



§ 807

V Vallilan asuinkerrostalo- ja yhteispihatonttien (tontit 22556/3 ja 4) vuokrauserusteet

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

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 soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä



06.08.2012

Kaj/8

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavamuutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

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 soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäätös

Tontti 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle. Samalla ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet mm. tätä tonttia palvelevalle saman korttelin tontille 4.

Asemakaava

Vallilan tonteille laaditun voimassa olevan asemakaavamuutoksen nro 11936 mukaan tontti 22556/3 on enintään viisi-kuusikerroksisten asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK V-VI) ja tontti 22556/4 asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH).

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4.

Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti 4 palvelee mainittuja asuntontteja.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on asuinkerrostalojen korttelialueella 1 ap/145 k-m². Tontin 22556/2 autopaikoista 34 kappaletta tulee sijoittaa tontilla 3 oleviin maanalaisiin tiloihin.

Tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä on tarkoitus järjestellä täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suorittaa täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.



Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936 on esityslistan liitteenä 1.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontti

Vallilan asuinkerrostalotontin (AK) 22556/3 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon Etelä-Hermannin ja Arabianrannan vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, niiden jälkeinen maan arvon kehittyminen ja tontin sijoittuminen Vallilan asuntoalueella.

Ehdotettua vuokrausperustetta vastaava laskennallinen kerrosneliömetrihintana on nykyhintatasossa asuintilojen osalta noin 559 euroa ja valtion tukeman tuotannon osalta noin 447 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vastaavasti noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk.

Arava- ja korkotukikohteiden maanvuokrasta esitetään perittäväksi normaali 80 % vapaarahoitteisten kohteiden maanvuokrasta.

Valtuuston aiempien päätösten mukaan asuntotonteista peritään vuosivuokrana 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Yhteispihatontti

Vakiintuneen käytännön mukaan asemakaavaan perustuvasta korttelin asuntotontteja palvelevien yhteispihatonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

Molempien tonttien vuokrasopimukset ehdotetaan tehtäväksi 31.12.2075 saakka.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



06.08.2012

Kaj/8

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11936

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 31.05.2012 § 326

HEL 2012-007762 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 P3, Kangasalantie 13 ja 15

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 22. kaupunginosan (Vallila) asemakaavan muutokseen nro 11936 merkityt jäljempänä mainitut asunto- ja yhteispihatontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 22556/3 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä ARA) tukemien asuntojen osalta 30 euroa.

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

2

Tontin (AH) 22556/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

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 soveltuvin osin tavanomaisia asunto- ja yhteispihatonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Vallilan asemakaavan muutos nro 11936 on tullut lainvoimaiseksi 8.10.2010. Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintitilan rakentamisen. Asemakaavan muutoksessa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle/Heka Vallilalle pitkäaikaisesti vuokratusta asuin- ja liikerakennusten tontista (ALK) 22556/1 muodostettu täydennysrakentamisen periaatteita noudattaen uusi asuinkerrostalotontti 22556/3, jolle on merkitty rakennusoikeutta 4 820 k-m², ja maantasoinen yhteispihatontti (AH) 22556/4. Tontilta 3 puretaan liikerakennus, jonka kerrosala on 305 k-m², ja pysäköintialue. Tällöin muodostettavien tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus lisääntyy 4 515 k-m². Tontin 3 autopaikoitus sijoitetaan kokonaan ja tontin 2 osittain tontille 3 toteutettavaan kannenalaiseseen tilaan ja ajoyhteydet järjestetään Kangasalantieltä. Yhteispihatontti palvelee mainittuja asuntontteja.

Tontti (AK) 22556/3 on varattu asuntotuotantotoimistolle korkotuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamista varten 13.12.2012 saakka. Mainitun tontin pitkäaikaisen vuokraamisen yhteydessä järjestellään täydennysrakentamista koskevien päätösten ja periaatteiden edellyttämät muutokset nykyiseen vuokrasopimukseen ja suoritetaan täydennysrakentamiskorvaus vuokralaiselle.

Asuntotontin 22556/3 ehdotettu laskennallinen k-m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on asuintilojen osalta noin 559 euroa (ns. aravahinta noin 447 euroa). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,24 euroa/as-m²/kk (ns. arava-alennus huomioiden noin 1,79 euroa/as-m²/kk). Yhteispihatontin ehdotettu laskennallinen m²-hinta hintatasossa (4/2012, ind. 1863) on noin 19 euroa. Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi 31.12.2015 saakka.

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla 3 vuonna 2012, joten kiinteistölautakunta esittää tontin osalta vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



06.08.2012

Kaj/8

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566