



§ 100

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Kuninkaantammen ja Maununnevan eräille asuntotonteille (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33399/5 ja Maununneva, tontti 33037/2)

HEL 2021-002161 T 10 01 01 02

Muotokuvanpolku, Maununnevantie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa ja Maununnevilla sijaitseviin asemakaavan muutoksiin nro 12504 ja 12499 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33399/5 ja 33037/2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi 28.10.2019 Kuninkaantammen alueelta asuinkerrostalotontin 33399/5 luovutettavaksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle valtion tukemien opiskelijoille suunnattujen vuokra-



ra-asuntojen rakennuttamista varten. Kaupunginhallitus on 5.11.2018 varannut Maununnevalta osoitteessa Maununnevantie 3 sijaitsevan rakennetun asuinkerrostalotontin Asuntotuotannolle vuokra-asuntojen rakennuttamista varten muun muassa ehdolla, että vireillä oleva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Edellä mainittuja tontteja koskevat asemakaavan muutokset ovat saaneet lain voiman. Uudisrakentaminen mainituille tonteille on alkamassa kuluvan vuoden aikana, mistä syystä tonteille on aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittely perustuu Aran pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiin aluekohtaisiin tonttien enimmäishintoihin ja hinnoittelu noudattaa siten erityisesti Kuninkaantammessa jo aiemmin vahvistettuja vuokrausperiaatteita.

Kuninkaantammen tontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (12/2020, ind. 19,80) olisi esitetyn mukaisesti noin 554 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksen kanssa noin 444 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,77 euroa/as-m²/kk.

Maununnevan tontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (12/2020, ind.19,80) olisi esitetyn mukaisesti noin 574 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksen kanssa noin 459 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,84 euroa/as-m²/kk.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.10.2019 (720 §) varata Kuninkaantammen kerrostalotontin 33399/5 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle sr:lle valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten. Varaus on voimassa 31.12.2021 asti.

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarauskierrosta koskevalla päätöksellään 5.11.2018 (691 §) varata osoitteessa Maununnevantie 3 sijaitsevan kerrostalotontin 33037/2 Asuntotuotannolle valtion asuntolainottamien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen rakennuttamista varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2019 hyväksynyt Kuninkaantammen Muotokuvankadun asemakaavamuutoksen nro 12504 ja asemakaava on tullut voimaan 19.6.2019. Asemakaavan mukaan tontti 33399/5, jolle



vuokrausperiaatteet esitetään nyt määrättäväksi, kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään ja, jossa rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Tontin pinta-ala on 3 698 m² ja rakennusoikeus on 3 300 k-m². Tontti sijaitsee Muotokuvanpolku –nimisen kadun varrella.

Maununnevan asuntotontti 33037/2 sijaitsee Maununnevantien, Kasematinkujan ja Kasematinkallion rajaamalla alueella ja sille sijoittuva uudisrakennushanke on täydennysrakennuskohde, jolle on räätälöity oma, vain tonttia 33037/2 koskeva asemakaavan muutos. Tontilla sijaitsee kolme huonokuntoista Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n omistamaa asuinkerrostaloa, joille on haettu purkulupa uudisrakennusten rakennuslupaan liittyen. Laadittu asemakaavan muutos tuo tontille lisää rakennusoikeutta 4 200 k-m². Tontin 33037/2 rakennusoikeus on kokonaisuudessaan 8 600 k-m².

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittely perustuu Aran pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiin rakennusmaan aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti sekä alueelle jo aiemmin vahvistetut saman tuotantomuodon vuokrausperiaatteet. Näin menetellen pyritään mahdollisimman yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 8.5.2020 vahvistaa Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 33398/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosi-vuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin vuosivuokrasta 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).

Esitetyt vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä kerrotut tekijät esitetään asuinkerrostalotonttien (AK) vuokrausperusteeksi valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Kuninkaantammen tontilla vähintään 28 euroa ja vastaavasti Manunnevan tontilla vähintään 29 euroa sekä vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon kerrostaloissa kummallakin alueella vähintään 30 euroa.

Edellä mainituin perustein tonttien maanvuokrat esitetään määräytyvän seuraavasti:

Tontti		<u>rak.oikeus</u> k-m ² /m ²	e/ k-m ² (ind. 100)	e/ k-m ² (ind. 1980)	Perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1980)	Alkuvuosi- vuokra e (ind. 1980), kun <u>ara-alennus 20 %</u> huomioitu
33399/5	AK	3 300	28	554,40	3 696	73 181	58 545
33037/2	AK	8 600	29	574,20	9 976	197 525	158 020

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

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

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi normaalin käytännön mukaisesti noin 60 vuoden pituisilla sopimuksilla. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tuke-
missa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 1,77 - 1,84
e/m²/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,22 -
2,30 e/m²/kk.

Toimivalta



Hallintosäännön 7 luvun 1 § 1 mom. 7k:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrauserusteet, kun tontti luovutetaan vuokralle yli 30 vuodeksi.

Hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 mom. 2k:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrauseriaatteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Villeneuve
Maka/Make/Mannisto, Tuurala