



§ 55

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Vuosaaren asuntotontille 54145/1

HEL 2022-000700 T 10 01 01 02

Esirippu 2

Esitys

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Otteen liitteet
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Helsingin Vuosaarella sijaitsevalle asuinrakennusten korttelialueen (A) tontille 54145/1 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti on lyhytaikaisesti vuokrattu rakennusluvan hakemista varten. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ilman Hitas-ehtoja.



Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (hintatasossa 12/2021, ind. 2049) n. 779 euroa/k-m². Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 26.9.2001 hyväksymän ja 2.4.2004 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 10810 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 päätti 31.5.2018 (23 §) varata tontin 54145/1 RentO Asunnot Oy:lle (y-tunnus: 1461265-7) vapaarahoitteisten ja sääntelöttömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Tontin varausta on jatkettu tonttipäällikön päätöksillä 13.12.2019 (95 §) ja 3.2.2021 (5 §) 31.12.2021 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.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

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

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,12 euroa/kk/km².

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (CBRE, 27.10.2021) 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-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2080.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirtila(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho