



18.06.2012

Kaj/3

§ 728

V Herttoniemen asuntontin 43040/7 ja autopaikkatontin 43040/8 vuokrausperusteet

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nro 7 ja 8; Abraham Wetterin tie 12 ja 18

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

Asuntontin 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

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelioetrihintaa.



18.06.2012

Kaj/3

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

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.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

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).

3

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelioetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäättös

Tontti 43040/7 on varattu asuntotuotantotoimikunnalle ensisijaisesti ikääntyville suunnattujen valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Varauspäättöksen mukaan tontin suunnittelu ja toteutus on koordinoitava ja sovitettava yhteen korttelin muiden rakentajien kanssa. Korttelin muiden rakennuttajien kanssa on sovittava pysäköinti- ja muista yhteisjärjestelyistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

AK-tonteilla 43040/1 - 6 ja AK-1 tontilla 43040/7 on oikeus kustannuksellaan sijoittaa autopaikkoja LPA-tontille 43040/8 tonttien kaavamuutoksen mukaisten kerrosalojen mukaisessa suhteessa. Kaupunki vuokraa LPA-alueen em. tonttien omistajalle ja haltijalle kaavamuutoksen mukaista autopaikoitusta varten pitkäaikaisella vuokrasopimuksella kaupungin tavanomaisin maanvuokrausehdoin ja kiinteistölautakunnan päättämin lisäehdoin.

Koska LPA-tontin rakentaminen on tarkoitus aloittaa lähiaikoina ja asuntotontin rakentaminen vuoden sisällä, tulisi tonteille vahvistaa vuokrausperusteet.

Asemakaava- ja tonttiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 43040/7 kuuluu asuinkerrostalojen (AK-1) korttelialueeseen, johon saa sijoittaa ensisijaisesti senioriasuntoja ja/tai vanhusten palveluasuntoja sekä palveluasuntoihin liittyviä palvelutiloja, ja tontti 43040/8 autopaikkojen (LPA) korttelialueeseen. Suurin sallittu kerrosluku asuntotontilla on V - VIII, ja tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m² (tonttitehokkuus e = 1.85).



Ehdotetut vuokrauserusteet

Tontille 43040/7 rakennetaan valtion tukemia senioreille suunnattuja vuokra-asuntoja sekä nuorten kehitysvammaisten aikuisten asuntoryhmä apu- ja yhteistiloineen. Ottaen huomioon saman korttelin tonttien kerrosneliöperusteiset myyntihinnat sekä vastaavanlaisen AK-tontin vuokrauserusteet esittelijän mielestä tontin 43040/7 vuosivuokra tulisi määrätä pitäen perusteena asuntotilan osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kerrosneliömetrihintaa vastaa nykyhintatasossa (3/2012, ind.1857) 464 euroa/k-m².

Ehdotuksen mukaan asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liiketaitiin verrattavien tilojen osalta ehdotetaan perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien julkisten palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Vertailutietona on todettavissa, että Herttoniemen AK-tontin 43011/27 vuokrauserusteeksi on vahvistettu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaava 26 euron suuruinen kerrosneliömetrihintaa asunto- sekä monikäyttötilan kerrosalan osalta. Tontille rakennetaan nuorille tarkoitettuja vuokra-asuntoja.

Vielä voidaan todeta, että tontin 43040/7 kanssa samassa korttelissa sijaitsevat AK-tontit 43040/5 ja 6 on vuonna 2010 luovutettu myymällä vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten, jolloin hintana on pidetty 530 euroa/k-m², nykyhintatasossa 567 euroa/k-m².

Valtion asuntolainan tai korkotuen turvin rakennettavalta kohteelta vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien rakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien rakennusten rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia 18) tekemän päätöksen mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin pääoma-arvosta.

Tontin laskennallinen rakennusoikeuden pääoma-arvo nykyhintatasossa (3/2012, ind.1857) olisi tällöin asuintilojen osalta ilman alennuksia noin 464 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on valtion asuntolainan tai korkotuen kestäessä 1,55 euroa/kk/m² ja tämän jälkeen 1,93 euroa/kk/m².



LPA-tontin 43040/8 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan tavanomaisesti virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttineliohintaan.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta, eli 31.12.2075 päättyvää vuokratuottoa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Kopia asemakaavan nro 11921 kaavakartasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 16.05.2012 § 296

HEL 2012-006806 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J4 S2, Abraham Wetterin tie 12 ja 18

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin nro 43040 tontit nrot 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuntotontin 43040/7 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliohintaan.

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.



Asuntotontille mahdollisesti sijoitettavien palvelutilojen vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

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).

3

Autopaikkatontin 43040/8 (LPA) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttinelämetrihintaa.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksessa tavanomaisia asuntotonttien ja autopaikotusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
mii.pasuri(a)hel.fi