



31.5.2011

---

19

VUOKRAUSPERUSTEIDEN MÄÄRÄÄMINEN ASUINTONTILLE JA  
LPA-TONTISTA LUOVUTETTAVALLE MÄÄRÄALALLE (LAAJASALO,  
TONTIT 49027/1 JA 49018/15)

Kv 2011-1186

Kiinteistökartta J3 T4, Koulutanhua 4

#### Varauspäätös ja vuokraukset

Kaupunginhallitus päätti 7.8.2008 (508 §) varata Laajasalon kortteli nro 49027 tontin nro 1 Sato Rakennuttajat Oy:lle 31.12.2010 saakka vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamista varten Hitas I -ehdoin sekä ehdolla, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Tontti on vuokrattu 2.5.2011 alkaen lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten.

Kuusi tontin 49027/1 autopaikkaa saa asemakaavan muutoksen nro 11694 mukaan sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49018/15.

Autopaikkatontista 49018/15 on 18.8.2009 (458 §) vuokrattu noin 363 m<sup>2</sup> suuruinen alue Asunto Oy Helsingin Koulutanhualle. Asunto Oy Helsingin Koulutanhua omistaa asuinkerrostalotontin (AK) 49018/14, jonka autopaikoista 12 kappaletta on asemakaavan muutoksella nro 11694 osoitettu muodostettavalle LPA-tontille 49018/15.

#### Asemakaava- ja tonttiedot

Kaupunginvaltuuston 30.1.2008 hyväksymän ja 14.3.2008 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 11694 mukaan tontti 49027/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A).

Tontin pinta-ala on 3 200 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 3 000 k-m<sup>2</sup>. Tontin korkein sallittu kerrosluku vaihtelee rakennusaloittain ollen 2 tai 7. Kaavamääräysten mukaan alle kolmikerroksisten rakennusten rakennusalalla kaikkiin asuntoihin tulee olla suora sisäänkäynti ulkoa pihalta tai sivukäytävän kautta. Tontin autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup> sekä 1 vieraspaikka / 1 000 k-m<sup>2</sup> mukaan. Autopaikat sijoitetaan tontille auton säilytyspaikan rakennusalalle tai pysäköimisalueelle, lisäksi kuusi A-tontin autopaikkaa saa sijoittaa autopaikkatontille (LPA) 49018/15.



31.5.2011

LPA-tontin autopaikat on varattu korttelin 49018 ja tontin 49027/1 käyttöön, ja tontin kautta on ajo viereisen ostoskeskustontin tulevaan autokellariin. Yllä mainittujen tonttien haltijat ovat velvollisia yhdessä tarkemmin sopimaan LPA-tontille sijoitettavista autopaikoista, niiden kunnossapidosta sekä kustannusten jaosta.

Tontin 49027/1 osoite on Koulutanhua 4. Tontti on merkitty rekisteriin.

Sijaintikartta ja kartta tonteista liitteenä 1 - 2.

#### Hitaskohde

Nyt puheena oleva tontti 49027/1 on vuokrattu Asunto Oy Helsingin Yliskylänpuistolle 2.5.2011 (196 §) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Hitas I -ehdoin.

Kaupunginvaltuusto päätti 3.6.2009 (136 §) Hitas-järjestelmän kehittämisestä. Päätöksen mukaan vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistuessa 1.1.2011 tai sen jälkeen, yhtiö kuuluu ns. uuden Hitas-järjestelmän piiriin ja vapautuu Hitas-rajoituksista 30 vuoden kuluttua asunto-osakeyhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Tällöin yhtiön hallitseman tontin maanvuokra korotetaan samalle tasolle kuin vuokraushetkellä vallinneen käytännön mukainen sääntelemättömän tontin vertailuvuokra.

#### Tontin rakennukset ja maaperä

Tontilla sijaitsee vielä tällä hetkellä Koulutanhuan päiväkoti vuodelta 1975. Rakennus on putkisto-ongelmien takia päätetty purkaa. Ohjeellinen urakka-aika on 6/2011 - 8/2011.

Olemassa olevien tietojen mukaan aluetta ei ole käytetty sellaisiin toimintoihin, joista olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

#### Vertailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 1.4.2009 (77 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Laajasalon asuin-kerrostalotontin (AK) 49080/9. Tontille vahvistettujen vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27 euroa. Samalla kaupunginvaltuusto päätti muuttaa Aravakruunu Oy:lle pitkäaikaisesti vuokratun Laajasalon AK-tontin 49080/8 maanvuokrasopimusta siten, että tontille kaavamuutoksella



31.5.2011

---

osoitetun lisärakennusoikeuden osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

#### Asuinrakennusten tonttien (A) vuokra

Asuintontti 49027/1 sijaitsee keskeisellä paikalla Laajasalon Yliskylässä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Laajasalon ostoskeskuksen palvelut sijaitsevat tontin välittömässä läheisyydessä.

Tontille 49027/1 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei peritä.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike- ja toimistotilojen osalta perittäisiin asuintilan maanvuokraa vastaavaa vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuintontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta.

Tontin laskennallinen rakennusoikeuden pääoma-arvo olisi esitetyin perustein noin 524 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1807). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,10 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

#### Autopaikkatontin (LPA) vuokra

Autopaikkatontista 49018/15 kaupungin tontille 49027/1 luovutettavan määräälan vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelioimetrin hintana 1 euroa. Autopaikkatontin pääoma-arvo/m<sup>2</sup> olisi tällöin 18,07 euroa (ind. 1807).

#### Vuokra-aika

Esittelijän mielestä po. tontti tulisi vuokrata noin 60 vuoden pituisella sopimuksella ja vuokrausperusteet vahvistaa näin ollen 31.12.2075 saakka.