



7

Vuosaaren Aurinkolahden tontin 54286/2 vuokrausperusteet

HEL 2011-008414 T 10 01 01 02

54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54286 tontti nro 2; Inkiväärikuja 4

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54286 tontin nro 2 kiinteistölautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2100 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 54286/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 36 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuintilan kerrosalan osalta.

2

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

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

3

Omasta tai vuokralaisen aloitteesta vuokranantajalla on oikeus tarkistaa edellä mainituin perustein määräytyvää maanvuokraa 1.1.2030, 1.1.2060 ja 1.1.2090 alkaen käypää maanhintaa vastaavaksi.

4

Mikäli toinen sopimuspuoli ei hyväksy esitettyä vuokrankorotusta tai -alennusta, heillä on oikeus saattaa asia kolmijäsenisen sovittelulautakunnan ratkaistavaksi. Vuokranantaja ja vuokralainen valitsevat kumpikin sovittelulautakuntaan yhden jäsenen. Nimetyt jäsenet valitsevat lisäksi yhden jäsenen toimimaan puheenjohtajana. Sovittelulautakunnan työskentelyssä noudatetaan soveltuvin osin välimiesmenettelystä annetun lain periaatteita.

5



Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Hanke

Kiinteistölautakunta päätti 10.6.2003 (344 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle asemakaavan mukaisen tontin 54286/2 (2 120 k-m²) asunto-ohjelman tavoitteiden mukaiseen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Varauspäätöksen ja hyväksytyt toteutusohjelman mukaisesti vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon varatut tontit tuli luovuttaa myymällä.

Hanke ei ole kuitenkaan toteutunut kustannusten korkeudesta ja markkinatilanteesta johtuen. Suunnitelmia on nyt kehitetty taloudellisemmiksi ja yhdeksi tästä johtuvaksi lähtökohdaksi esitetään otettavaksi kohteen toteuttaminen vuokratontille.

Hanke on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja se on vuokrattu lyhytaikaisella sopimuksella rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten Asunto-oy Helsingin Correttolle. Koska tontille 54286/2 on alun perin määritelty vain myyntiperusteet, sille tulee nyt vahvistaa vuokrausperusteet.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 54286/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin pinta-ala on 3 465 m² ja kokonaiskerrosala on 2 120 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta e= 0,61. Suurin sallittu kerrosluku on II-III.

Kaava-alueen halki kulkee syvällä maassa suuri jätevesien kokoojaviemäri (1 400 mm), jonka suojaamistoimenpiteet aiheuttavat rakentamiselle lisäkustannuksia.

Vuokrausperusteet

Tontin vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 36 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuinkerrosalan osalta. Tonttien asuinkerrosalan neliömetrihintana olisi siten nykyhintatasossa (10/2011, ind. 1827) 658 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,63 e/kk/m².

Tontti ehdotetaan vuokrattavaksi enintään sadaksi vuodeksi, jolloin vuokraa tarkistetaan määräajoin 30 vuoden välein käypää maanhintaa



vastaavaksi ja vuokria laskettaessa korkoprosenttina pidetään 4 %. Pääöstä on aikaisemminkin sovellettu Vuosaaren erillisillä uusilla kaava-alueilla.

Tontti sijaitsee Vuosaaren Aurinkolahdessa ns. Pomeranssin alueella. Vuokrahintaa korottavina tekijöinä on otettu huomioon meren rannan läheisyys sekä se, että metroasema ja ostoskeskus sijaitsevat alle kilometrin päässä tontista. Vuokraa alentavana tekijänä jätevesien kokoojaviemärin (1 400 mm) suojauksesta tonteille aiheutuvat erikoispaalutuksen lisäkustannukset.

Läheisyydessä sijaitsevat asuntotontit on pääasiassa luovutettu myymällä myyntihinnan ollessa noin 500 - 1 000 euroa kerrosneliömetriltä niin, että rannan ja kanavan läheisyydessä hinta on ollut lähellä ylärajaa ja kauempana lähellä alarajaa.

Vuokraushinnan määrittelyssä on myös huomioitu alueelle aikaisemmin vahvistetut vuokrauserusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan nro 11477 kaavakartasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta