



14.12.2011

Kaj/7

7

Myllypuron tonttien 45156/7 ja 8 (Vartiokylä) vuokrausperusteet

HEL 2011-006434 T 10 01 01 02

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45156 tontit nro 7 ja 8; Alakiventie 4 ja 6

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin nro 45156 tontit nro 7 ja 8 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1. Tonttien 45156/ 7 ja 8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.
2. Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettävien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

3. Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettävien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin tontille rakennettävien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettävien asuntojen rakentamiseen tai korjaamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

4. Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja, kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä



asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Varauspäätös

Asuntotuotantotoimikunnalle on varattu Vartiokylän tontti 45156/6 välimuodon asuntojen suunnittelua varten ehdolla, että tontin rakennusoikeudesta n. 50 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I -ehdoin. Tontti on sittemmin jaettu tonteiksi 7 ja 8, ja kiinteistölautakunnan päätöksellä varausta on tarkennettu niin, että vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto voidaan tontille 45156/7 markkinointisyistä toteuttaa ilman Hitasehtoja. Tontit on varattu 31.12.2012 saakka.

Att on käynnistämässä tonttien rakentamista, joten vuokrauserusteiden määrittäminen on nyt ajankohtaista.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 45156/7 ja 8 kuuluvat asuinkerrostalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AKR).

Tontin 45156/7 rakennusoikeus on 3 888 k-m² ja pinta-ala 7 763 m², eli tehokkuusluku on 0,5. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Tontin 45156/8 rakennusoikeus on 4 112 k-m². Pinta-ala on 8 212 m² ja tehokkuusluku 0,5. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Maaston jyrkkyys ja sortumisvaara aiheuttavat ylimääräisiä maanrakennuskustannuksia. Esirakentaminen alueella on välttämätöntä, jotta asemakaavan mukaiset rakennusalat voidaan toteuttaa.

Ehdotus tonttien 45156/7 ja 45156/8 vuokrauserusteiksi

Tontit sijaitsevat Myllypurossa Alakiventien alueelle. Valmistumassa oleva monipuolinen kauppakeskus, metroasema sekä kattavat liikuntapalvelut sijaitsevat reilun puolen kilometrin kävelyetäisyydellä tonteista, mikä tekee tonttien sijainnin edulliseksi. Vaativat pohjarakentamisolosuhteet nostavat kuitenkin rakennuskustannuksia. Seikat on otettu huomioon vuokrauserusteita määritettäessä.

Tonteille 45156/7 ja 8 esitettävien vuokrauserusteiden mukaan vuosivuokra määräytyisi pitäen perusteena virallisen



elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta.

Valtion tukeman tuotannon osalta tonttien vuosivuokrasta perittäisiin 80 %.

Tonttien laskennallinen rakennusoikeuden pääoma-arvo muodostuu nykytasossa vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä tuotannossa noin 474 euroksi kerrosneliömetriltä. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,9 euroa/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,52 euroa/kk/m².

Myllypuron rivi- ja pienkerrostalotontin 45585/2 vuokrausperusteeksi on hiljan vahvistettu virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaava 27 euron kerrosneliömetrihintaa. Ehdotettua vuokrausperustetta voidaankin pitää vertailukelpoisena alueella sovellettuun tasoon nähden.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta
- 2 Tonttijakokartta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta