



§ 447

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntontin vuokraamiseksi (Kumpula, tontti 24926/7)

HEL 2018-008103 T 10 01 01 02

Kauhavankuja 7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vuokraa Helsingin kaupungin kaupunginosasta 24. (Kumpula) korttelin 24926 tontin 7 kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 10277

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kumpulan tontille 24926/7 on tarkoitus rakentaa uusi paritalo. Uudisrakentamisen vuoksi tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa on tarpeen pidentää ja tontille määritellä uudet vuokrausperiaatteet. Asiassa esitetään, että tontti vuokrataan uusilla vuokrausperiaatteilla noin 50 vuodeksi. Uutta maanvuokraa esitetään perittäväksi uuden rakennuksen rakentamistöiden alkamisesta lukien, kuitenkin viimeistään piirustusten tarkastamisesta lähtien.

Ehdotettu maanvuokra vastaa tontin nykyarvon (6/2018, ind. 1950) yksikköhintaa noin 897 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 3,59 euroa/kk/m².



Esittelijän perustelut

Voimassa oleva maanvuokrasopimus ja uudisrakentamisen tarve

Kaupungin ja vuokralaisen välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 11526 Kumpulassa sijaitsevasta tontista 24926/7. Maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 1.1.2020.

Vuokra-alueella sijaitseva paritalo on erittäin huonokuntoinen ja se on tarkoitus purkaa. Rakennukselle on 16.5.2017 (174 §) myönnetty purkamislupa (24-3268-16-P). Purettavan rakennuksen tilalle on tarkoitus rakentaa uusi paritalo. Uudelle paritalolle on 5.6.2018 (331 §) myönnetty rakennuslupa (24-0942-18-A). Uuden rakennuksen arvioidaan valmistuvan loppuvuodesta 2019. Uudisrakentamisen vuoksi tontin vuokra-aikaa on tarpeen pidentää ja tontille määritellä uudet vuokrausperiaatteet. Tontti esitetään vuokrattavaksi uusilla vuokrausperiaatteilla noin 50 vuodeksi.

Vuokrausperiaatteiden hyväksymisen jälkeen laadittavassa maanvuokrasopimuksessa tullaan käyttämään kaupungin vakioehtoja ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään mahdollisesti tarvittavat lisäehdot.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.5.1996 vahvistaman ja 19.7.1996 voimaantulleen asemakaavan muutoksen nro 10277 mukaan tontti on asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Asemakaavan mukaan tontille saa rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa enintään 2,5 metriä korkeita ja pinta-alaltaan enintään 18 m²:n suuruisia katoksia ja talousrakennuksia. Katosten ja talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 0,025 kertaa tontin pinta-ala, kuitenkin enintään 36 m².

Tontin rakennusoikeus on 165 k-m² ja pinta-ala 504 m². Tontti on rekisteröity kiinteistörekisteriin 30.4.1982.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet, tontin sijainti, talotyyppi ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisten asian tuntijoiden arviot alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot



Kvsto päätti 14.11.2007 (306 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 27. kaupunginosan (Vanhakaupunki) asemakaavan muutokseen nro 10950 sisältyvät asuinrakennusten tontit (A) 27925/1 ja 27926/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 =100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 40 euroa.

Kvsto päätti 29.8.2012 (238 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula) erillispientalotontit (AO) 28318/8 - 17, 28325/1 - 4, 28326/1 - 8, 28329/1 - 8 ja 28328/1 - 18 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Kvsto päätti 29.5.2013 (209 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 34. kaupunginosan (Pakila, Länsi-Pakila) asuinpientalotontit (AP) 34117/ 3 ja 34130/4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa. Tonteille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

Kvsto päätti 20.5.2015 (129 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 26. kaupunginosan (Koskela) erillispientalotontin (AO/s) 26987/17 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 36 euroa. Tontin vuokra on määrätty päättyvien maanvuokrasopimusten mukaiselle tasolle, sillä tontilla ollut asuinrakennus oli tuhoutunut tulipalossa korjauskelvottomaksi.

Kvsto päätti 12.10.2016 (265 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuntotontin (A) 28105/32 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon edellä mainitut vertailutiedot, tontin sijainti, talotyyppi ja alueen maanarvon kehittyminen sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden arviot alueen rakennusoikeuden markkina-arvosta esitetään, että tontin 24926/7 vuosivuokra määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuin-kerrosneliömetrihintana vähintään 46 euroa.

Tontin laskennallinen kerrosneliömetrihintana kesäkuun 2018 hintatasossa (ind. 1950) olisi noin 897 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 3,59 euroa/as-m²/kk.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi.

Pientalotonttien maanvuokriin ei ole vuoden 1993 jälkeen myönnetty arava- tai korkotukialennusta. Tämä ei kuitenkaan estä korkotukilainan myöntämistä, koska lainoituksen ehtona oleva enimmäishinta/maanvuokra ei koske pientalotontteja. Päätösehdotuksen mukaan maanvuokraan ei myönnetä arava-/korkotukialennusta.

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

Maanvuokraa esitetään perittäväksi käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti, kuitenkin vähintään 165 k-m²:n mukaan. Vuokralaisen rakennusluvan (24-0942-18-A) yhteydessä esittämien ja maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tarkistamien piirustusten mukaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala on 187 k-m².

Lopuksi esitetään, että uutta maanvuokraa perittäisiin vakiintuneen käytännön mukaisesti uuden rakennuksen rakentamistöiden alkamisesta lukien, kuitenkin viimeistään piirustusten tarkastamisesta lähtien.

Tontin 24926/7 vuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutos nro 10277

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Maria Nelskylä, Timo Linden ja Anna Villeneuve