6
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määräämiseksi Keski-Vuosaaren asuntotontille ja autopaikkatontille sekä osto-option sisällyttämiseksi asuntotontin vuokrasopimukseen (Vuosaari, tontit 54052/6 ja 54054/4)

HEL 2015-004972 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 107/678 507, Mustalahdentie 1 ja 7

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54052 erityisasumisen tontti 6 (asemakaavamerkintä AKS) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54052/6 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron asuinkerrosneliömetrihintaa sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

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

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike- ja julkisten tilojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontin rahoitus- ja hallintamuodon muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta kyseisen tontin osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena seuraavia uusia rahoitus- ja hallintamuotoja sekä pistelukua 100 vastaavia hintoja:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemien asuntojen ja välimuodon asuntojen (kuten Hitas, asumisoikeus) osalta 24 euroa sekä vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta 28 euroa.

Asuntotonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion

asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkotukea.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54054 autopaikoitustontti 4 (asemakaavamerkintä LPA) tai siitä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54054/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron neliömetrihintaa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia autopaikoitusalueen vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

C

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään tontin 54052/6 vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukainen seuraava osto-optio ja muut ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi (5) vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-optiotaan aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Tonttia myytäessä on sopimusehdoin varmistettava, että sille rakennetut asunnot pidetään vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

3

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan rakennusoikeuden yksikköhintaan 30 euroa/k-m² vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta ja 15 euroa/k-m² liike- ja julkisten tilojen osalta.

Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjattujen edellä mainittujen yksikköhintojen mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuihin yksikköhintoihin perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainitut yksikköhinnat luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten, asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

4

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän tai mainittu kerrosalamäärä muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä ostajalta kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.8.2012 Keski-Vuosaaren Mustalahdentien alueen asemakaavan muutoksen nro 11953, ja se tuli lainvoimaiseksi 12.10.2012.

Kaavaan merkitylle erityisasumisen tontille 54052/6 (AKS) tullaan rakentamaan vanhuksille tarkoitettuja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tonttia on tarjottu varauksensaajalle ostettavaksi suoraan. Tontti saatetaan kuitenkin ensin vuokrata pitkäaikaisesti, joten sille tulee myös vahvistaa vuokrausperusteet. Samalla tulisi sisällyttää tontin vuokrasopimukseen kaupunginhallituksen periaatepäätöksen (1.3.2010, 251 §) mukaiset tontin osto-optiota koskevat ehdot.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin 54052/6 laskennallinen asuintilojen k-m²-hinta on tasossa 4/2015 (ind. 1908) noin 515 euroa/k-m² sekä liike- ja julkisten tilojen k-m²-hinta noin 267 euroa/k-m². Tällöin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 2,06 euroa/as-m²/kk.

Tontin 54052/6 osto-option mukaisen myyntihinnan esitetään määräytyvän asuintilojen osalta hintatasossa 4/2015 (ind.1908) noin 572 euron/k-m² ja vastaavasti liike- ja julkisten tilojen osalta noin 286 euron/k-m² mukaan.

Kaava-alueelle sijoittuu lisäksi kaupungin omistuksessa oleva maantasoinen autopaikkatontti 54054/4 (LPA), jolle tulee myös vahvistaa vuokrausperusteet.

Mainitut tontit esitetään vuokrattaviksi 31.12.2080 saakka.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Vuosaaren asuntotontin (AKS) 54052/6 Graniittiholvi Oy:lle 31.12.2016 saakka senioreille suunnattujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Tontille 54054/4 (LPA) ei ole tehty varauspäätöstä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 12.10.2012 lainvoimaiseksi tulleen Keski-Vuosaaren asemakaavan muutoksen nro 11953 mukaan tontti 54052/6 kuuluu ensisijaisesti vanhusten asuntoja varten tarkoitetujen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AKS) ja tontti 54146/4 (nykyinen tontti 54054/4) autopaikkojen korttelialueeseen (LPA).

Erityisasumisen tontin 54052/6 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 + 250 k-m², jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan ja toinen luku asumista palveleville liike- tai julkisille tiloille varattavan kerrosalan. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on VI.

Tontin 54052/6 pinta-ala on 1 279 m² ja osoite Mustalahdentie 1. Kyseinen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2015.

Tontin 54054/4 pinta-ala on 381 m² ja osoite Mustalahdentie 7. Kyseinen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2015.

Maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla 54052/6 ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

Tontilla 54054/4 on tehty pilaantuneen maaperän kunnostus. Ympäristökeskuksen kunnostuksesta 16.12.2014 antaman kirjeen mukaan puhdistus on tehty hyväksyttävällä tavalla. Alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden vuoksi vuokranantajalla on kuitenkin viiden vuoden ajan vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien velvollisuus korvata mahdollisesta maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset siten kuin vuokranantajan ja vuokralaisen kesken tarkemmin sovitaan.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontin vuokra

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan tontin (AKS) 54052/6 vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron suuruista asuinkerrosneliömetrihintaa. Tällöin asuntotontin laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) on noin 515 euroa/k-m². Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,06 e/kk/m².

Tontille 54052/6 toteutettavien liike- ja julkisten tilojen osalta esitetään, että vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 14 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Hintatasossa 4/2015 (ind. 1908) laskettu kerrosneliömetrihinta on 267 euroa/k-m².

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

LPA-tontin vuokra

Maantasoisen autopaikkatontin (LPA) 54054/4 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttineliömetrihintaan.

Mainittu vuokra vastaa velvoiteautopaikkojen maantasoisilta autopaikkatonteilta (LPA) vakiintuneesti perittyä vuokraa.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan kaikkien edellä mainittujen tonttien osalta noin 65 vuotta, eli 31.12.2080 päättyvää vuokrakautta.

Osto-optio

Kaupunginhallitus päätti 1.3.2010 (251 §), että vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon osoitetut tontit luovutetaan vuokraamalla ne siten, että vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus.

Päätöksen perusteella vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten luovutettavan tontin 54052/6 osalta esitetään vuokralaiselle oikeutta ostaa tontti sisällyttämällä osto-optiota koskeva ehto vuokrasopimukseen.

Osto-option ehdot määräytyisivät mainitun päätöksen mukaisesti. Siten vuokralainen voisi käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön. Osto-oikeus olisi voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Lisäksi tontilla olevat rakennukset tulisi pitää vuokra-asuntokäytössä vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan kauppahinnan perustana oleva rakennusoikeuden pääoma-arvo on maanvuokran perusteena oleva elinkustannusindeksin pistelukua 100 vastaava rakennusoikeuden yksikköhinta kerrottuna 1,1:llä sekä korjattuna kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla.

Tällä perusteella määräytyvä yksikköhinta olisi tontin 54052/6 osalta 30 euroa/k-m² (27 x 1,1) asuntokerrosalan osalta. Nykyarvoltaan (4/2015, ind.1908) tämä vastaa noin 572 euron kerrosneliömetrihintaa. Liike- ja julkisten tilojen osalta yksikköhinta olisi 15 euroa/k-m² (14 x 1,1), joka vastaa nykyarvoltaan noin 286 euron kerrosneliömetrihintaa.

Kaupungilla olisi esityksen mukaan kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä asuntoalan osalta vähintään 30 euron yksikköhintaan ja liike- ja julkisten tilojen osalta 15 euron yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla mainittu yksikköhinta vähintään luvulla 19,08 (4/2015, ind. 1908).

Lisäksi kaupungilla olisi oikeus periä tontista lisäkauppahintaa, mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalamäärä lainvoimaisessa rakennusluvassa, poikkeamispäätöksessä tai muutoin ylittää

pitkäaikaisen vuokrasopimuksen vuokran määrittämisen perusteena käytetyn kerrosalamäärän.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34439
miia.pasuri(a)hel.fi
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

1 Ote asemakaavan nro 11953 kaavakartasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus