



§ 327

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi eräille kiinteistöille (Munkkiniemi, Toukola ja Katajanokka)

HEL 2018-006198 T 10 01 01 02

Koreankatu 2, Satamakatu 9-11, Luuvaniementie

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) asuinkerrostalojen (AK) korttelin 30120 suunnitellun tontin 9 tai siitä muodostettavan tontin vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 30120/9 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100) pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta 55 euroa (nykyarvo 1 069 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944) ja valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta 30 euroa (nykyarvo noin 583 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jolloin tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B



Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 23. kaupunginosan (Toukola) yleisten rakennusten korttelin 23918 tontin 1 tai siitä muodostettavan tontin vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka seuraavin ehdoin:

1

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana uuden, yleisestä tilasta (y-tilasta) asuintilaksi muutetun tai viimeistään 31.12.2025 muutettavan asuinrakennusoikeuden osalta 42 euroa (nykyarvo noin 816 euroa /k-m², ind. 04/2018, ind. 1944).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden osalta 30 euroa (nykyarvo vastaa noin 583 euroa/k-m², ind. 04/2018, ind. 1944) ja voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen jo rakennetun y-tilan yleisen rakennusoikeuden osalta 15 euroa (nykyarvo noin 297 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944 euroa).

3

Voimassa olevan vuokrasopimuksen nro 22382 mukaisen jo rakennetun asuinrakennusoikeuden ja y-tilan rakennusoikeuden osalta peritään vuonna 2017 80 %, vuonna 2018 85 % ja vuonna 2019 90 % vuokrasusta. Vuonna 2020 ja siitä eteenpäin vuokra peritään täysimääräisesti.

Y-tilasta asuintilaksi muutettua/muutettavaa asuinrakennusoikeutta edellä mainittu määräaikainen alennus ei koske.

4

Muilta osin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) asemakaavan nro 12341



mukaisen maanalaisen määräalan vuokraamista myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2070 saakka seuraavin ehdoin:

1

Alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100 pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa (nykyarvo noin 19 euroa/m², 4/2018, ind. 1944).

2

Muutoin noudatetaan tavanomaisia maanalaisen tilan vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 21 kokouksen asiana nro 9.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Liitekartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Munkkiniemi (päättöskohta A)

Munkkinimen Niemenmäkeen suunnitellulle tontille 30120/9 toteutetaan HUS:n työsuhteasuntoja. Nyt esitetään vahvistettavaksi vuokrausperustehinta sekä vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuntotuotannon että valtion korkotukemana vuokra-asuntona toteutettavan asuntotuotannon osalta.

Toukola (päättöskohta B)



Toukolan yleisten rakennusten tontilla olevaa maanvuokrasopimusta muutetaan asuntoalueen maanvuokrasopimukseksi. Samalla hintoja esitetään päivitettävän vanhan sopimuksen mukaisten tilojen osalta ja lisäksi esitetään vahvistettavaksi uusi vuokrausperustehinta niille tiloille, joiden vanhan sopimuksen mukainen käyttötarkoitus muuttuu asuamiseen vuosien 2010 ja 2025 välisenä aikana.

Katajanokka (päättöskohta C)

Katajanokan Satamakadun alla olevalle maanalaiselle määrälalle esitetään vahvistettavaksi vuokrausperusteet. Asemakaavassa Satamakadun alle on osoitettu tila maanalaista pysäköintilaitosta varten. Yksityiseen pysäköintilaitokseen sijoitetaan korttelin 8147 tonttien velvoiteautopaikkoja.

Esittelijän perustelut

Munkkiniemi (päättöskohta A)

Taustaa

Vuokrausperusteet vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon osalta on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 6.2.2018 (57 §), tonttia koskevan varauspäätöksen yhteydessä. Koska kaupunginhallituksessa (16.4.2018 § 217) varauspäätöstä muutettiin siten, että tontille tulee toteuttaa joko vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tai ARA-vuokra-asuntoja, otettiin vuokrausperuste-esitys kokonaisuudessaan uudelleen valmisteluun. Varauspäätöksen muutos liittyi osaltaan ARA:n aikaisemmin asukkailta edellyttämien tulorajojen poistamiseen. Tulorajoihin liittyvä muutos tuli voimaan 1.3.2018.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12363 15.6.2016 ja se on tullut lainvoimaiseksi 5.8.2016. Nyt varattava alue kuuluu asemakaavan mukaisesti asuinkeuhkalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on 5 500 k-m².

Tonttia 30120/9 koskee hyväksytty tonttijako nro 12905. Tonttijaon mukaista tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Vuokrausperusteet

Vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta vuosivuokran määrittämisen perusteeksi esitetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 55 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



Nykytasossa (04/2018, ind. 1944) ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa 1072 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,26 euroa/as-m²/kk.

Hintaa määritettäessä on otettu huomioon mm. puistonäkymät ja hinta on määritetty 2016 hintavyöhykekartan avulla käypään arvoon.

Valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon osalta tontin vuosivuokran määräämisen perusteeksi esitetään virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tämän lisäksi vuosivuokrasta myönnetään 20 % alennus niin kauan, kun valtio myöntää kohteelle korkotukea.

Nykytasossa (04/2018, ind. 1944) ehdotettu kerrosneliömetrihinta vastaa 583 (ARA-alennus huomioiden 466) euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,33 euroa/as-m²/kk (ARA-alennus huomioiden noin 1,87 euroa/as-m²/kk).

Tontin ARA-vuokratasoa on pyydetty Asumisen rahoitus- ja kehittämissivustolta ja esitetty vuokrausperustehinta alennuksineen täyttää ARA:n vaatimukset.

Toukola (päättökohta B)

Nykytilanne, voimassa oleva vuokrasopimus

Tontti on vuokrattu 8.12.2010 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella (sopimusnumero 22382) Helsingin seurakuntayhtymälle seurakunnallista työkeskusta varten. Vuokraoikeus on siirtynyt 19.1.2010 tehdyllä vaihdolla Asunto Oy Helsingin Koreankatu 2:lle.

Vuokrasopimuksen mukaisesti vuokranantajalla on oikeus korottaa tontin maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle toteutetaan y-tilaa enemmän kuin 1 540 k-m² tai asuintilaa enemmän kuin 551 k-m² tai y-, asuin-, liike-, toimisto- tai niihin verrattavaa tilaa enemmän kuin 2 091 k-m². Tontin perusvuosivuokra on vuokrasopimuksessa laskettu 5 %:n mukaan, koska kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 18) päätöksen mukaan muilta kuin asuntotonteilta vuokraa peritään 5 % mukaan. Y-tilalla tarkoitetaan yleishyödylliseen toimintaan tai siihen rinnastettavaan toimintaan käytettävää rakennusoikeutta. Kyseessä ei siten ole asuinrakennusoikeus eikä rakennusoikeutta käytetä myöskään liike- tai toimistotarkoituksiin. Vakiintuneesti y-tilasta on peritty vuokraa, joka on noin puolet asuntotontin vuokrasta.

Lisäksi vuokranantajalla on vuokrasopimuksen mukaisesti oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksis-



12.06.2018

sä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Vuokraan on myönnetty sopimuksen uusimisen yhteydessä määräaikainen alennus, joka päättyy vuonna 2019. Vuodesta 2020 lukien vuokraa peritään täysimääräisesti.

(vuokraustunnus L2123-11)

Tätä vuokrausperuste-esitystä valmisteltaessa voimassa olevaa maanvuokrasopimusta muutetaan parhaillaan asuntoalueen sopimukseksi ja samalla vuokraa tarkistetaan tässä esityksessä esitetyin hinnoin. Vuokraus tehdään 30 vuodeksi ja kun kaupunginvaltuusto on vahvistanut tontille vuokrausperusteet, vuokra-aikaa jatketaan vuokrausperuste-esityksen mukaisesti 31.12.2060 saakka.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Sisäasiainministeriön 12.11.1953 hyväksymän asemakaavan nro 3428 mukaan tontti 23918/1 kuuluu yleisten rakennusten korttelialueeseen. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.12.1953.

Asemakaavasta myönnetty poikkeamispäätös ja y-tilan muuttaminen asumiseen

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 7.2.2017 (§ 13) hyväksyä Asunto Oy Helsingin Koreankatu 2:n asemakaavaa nro 3428 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellytti poikkeamista asemakaavassa osoitetusta tontin käyttötarkoituksesta eli yleiselle rakennukselle osoitetusta tontista asuinrakennukselle osoitetuksi tontiksi. Tontilla olevan rakennuksen seurakuntasali on tarkoitus muuttaa asunnoiksi. Tontille jäisi muutoksen jälkeen kuitenkin päiväkotia, joten tontti jäisi edelleen osittain yleisen rakennuksen tontiksi.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti rakennuslupa hankkeelle oli haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 29.06.2017 § 119. Poikkeamispäätöksen ja rakennusluvun mukaiset rakennustyöt tontilla on jo aloitettu, tilojen käyttöönotto edellyttää vuokrasopimuksen muuttamista.

Lisäksi vuokralainen on allekirjoittanut sitoumuksen, jolla se on hyväksynyt muun muassa sen, että tontin maanvuokraa korotetaan 1.7.2017 alkaen käyttötarkoitusta ja lisärakentamista vastaavasti sekä sen, että tontista tehdään kokonaan uusi vuokrasopimus tarvittavine lisäehtoineen käyttäen asuntoalueen maanvuokrasopimuslomaketta nykyisen



liike- ja toimistoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen sijaan. Vuokrasopimusta ollaan parhaillaan muuttamassa.

Tontit-yksikön päällikkö on 27.7.2017 (113 §) hyväksynyt vuokra-alueita koskevat muutospirustukset. Suunnitelmien mukaan asuinkerrosalaa on 1 166 k-m² ja y-tilaa 925 k-m². Asuinkerrosalan määrä kasvaa 615 k-m² nykyisen vuokrasopimuksen mukaisesta kerrosalasta ja y-tila vähenee vastaavan määrän. Kokonaiskerrosala ei muutu.

Voimassa olevan vuokrasopimuksen mukaisen rakennusoikeuden yksikköhinnan päivittäminen

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan 1.1.1981 jälkeen vuokrattavien asuntonttien, joiden kokonaiskerrosalasta yli puolet on asutokerrosalaa, vuokrat määrätään 4 %:n mukaan tontin myyntiarviohinnasta aiemmin käytetyn 5 %:n asemesta.

Tontin tosiasiallinen käyttötarkoitus on asemakaavan poikkeamista koskevalla päätöksellä muuttunut pääasiallisesti asumiseksi, joten vuokrauksessa tonttia olisi vastaavasti pidettävä asuinalueen vuokrauksena. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että myös tuottovaatimusta tulisi vastaavasti muuttaa voimassa olevan sopimuksen mukaisesta.

Tämän vuoksi esitetään, että tonttia koskevassa uudessa vuokrasopimuksessa vuokra lasketaan 4 %:n tuottovaatimuksen perusteella nykyisen 5 %:n sijaan. Rakennetun kerrosalan yksikköhinta esitetään muunnettavaksi tässä suhteessa, jolloin rakennetun asuinrakennusoikeuden osalta yksikköhinnaksi esitetään 30 euroa/k-m² (nykyarvo noin 583 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944) ja rakennetun y-tilan rakennusoikeuden osalta 15 euroa/k-m² (nykyarvo noin 292 euroa/k-m², 04/2018, ind. 1944).

Esitetyn asuinrakennusoikeutta koskevan yksikköhinnan mukaiseksi asumiskustannusvaikutukseksi tulisi noin 2,33 euroa/as-m²/kk (04/2018, ind. 1944).

Voimassa olevassa maanvuokrasopimuksessa on myönnetty määräaikainen sopimuksen uusimiseen liittyvä ns. siirtymäaika-alennus 31.12.2019 asti. Alennus tulee koskemaan asuntonttien vuokrauksessa vain vanhan sopimuksen mukaista käytettyä rakennusoikeutta siltä osin, kuin tilat pysyvät vanhan sopimuksen mukaisessa käytössä (alennus myönnetään sekä asuin- että y-tilan osalta).

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tonttia 23918/1 koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokrantajalla on oikeus korottaa maanvuokraa, mikäli vuokra-alueelle to-



teutetaan asuintilaa enemmän kuin 551 kerrosneliometriä (k-m²). Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa tämä kerrosneliömetrimäärä kasvaa 615 kerrosneliömetrillä (k-m²). Edelleen maanvuokrasopimuksen mukaisesti vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa muun muassa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa tai rakennusoikeudessa tapahtuvien muutosten johdosta.

Tontille on vahvistettu vuokrauserusteet vuonna 2009 (kaupunginvaltuuston päätös 29.4.2009 § 95) maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä. Noudatetun käytännön mukaan silloin, kun vuokrakauden aikana vuokra-alueella otetaan käyttöön lisää rakennusoikeutta, peritään uudesta rakennusoikeudesta vuokraushetkellä käyvän arvon mukaista hintaa. Siten vuonna 2009 vahvistetut vuokrauserusteet eivät sovellu käytettäviksi. Käyttötarkoituksen muutos vuokrakauden aikana on rinnastettavissa uudisrakennusoikeuteen.

Koska tontin vuokra-aikaa on jäljellä vielä yli 30 vuotta ja kyse on käyttötarkoituksen muutoksesta, joka koskee huomattavaa osaa tontin kokonaisrakennusoikeudesta, haetaan vahvistettavaksi uudet vuokrauserusteet.

Aivan uudisrakennusoikeutta vastaavaa hintaa ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista periä, koska ainoastaan nykyisen rakennuksen sisällä tapahtuu muutoksia. Kyse ei ole uuden rakennuksen rakentamisesta vaan vanhan rakennuksen sisätilojen muokkaamisesta, jolloin rakennusoikeutta ei saada käytettyä yhtä tehokkaasti.

Y-tilasta asumiseen muutettavan rakennusoikeuden osalta esitetään yksikköhinnaksi vahvistettavaksi 42 euroa/kerrosneliometri (vastaa n. 816 euroa, ind. 04/2018).

Esitetyn yksikköhinnan mukaiseksi asumiskustannusvaikutukseksi tulisi noin 3,27 euroa/as-m²/kk (04/2018, ind. 1944).

Esitetty vuokrauserustehinta perustuu kohteen markkina-arvosta tilattuun arviolausuntoon (GEM Property Oy, 16.3.2018) ja on mainitun arviolausunnon mukainen.

Katajanokka (päättökohta C, maanalainen määräala)

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 (967 §) varata Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle noin 2 000 m²:n suuruisen Satamakadun alueen (mapl) kirkkokunnan omistamien Katajanokan tonttien 8147/7, 9 (nykyiset tontit 12 ja 13) ja 11 vireillä olevan kaavamuutoksen edellyttämää



maalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2016 saakka.

Kiinteistölautakunta päätti 2.6.2016 (253 §) jatkaa varausaikaa 30.6.2017 saakka entisin ehdoin.

Varauspäätös tehty Suomen evankelis-luterilaiselle kirkolle. AALTO Real Estate Oy koordinoi hanketta ja on perustanut kiinteistöosakeyhtiön hallitsemaan vuokrattavalle maanalaiselle määrälalle toteutettavaa pysäköintilaitosta. Kaikki korttelin 8147 tontit on myyty.

Vuokrauspäätökset

Rakennusluvan hakemista varten tehtävää alueen lyhytaikaista vuokrausta koskevaa päätöstä valmistellaan parhaillaan tätä vuokrausperuste-esitystä kirjoitettaessa. Haetaan perusteet vuokrata alue yli 30 vuodeksi. Vuokralaiseksi tulee Kiinteistö Oy Kasinoparkki, joka toteuttaa alueelle yksityisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan yksityisessä omistuksessa olevien korttelin 8147 tonttien veloitautopaikkoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutos nro 12341 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.11.2016 ja se on tullut voimaan 16.12.2016. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 8147/ 7, 9 ja 11. Kiinteistöistä 8147/9 on muodostettu tontit 8147/12 ja 13. Kaavamuutoksen mukaiselle asuinkerrostalojen korttelialueelle ja lähetystörakennusten korttelialueelle, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita, osoitetaan lisää rakennusoikeutta ja rakennukset suojellaan.

Kaavakarttaan merkitylle pysäköintilaitosta varten varatulle maanalaiselle alueelle (mapl) saa sijoittaa Satamakadun alle korttelia 147 palvelevan pysäköintilaitoksen.

Asemakaavan mukaan maalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja Satamakadun alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitoksena ei lähtökohtaisesti saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Suunnitelmat

Uuteen Satamakadun alle rakennettavaan yksityiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen toteutetaan tämän hetkisten suunnitelmien mukaan autopaikat noin 45 autolle. Laitos on ajoyhteys korttelista 8147.



Pysäköintilaitos Satamakadun alla on kadunsuuntainen pitkä suorakaitteenmuotoinen halli, jossa on ajoväylä keskellä ja pysäköintipaikat molemmin puolin. Halli on lähes Satamakadun levyinen.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vakiintuneen käytännön mukaisesti autopaikoitukseen varattavien alueiden vuokrausperustehinta on maaneliöperusteinen siten, että ind. 100-hinta on 1 euro. Edelleen vakiintuneen käytännön mukaan muiden kuin asuntotonttien tuottovaatimus on 5 %:a, joten vuokra tullaan laskemaan 5 % tuottovaatimuksen mukaan.

Vuosivuokran määrittämisen perusteeksi esitetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista maaneliöhintaa. Nykytasossa (04/2018, ind. 1944) ehdotettu maaneliöhinta (m²) vastaa 19 euroa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Liitteet

1 Liitekartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano