



§ 233

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi Kontulan ja Keski-Vuosaaren asunto- ja auto-paikatonteille (Mellunkylä, tontit 47031/12 ja 47083/1 sekä Vuosaari, tontti 54057/3)

HEL 2017-005065 T 10 01 01 02

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 47031/12 (AKS) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

2

Tontin 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).

3

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen sekä julkisten palvelu- ja kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

4

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

5

Muutoin noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.



B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutoksen nro 11423 mukainen autopaikkatontti 47083/1 31.12.2080 saakka pitäen vuosivuokran perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttineliohinnana 1 euroa.

Muutoin noudatetaan tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokramaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Keski-Vuosaari) asemakaavan nro 12344 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 54057/3 (AK) 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliohinnana 26 euroa.

2

Muutoin noudatetaan edellä päätöskohdan A mukaisia ehtoja 2 - 5.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Otteet ajantasa-asemakaavoista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kv/tonttiosasto



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kontulan ja Keski-Vuosaaren kahdelle asuntotontille ja yhdelle autopaikkatontille esitetään määrättäväksi vuokrausperusteet.

Esittelijän perustelut

Asemakaava / Kontula

Kaupunginvaltuuston 31.5.2016 hyväksymän ja 4.8.2016 lainvoimaiseksi tulleen Mellunkylän Kontulan asemakaavan muutoksen nro 11423 mukaan tontti 47031/12 kuuluu erityisasumisen kortteli-alueeseen (AKS). Tontin rakennusoikeus on 4 000 k-m².

Kaavaan sisältyy myös muun muassa asuntotonttia 47031/12 palveleva autopaikkatontti 47083/1.

Varauspäättös / Kontula

Kaupunginhallitus päätti 11.6.2007 (880 §) varata erityisasumisen tontin 47031/12 asuntotuotantotoimistolle vanhusten palvelutalon rakentamista varten 31.12.2008 saakka.

Varausta on jatkettu kaupunginhallituksen päätöksillä 16.2.2009 (235 §) ja 20.6.2011 (638 §) sekä kiinteistölautakunnan päätöksillä 12.6.2014 (340 §), 28.4.2015 (208 §) ja 30.6.2016 (324 §).

Vertailuvuokrat / Kontula

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (193 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12321 mukaiset valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavat ohjeelliset asuntotontit pitäen vuosivuokrien perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Lisäksi kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Mellunmäki) asemakaavan muutoksen nro 12207 (ns. Naulakallion alue) mukaiset valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettavat ohjeelliset asuntotontit pitäen vuosivuokrien perusteena elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.



Ehdotetut vuokrausperusteet / Kontula

Kontulan erityisasumisen korttelialueeseen (AKS) kuuluva valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 47031/12 esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 25 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vakiintuneen käytännön mukaisesti autopaikkatonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelioetrihintana 1 euroa, jota esitetään siten myös autopaikkatontin 47083/1 vuosivuokran perusteeksi.

Asemakaava / Keski-Vuosaari

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 12344 mukaan tontti 54057/3 kuuluu asuinkerrotalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaan 1 450 k-m².

Vertailuvuokra / Keski-Vuosaari

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2015 (192 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54052 erityisasumisen tontin nro 6 (AKS) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron asuinkerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Ehdotetut vuokrausperusteet / Keski-Vuosaari

Asemakaavan nro 12344 mukainen valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona toteutettava tontti 54057/3 esitetään vuokrattavaksi pitäen perusteena 26 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti noin 60 vuotta. Siten tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2080 saakka.

Maanvuokran nykyarvo

Asuntotonteille esitettävät vuokrausperusteet vastaavat nykyarvoltaan (1/2017, ind. 1923) seuraavia kerrosneliömetrihintoja / tonttinelioetrihintoja:

Kontula

- Asuntotontti 481 euroa / k-m².



04.05.2017

To/24

- Autopaikkatontti 19,23 euroa / m².

Keski-Vuosaari

- Asuntotontti 500 euroa / k-m².

Maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin

Asuntotonttien maanvuokrien teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin (euroa / neliö / kuukausi) olisi esitettyjen vuokrausperusteiden mukaan:

Kontula

- ilman korkotukialennusta 1,90 euroa.

- korkotukialennuksen kanssa 1,50 euroa.

Keski-Vuosaari

- ilman korkotukialennusta 1,90 euroa.

- korkotukialennuksen kanssa 1,60 euroa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Otteet ajantasa-asemakaavoista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Kv/tonttiosasto