



20.04.2020

Asia/4

§ 244

V 6.5.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotontille (Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45127/4)

HEL 2020-002479 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Vartiokylässä sijaitsevan asuntotontin (AK) 45127/4 vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 11.5.2016, 131 § hyväksynyt Tuulimylyntie 3:n asemakaavan muutoksen nro 12367. Asemakaavamuutos on tullut voimaan 1.7.2016.

Asemakaavamuutos mahdollistaa täydennysrakentamisen tontille 45127/4. Kaavamuutoksen mukaisella tontilla sijaitsee asuinkerrostalon (AK) mahdollistava rakennusala. Rakennuksen enimmäiskerroslukumäärä on 6. Tontin 45127/4 rakennusoikeus on 4 800 k-m². Tällä hetkellä tontilla sijaitsevat Asunto Oy Tuulimylyntie 3:n autopaikat. Autopaikat on tarkoitus sijoittaa viereiselle tontille 45127/5, jossa sijaitsee



20.04.2020

Asia/4

Asunto Oy Tuulimyllytie 3:n kaksi vuonna 1965 valmistunutta 8-kerroksista asuinkerrostaloa.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

Tontin 45127/4 pinta-ala on 3 124 m² ja se on rekisteröity 6.11.2019.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 9.3.2020, 173 § päättänyt varata tontin 45127/4 (AK) Lehto Asunnot Oy:lle asuntohankkeen suunnittelua varten muun muassa ehdolla, että varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja. Varaus on tehty suoravarauksena. Päätöksen perustelujen mukaan kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten ja niitä täydentävien soveltamisohjeiden mukaan tontti voidaan varata suoravarauksena täydennysrakentamishanketta varten.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Tontin vuokra

Sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavan Myllypuron asuinkerrostalotontin (AK) 45127/4 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (ind. 1969) noin 591 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,5 €/kk/m².

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

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM, 25.2.2020) laatimaan arviokirjaan. Lisäksi vuokrausperiaatteet ovat linjassa ulkopuolisen arvioitsijan laatiman vyöhykehintamallin kanssa, joka ottaa huomioon muun muassa tontin sijainnin ja autopaikoitusjärjestelystä syntyvät kustannukset. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu tontin rahoitus- ja hallintamuoto. Arviolausunto on liitteenä 3.

Tontti on tarkoitus vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Toimivalta

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



20.04.2020

Asia/4

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta
- 3 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.03.2020 § 137

HEL 2020-002479 T 10 01 01 02

Tuulimylyntie 3a

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Vartiokylässä sijaitsevan asuntotontin (AK) 45127/4 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566