11
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jakomäen ja Pihlajiston asuntonttien vuokrausperusteiden määräämiseksi (Suurmetsä, Jakomäki, tontti 41200/28 ja Malmi, Pihlajisto, tontti 38317/4)

HEL 2015-006708 T 10 01 01 02

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 38. kaupunginosan (Malmi) asemakaavan muutokseen nro 12135 sisältyvä asuntotontti 38317/4 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntontin 38317/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä) 2.5.2013 hyväksytyn tonttijaon nro 12574 mukainen asuntotontti 41200/28 (kerrostalo) tai sen sijaan tuleva tontti kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 41200/28 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

3

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).

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Tiivistelmä

Nyt on tarkoitus vahvistaa vuokrausperusteet Jakomäen täydennysrakentamistontille (AK) 41200/28 sekä Pihlajiston asuntotontille (A) 38317/4. Tontille 38317/4 esitetyt vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1908) noin 477 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,53 euroa/kk/m²). Tontille 41200/28 esitetyt vuokrausperusteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1908) noin 382 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,53 euroa/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,22 euroa/kk/m²).

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Nuorisosäätiölle 31.12.2016 saakka tontin 38317/4 valtiontukemien nuorille ja nuorille lapsiperheille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

Tonttia 41200/28 ei ole varattu. Tontti muodostetaan täydennysrakentamista varten tontista 41200/25 (entinen tontti 41200/20), joka on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Tontille toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja ja se vuokrataan Helsingin kaupungit asunnot Oy:lle.

Vuokraukset

Tontti 38317/4 on vuokrattu (AtPtk 19.5.2015, 139 §) Kiinteistö Oy Helsingin Pihlajistontie 1:lle rakennusluvan hakemista sekä maanrakennus- ja paalutustöiden aloittamista varten 16.5. - 15.11.2015 väliseksi ajaksi.

Tonttia 41200/28 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti. Tontille toteutetaan valtion tukemia vuokra-asuntoja ja se vuokrataan myöhemmin pitkäaikaisesti Helsingin kaupungit asunnot Oy:lle.

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 29.5.2013 hyväksymän ja 12.7.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12135 mukaan tontti 38317/4 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Asuntotontille (AK) 41200/20 on laadittu täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos nro 12134, joka on tullut lainvoimaiseksi 22.12.2012. Tontista (AK) 41200/20 on kaavamuutoksella erotettu lisärakentamista varten muun muassa uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24. Samalla tontin 41200/20 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on muodostettu tontti (AK) 41200/25. Täydennysrakentamishankkeen edetessä päätettiin vielä erottaa tontista 41200/25 omaksi tontikseen tontti (AK) 41200/28 (tontti 41200/28 on hyväksytyn tonttijaon nro 12574 mukainen tontti).

Tonttien tiedot

Tonttien pinta-alat, osoitteet ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteestä nro 1.

Tontit ovat ohjeellisia kaavatontteja eikä niitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Vertailutietona tontin 38317/4 osalta mainittakoon, että kaupunginvaltuuston päätti 7.5.2014 (145 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Johtokiventien tontit 38029/3 ja 38031/4 (sijaitsevat Pihlajamäentien toisella puolella tonttiin 38317/4 nähden) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Vertailutietona tontin 41200/28 osalta mainittakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 4.6.2014 (223 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 41200/24 (tontti 41200/24 kuuluu samaan täydennysrakentamishankkeeseen tontin 41200/28 kanssa) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa 31.12.2075 saakka.

Asuntotonttien vuokra

Pihlajiston kerrostalotontin (AK) 38317/4 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,91 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,53 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (3/2015, ind. 19,08) noin 477 euron kerrosneliömetrihintaa.

Jakomäen kerrostalotontin (AK) 41200/28 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,53 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,22 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (3/2015, ind. 19,08) noin 382 euron kerrosneliömetrihintaa.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tontin 41200/28 osalta vuokra-ajaksi ehdotetaan 31.12.2075 päättyvää vuokrakautta, sillä samaan täydennysrakentamiskokonaisuuteen kuuluvalle tontille 41200/24 on vahvistettu vuokrausperusteet 31.12.2075 saakka. Tontille 38317/4 vuokra-ajaksi ehdotetaan 31.12.2080 päättyvää vuokrakautta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

1	Tonttitiedot
2	Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
3	Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12135
4	Tonttijakokartta nro 12574

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus