



02.03.2020

Asia/4

§ 141

V 11.3.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Herttoniemi ja Laajasalo, tontit 43124/4 ja 49273/10)

HEL 2019-011827 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvien asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sekä Herttoniemen sairaala-alueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12444 sisältyvän asuinrakennustontin (AK) 43124/4 tai siitä muodostettavan tontin 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
- 2 Asemakaava nro 12010
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12444

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kruunuvuorenrannan korttelin 49273 tonteille 6 ja 10 on jo aikaisemmin vahvistettu vuokrausperiaatteet (kaupunginvaltuusto 30.1.2019, 31 §). Tontin 10 hallinta- ja rahoitusmuotoa on sittemmin muutettu siten, että tontti voidaan Hitas-omistusasuntotuotannon sijaan toteuttaa myös sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Vastaava hallinta- ja rahoitusmuodon muutos tehdään todennäköisesti myös tontin 49273/6 kohdalla. Näin ollen tonteille 49273/6 ja 10 tulee vahvistaa vuokrausperiaatteet sääntelemättömän omistusasuntotuotantoon.



Herttoniemen korttelin 43124 tontti toteutetaan hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona. Tontille tulee vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Esittelijän perustelut

Kruunuvuorenrannan tontit

Asemakaavatiedot

Asemakaavan nro 12010 mukaan korttelin 49273 asuntotontit 6 ja 10 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Tontin 10 pinta-ala 1 335 m² ja tontin 6 pinta-ala on 1 351 m². Molemmat tontit on merkitty kiinteistörekisteriin 15.12.2018.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 10.4.2017, 372 § päättänyt varata korttelin 49273 asuntotontit yhteisesti Hartela Etelä-Suomi Oy:lle, Saraco D&M Oy:lle, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja A-Kruunu Oy:lle 31.12.2020 saakka. Tontit 49273/6 ja 10 varattiin tarkemmin Saraco D&M Oy:lle toteutettavaksi ryhmärakennuttamisena ja Hitas-omistusasuntotuotantona muun muassa ehdoin, että ryhmärakennuttamiseen varattavat Hitas-ehdoin toteutettavat tontit toteutetaan Hitas II -ehdoin.

Varauspäätöksen muutos

Asuntotonttitiimin tiimpäällikkö on 4.11.2019, 317 § päättänyt muuttaa ryhmärakennuttamiseen Hitas-omistusasuntotuotantona (Hitas II -ehdoin) varatun korttelin 49273 tontin 10 varausta seuraavasti:

Tontti voidaan toteuttaa sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Tontti tulee kuitenkin edelleen toteuttaa ryhmärakennuttamishankkeena. Mikäli tontti toteutetaan edellä mainitun mukaisesti sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona, tontin toteuttamisessa ei tarvitse noudattaa Hitas II -ehtoja. Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

Tontille 49273/6 tullaan todennäköisesti tekemään vastaava varauspäätöksen muutos.

Aikaisemmat vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 30.1.2019, 31 § päättänyt vahvistaa kortteleiden 49273 ja 49274 asuntotonteille vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Hitas-omistusasuntotuotantona, valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavien asuntotonttien 49273/4,



49273/5, 49273/6, 49273/8, 49273/9, 49273/10, 49273/11 ja 49273/12 sekä 49274/3-10 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 37 euroa.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.
- Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotit), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.
- Alueen keskeneräisyyden perusteella myönnettävän alkuvuosialennuksen johdosta asuntotonttien maanvuokrista peritään valtion tukemilta (pitkä korkotuki) tonteilta tai mainittua tuotantoa vastaavasta tontin asuinrakennusoikeuden osuudesta 70 % ja mahdollisilta vapaarahoitteisilta kohteilta vastaavin periaattein 80 % 31.12.2021 saakka.
- Tämän lisäksi asuntotonttien vuosivuokrista myönnetään vuokrasuhteen alkamisesta lukien 10 %:n alennus alueelle suunnitellun joukkoliikennesillan (Kruunusillat, siltayhteys) käyttöönottovuotta seuraavan vuoden alkuun saakka.
- Edellä mainittujen alennusten päätyttyä asuntotonttien vuosivuokrista 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 (korkotukea).

Päätöksessä ei vahvistettu vuokrausperiaatteita sääntelemättömään ja vapaarahoitteiseen tuotantoon luovutettaville tonteille.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 22.6.2016, 197 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 49. Haakoninlahti 1:n asemakaavaan nro 12010 merkityn asuntotontin 49271/2, joka toteutetaan jälleenmyynnin osalta sääntelemättömänä asuntotuotantona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 42 euroa.

Mainittuun kaupunginvaltuuston päätökseen on sisältynyt vastaavat alennukset kuin kortteleita 49273 ja 49274 koskevassa kaupunginvaltuuston 30.1.2019, 31 § vuokrausperiaatepäätöksessä on.

Esitettävät vuokrausperusteet

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 +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



02.03.2020

Asia/4

Tontti 49273/10 voidaan varauspäätöksen ja varauspäätöksen muutoksen mukaan voidaan toteuttaa joko Hitas-omistusasuntotuotantona tai sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Kaupunginvaltuusto on 30.1.2019, 31 § vahvistanut tonteille 49273/6 ja 10 vuokrausperiaatteet edellyttäen, että tontit toteutetaan Hitas -omistusasuntotuotantona tai muuna vuokrausperiaatepäätöksessä mainittuna säänneltynä asuntotuotantona.

Mikäli tontit 49273/6 ja 10 toteutetaan sääntelemättömänä asuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja, vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 45 euroa (nykyarvo 888 euroa).

Vuokrausperiaatehinta 45 euroa euroa/k-m² on hieman enemmän kuin vertailutietona käytetyn tontin vuokrausperiaatehinta johtuen hintatason noususta. Vuokrausperiaatehinnan määrittelyssä on noudatettu vyöhykehintamenetelmää.

Tonttien 49273/6 ja 10 vuosivuokrista esitetään määrättäväksi kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen 30.1.2019, 31 § mukaiset alennukset.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,55 euroa/m²/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään kaupunginvaltuuston päätöksen 30.1.2019, 31 § mukaisesti olevan enimmillään 31.12.2080 saakka, jolloin vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

Herttoniemen tontti

Asemakaavatiedot

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12444 (Herttoniemen sairaalan alue) mukaan korttelin 43124 asuntotontti 43124/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin pinta-ala on 2 514 m² ja osoite on Siilikuja 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.10.2019.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 10.6.2019, 446 § päättänyt varata tontin 43124/4 T2H Rakennus Oy:lle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelu varten 31.12.2021 saakka.



Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 10.11.2017, 323 § päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan nro 12220 mukaiset asuntontit (AK) 43123/4–6 tai niistä muodostettavat tontit pitäen vuosivuokran perusteena Hitas omistusasuntotuotantona tai valtion tukemana (pitkä korkotuki) asumisoikeusasunto- tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Päätöksessä ei vahvistettu vuokraushintaa vapaarahoitteisena sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttaville asuntontenteille.

Päätöksen mukaiset tontit sijaitsevat tontin 43124/4 välittömässä läheisyydessä.

Esitettävät vuokrauserusteet

Tontti 43124/4 voidaan varauspäätöksen mukaan voidaan toteuttaa hintakontroloituna omistusasuntotuotantona. Tontin 43124/4 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 42 euroa (nykyarvo 829 euroa).

Vuokrauseriaatehintana 42 euroa/k-m² vastaa vuonna 2017 viereiselle korttelille vahvistettuja vuokrauseriaatehintoja huomioiden hintatason yleinen nousu. Vuokrauseriaatehinnan määrittelyssä on noudatettu vyöhykehintamenetelmää.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,31 euroa/m²/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-ajan esitetään olevan enimmillään 31.12.2080 saakka, jolloin vuokra-aika olisi vakiintuneen käytännön mukaan noin 60 vuotta.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna



02.03.2020

Asia/4

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12010
- 3 Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 12444

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.01.2020 § 10

HEL 2019-011827 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Kruunuvuorenrannan asemakaavaan nro 12010 sisältyvän asuinrakennustonttien (A) 49273/6 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien sekä Helsingin Herttoniemen sairaala-alueen asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 12444 sisältyvän asuinrakennustontin (AK) 43124/4 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi