



29.10.2019

Asia/8

§ 543

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Pasila, Vartiokylä)

HEL 2019-007773 T 10 01 01 02

Kollikatu, Lavakatu, Kauppakartanonkatu, Yläkiventie, Yläkivenrinne

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Pasilan ja Vartiokylän asemakaavan muutoksiin nro 12475, 12443, 12327 ja 12409 sisältyvien liitteessä 1 mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) ja autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 8 kokouksen asiana nro 14.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavan muutos nro 12475
- 5 Asemakaavan muutos nro 12443
- 6 Asemakaavan muutos nro 12327
- 7 Asemakaavan muutos nro 12409

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Postipuiston alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12475. Postipuistoon, Pasilan pohjoisosaan tulee asuinalue noin 5 700 uudelle asukkaalle. Alueen rakentaminen on alkanut vuonna 2019 ja sen arvioidaan kestävän 2020-luvun loppupuolelle saakka. Osa vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa keväällä 2020, joten niille on nyt aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Postipuiston asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan Hitas-asuntotuotantona, esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1973) noin 730 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 2,92 e/kk/m².

Myymlä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola ja työtilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta. Autopaikkatontin (LPA) kerrosneliömetri- tai neliömetrihinnan esitetään olevan noin 20 euroa edellä mainitussa hintatasossa.

Edellä olevassa hinta-arvioissa ei ole huomioitu tonteille esitettävää ns. alkuvuosialennusta, joka olisi voimassa 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus alentaa edellä mainittuja hintoja vapaarahoitteisten asuntonttien osalta 20 % 31.12.2023 saakka.

Kauppakartanonkatu 16:n alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12443. Alueelle tulee noin 200 uutta asukasta. Osa vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa keväällä 2020.

Vartiokylän Itäkeskuksen asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1973) noin 572 euroa/k-m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 458 euroa). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 2,29 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,83 e/kk/m²).

Liike-, ravintola-, toimisto-, palvelu- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1973) noin 355 euroa/k-m². Autopaikkatontin (LPA) neliömetrihinnan esitetään olevan noin 20 euroa edellä mainitussa hintatasossa.

Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8:n alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12327.



Alueelle tulee noin 350–500 uutta asukasta asumismuodoista riippuen. Osa vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa vuonna 2020.

Yläkiventie 6:n alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12409. Yksi vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tontin rakentaminen on alkamassa vuonna 2020.

Vartiokylän Myllypuron asuntotonteille (AK), jotka toteutetaan valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1973) noin 513 euroa/k-m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 410 euroa). Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 2,05 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,64 e/kk/m²).

Liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta.

Edellä mainittujen vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ja tonttien sijainti, pyrkien yhdenmukaiseen sekä johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Esittelijän perustelut

Alueiden rakentaminen

Postipuiston alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja rakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12475. Postipuistoon, Pasilan pohjoisosaan tulee asuinalue noin 5 700 uudelle asukkaalle. Alueen rakentaminen on alkanut vuonna 2019 ja sen arvioidaan kestävän 2020-luvun loppupuolelle saakka. Osa vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa keväällä 2020.

Kauppakartanonkatu 16:n alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12443, joka on tullut voimaan 30.1.2018. Alueelle tulee noin 200 uutta asukasta. Osa vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa keväällä 2020.



Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8:n alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12327, joka on tullut voimaan 22.1.2016. Alueelle tulee noin 350–500 uutta asukasta asumismuodoista riippuen. Osa vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tonttien rakentaminen on alkamassa vuonna 2020.

Yläkiventie 6:n alueelle on laadittu alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista varten tarvittava asemakaavan muutos nro 12409, joka on tullut voimaan 2.6.2017. Yksi vuokrausperiaate-esityksen kohteena olevista tonteista sijoittuu tälle alueelle. Tontin rakentaminen on alkamassa vuonna 2020.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Postipuiston alueen suunnitellusta asuinrakennusoikeudesta (noin 150 000 k-m²) luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2016 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % väli-
muodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varataan Asuntotuotantotoimistolle.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata Pasilan, Maalinenkeskuksen alueen asuinrakennusalueen 17125 Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2017 saakka muun muassa seuraavin ehdoin:

- Kortteleiden asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään 50 % väli-
muodon asuntotuotantona.
- Kiinteistölautakunta päättää varauksen kohdentamisesta tontteihin sekä tontinvarausten ehdoista, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueen asemakaavaluonnoksen.
- Kaupunginhallitus on 25.8.2014 (836 §) varannut Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuinrakennusoikeuden (noin 30 000 k-m²). Nyt tehtävällä varauk-



sella varataan Asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m² toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.

- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.

Kortteli 17125 varattiin valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Tonttipäällikkö päätti 6.4.2018 (14 §) jatkaa tontin 17125/2 varausta 31.12.2019 saakka entisin ehdoin.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 28.8.2018 (243 §) muuttaa tontin 17125/2 varausehtoja siten, että tontin 17125/2 rahoitus- ja hallintamuoto muutetaan valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta vapaa-rahoitteiseksi Hitas I –ehdoin toteutettavaksi omistusasuntotuotannoksi. Muilta osin noudatetaan entisiä varausehtoja.

Kaupunginhallitus päätti varata 5.11.2018 (691 §) asuinkerrostalotontit (AK) 45048/10, 45141/3 ja 4, 45142/19 sekä 45146/10 Asuntotuotannolle 31.12.2020 saakka muun muassa seuraavasti:

- tontti 45048/10 asumisoikeusasuntojen ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten siten, että asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet asumisoikeusasuntotuotantona,
- tontti 45141/3 senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten,
- tontti 45141/4 senioreille suunnattujen valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten,
- tontti 45142/19 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten ja
- tontti 45146/10 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Vuokraukset

Vs. asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 4.7.2019 (199 §) vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17124 tontin 1 (pinta-ala noin 2 629 m², os. Kollikatu 5, Metsäläntie 2b) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Postipuiston pysäköinti Oy -nimisen perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.8.2019 - 31.7.2020 liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 25.6.2019 (183 §) vuokrata Helsingin kaupungin 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17125 tontin 2 (pinta-ala noin 3 871 m², os. Lavakatu 8, Kippikuja 2, Veturitie 58) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle As Oy Helsingin Kollikkallio -nimisen



perustettavan yhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten ajalle
1.8.2019 - 31.7.2020 liitteestä 1 ilmenevin ehdoin.

Asemakaavatiedot

Postipuiston asemakaavan muutos nro 12475 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2018 ja se on tullut voimaan 6.7.2018. Asemakaava-alueelle tulee uusia asuntoja yhteensä noin 5 700 asukkaalle. Asemakaavan muutos sisältää kerrosalaa kaikkiaan 251 095 k-m², josta on asumista 237 400 k-m², liike- ja toimitilaa 4 310 k-m², julkisia palveluja 8 200 k-m² ja yhteiskäyttötilaa 1 185 k-m².

Kauppakartanonkatu 16:n asemakaavan muutos nro 12443 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.11.2017 ja se on tullut voimaan 30.1.2018. Alueelle tulee noin 200 uutta asukasta. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 20 300 k-m², josta uutta asuinrakennusoikeutta on 8 500 k-m². Kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 400 k-m² on toteutettava liike, ravintola-, toimisto- tai palvelutiloina.

Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8:n asemakaavan muutos nro 12327 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.12.2015 ja se on tullut voimaan 22.1.2016. Alueelle tulee noin 350–500 uutta asukasta asumismuodoista riippuen. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 74 802 k-m², josta uutta asuinrakennusoikeutta on 15 200 k-m². Ympäristölle haittaa tuottamatonta liike-, työskentely-, palvelu- tai toimitilaa saa rakentaa asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi enintään 60 k-m².

Yläkiventie 6:n asemakaavan muutos nro 12409 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.4.2017 ja se on tullut voimaan 2.6.2017. Kaava-alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 6 650 k-m², josta uutta asuinrakennusoikeutta on 2 800 k-m².

Sijaintikartta on liitteenä 3. Asemakaavakartat ovat liitteenä 4 - 7.

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavatiedot ilmenevät liitteestä 1.

Maaperä

Postipuiston alueella on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, jotka vuokralaisen on otettava huomioon maarakentamisessa. Helsingin kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö on antanut 29.3.2019 asiasta lausunnon, jota vuokralaisen on noudatettava. Vuokralainen vastaa kynnysarvomaista aiheutuvista toimenpiteistä ja kustannuksista.



Kauppakartanonkatu 16:n alueella ei ole kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Yläkiventie 2, 4, 5 ja 8:n sekä Yläkiventie 6:n alueilla on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella mainituilla alueilla ei ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tonttien sijainti pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Vertailutiedot

Pasilan Postipuiston asunto- ja autopaikkatontin osalta vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 16.1.2019 (6 §) Helsingin kaupungin kaupunginosan 17. (Pasila) liitteessä 2 mainittujen asuinkerrostalotonttien (AK) ja autopaikkatontin (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti muun muassa seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4, 17126/1-2, 17127/1-2 sekä 17128/1-2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 euroa ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 euroa.
- Autopaikkatontin (LPA) 17121/1 autopaikoitusta palvelevien tilojen ja mahdollisesti toteutettavien yhteistilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Vartiokylän Itäkeskus asuntotonttien osalta vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölahtakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) asuinkerrostalotontit (AK) 43086/1, 43215/7 ja 9 pitäen perusteena vi-



rallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion tukeman (pitkä korkotuki) vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta 29 euroa. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, myymälä-, kahvila-, ravintola-, sosiaalipalvelu-, terveydenhuolto-, toimisto tms. rakennettavien tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Vartiokylän Myllypuron asuntotonttien osalta vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 7.6.2017 (282 §) 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.

Asunto- ja autopaikkatonttien vuokra

Edellä olevan perusteella esitetään, että Pasilan Postipuiston asuinkerrostalotontin (AK) 17125/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 37 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (9/2019, ind. 1973) noin 730 euron kerrosneliömetrihintaa.

Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 2,92 e/kk/m².

Edellä mainituissa hinta-arvioissa ei ole huomioitu asuntotonteille jäljempänä esitettyä ns. alkuvuosialennusta.

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai muiden vastavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Asuinrakennusoikeuden osuudelle esitetään myönnettäväksi alkuperäisestä vuokrasta vapaarahoitteisille tonteille 20 % alkuvuosialennus 31.12.2023 saakka. Alkuvuosialennus esitetään myönnettäväksi alueen rakentamisesta johtuvan keskeneräisyyden perusteella. Tämän johdosta maanvuokrasta perittäisiin vapaarahoitteisilta tonteilta 80 % 31.12.2023 saakka.



Autopaikkatontin (LPA) 17124/1 autopaikoitusta palvelevien tilojen ja mahdollisesti toteutettavien yhteistilojen vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetri- tai neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (9/2019, ind. 1973) noin 20 euron kerrosneliömetri- tai neliömetrihintaa.

Vartiokylän Itäkeskuksen asuinkerrostalotonttien (AK) 45048/11 ja 12 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 29 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (9/2019, ind. 1973) noin 572 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 458 euroa).

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 2,29 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,83 e/kk/m²).

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

Asuntotonteille toteutettavien liike-, ravintola-, toimisto-, palvelu- 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 (9/2019, ind. 1973) noin 355 euron kerrosneliömetrihintaa.

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään perittävän 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).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa. ARA pitää edellä esitetyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä.

Autopaikkatontin (LPA) 45048/8 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1)



euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (9/2019, ind. 1973) noin 20 euron neliömetrihintaa.

Lisäksi esitetään, että asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätoksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

Vartiokylän Myllypuron asuinkerrostalotonttien (AK) 45141/3 ja 4, 45142/19 sekä 45146/10 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 26 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (9/2019, ind. 1973) noin 513 euron kerrosneliömetrihintaa (ns. ARA-alennuksen aikana noin 410 euroa).

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 2,05 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,64 e/kk/m²).

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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään perittävän 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).

Valtion tukemaan asuntotuotantoon toteutettavien tonttien hinnasta on neuvoteltu ARA:n kanssa. ARA pitää edellä esitettyjä hintoja sen ohjeistusten mukaisina ja hyväksyttävinä.

Lisäksi esitetään, että asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätoksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.



29.10.2019

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.

Pasilan ja Vartiokylän alueen tontit on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-ajan loppumisajankohdaksi esitetään 31.12.2080.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Tonttiluettelo
- 2 Vuokrausperiaatteet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavan muutos nro 12475
- 5 Asemakaavan muutos nro 12443
- 6 Asemakaavan muutos nro 12327
- 7 Asemakaavan muutos nro 12409

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Nelskylä, Linden, Sippola-Alho, Villeneuve