autokatos) puretaan tai siirretään ennen kuin suunniteltu hanke voidaan toteuttaa. Lisäksi varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee tutkia ja varmistaa kaavan taloudellinen toteuttamiskelpoisuus yhdessä asemakaavapalvelun kanssa.

Vuokrausperiaatteet

Vertailutieto

Kaupunginvaltuusto on 9.9.2020 § 197 hyväksynyt asemakaavan muutokseen nro 9419 sisältyvän sosiaalitointa 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.

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



15.11.2021

Ottaen huomioon edellä mainittu vertailutieto, tonttien sijainti ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) 14.7.2021 antama päätös tonttien enimmäishinnasta esitetään seuraavaa.

Valtion tukemien tonttien osalta vuokrasta perittään 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, ARA-alennus).

Asuntotonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotannon osalta vähintään 27 euroa. Tontin laskennallinen k-m²-hintaa (hintatasossa 07/2021, ind. 20,15) on esitetyn mukaisesti noin 544 euroa ilman ARA-alennusta ja ARA-alennuksella noin 435 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 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 asunto- tontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

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

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



15.11.2021

Korttelissa 43057 on vuonna 1993 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen lisäksi voimassa myös asemakaavan muutos nro 12366, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2018 § 374 ja tullut voimaan 9.12.2020. Asemakaavan muutos koskee Puusepänkadun korttelin länsiosan kahta asuntotonttia (AK, 43057/11 ja 16). Asemakaavan mukaan mainittuja asuntotontteja palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin omalle tontille tai LPA-alueelle korttelissa 43057. Yksityisessä omistuksessa olevan asuntotontin (AK) 43057/16 rakentaminen on tarkoitus lähiaikoina. Asuntohanke tulee sijoittamaan kymmenen autopaikkaa tontille (LPA) 43057/13. Autopaikkatonttia (LPA) 43057/13 ei ole erikseen varattu.

Vuokrausperiaatteet

Herttoniemen autopaikkatontin (LPA) vuosivuokra määrätään vakiintuneen käytännön mukaisesti 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 asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

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

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



15.11.2021

Asia/5

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.09.2021 § 494

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