



04.06.2014

Kaj/10

§ 223

Jakomäen asuntotonttien ja neljän autopaikkatontin vuokrauserusteet (tontit 41200/24, 26 ja 27, 41283/1 ja 41284/1)

HEL 2014-005267 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti seuraavasti:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 merkityn korttelin nro 41200 tontin nro 24 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrososalta.

2

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).

3

Korttelin 41200 tontin 20 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella.



04.06.2014

Kaj/10

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin nro 41200 tontit nro 26 ja 27 (LPA), korttelin nro 41283 tontin nro 1 (LPA) sekä korttelin nro 41284 tontin nro 1 (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Havainnekuva, AK 12134

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Jakomäentie 6:n asuinkerrostalotontti (AK) 41200/20 on vuokrattu Helsingin kaupungin Asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka). Tontin 41200/20 rakennusten peruskorjausta suunniteltaessa tutkittiin osittaiseen purkamiseen perustuvaa ratkaisua. Suunnittelussa



04.06.2014

Kaj/10

päädettiin siihen, että tontilta puretaan kaksi huonokuntoista lamellitaloa (A ja B -talot).

Tontista (AK) 41200/20 on asemakaavan muutoksella nro 12134 erotettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24. Samalla tontin 41200/20 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on muodostettu tontti (AK) 41200/25.

Kaavamuutos mahdollistaa talojen A ja B tilalle kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamisen. Suunnittelun edetessä päätettiin, että myös tontilta 41200/25 puretaan kaksi rakennusta (talot C ja D). Talojen C ja D tilalle rakennetaan kaavan mukaiset uudet rakennukset.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan uudelle asuntotontille määrättävän maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,53 euroa/as-m²/kk ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,22 euroa/as-m²/kk.

Asemakaavan muutokseen nro 12134 merkittyyn kortteliin 41200 sisältyy kaksi LPA-tonttia, tontit 41200/26 ja 27. Lisäksi kaavassa on merkitty autopaikoille kaksi LPA-tonttia katualueelta, tontit 41283/1 ja 41284/1.

Tonttien luovuttamisen mahdollistamiseksi uudelle AK-tontille 41200/24 sekä LPA-tonteille tulisi vahvistaa vuokrausperusteet.

Esittelijän perustelut

Asemakaava

Jakomäentien täydennysrakentamista koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 21.12.2012. Muutetun asemakaavan toteuttamiseksi tontilta (AK) 41200/20 puretaan kaksi huonokuntoista lamellitaloa (Jakomäentie 6 A ja B) sekä pohjoisempaan asuinrakennukseen liittyvä pysäköintilaitos. Asemakaavan muutos mahdollistaa näiden tilalle rakennettavaksi kolme uutta 4-5 -kerroksista asuinrakennusta. Uudisrakennusten koko on 16 600 k-m² ja purettavien rakennusten koko 13 490 k-m². Uutta asuinkerrosalaa syntyy siis 3 110 k-m².

Lisärakentamista varten osasta vanhaa tonttia 41200/20 on osoitettu muodostettavaksi uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24 ja autopaikkatontit (LPA) 41200/26 ja 27. Lisäksi Jakomäentiestä erotettavaksi on osoitettu autopaikkatontit (LPA) 41283/1 ja 41284/1.

Sijaintikartta, asemakaava ja sen havainnekuva ovat listan liitteinä 1 - 3.



Att:n peruskorjauskohde

Kaavoitustyö alueella on aloitettu kaupungin aloitteesta. Talous- ja suunnittelukeskus laati vuosina 2009 - 2010 yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja asuntotuotantotoimiston (jäljempänä Att) kanssa Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvityksen. Selvityksessä todettiin Jakomäentie 6:n kiinteistön, tontti (AK) 41200/20, osalta, että peruskorjauksen suunnittelussa voidaan tutkia osittaiseen purkamiseen perustuvaa ratkaisua.

Kaavoituksen pohjaksi järjestettiin talvella 2010 - 2011 suunnittelu- ja tarjouskilpailu koskien Jakomäentie 6:n A- ja B-talojen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksilla. Kilpailu järjestettiin yhdessä Att:n ja Jakomäen Kiinteistöt Oy:n (nykyisin Heka-Jakomäki Oy) kanssa.

Suunnittelun edetessä päätettiin, että kiinteistöltä puretaan vielä kaksi rakennusta (talot C ja D). Talojen C ja D tilalle rakennetaan kaavan mukaiset uudet rakennukset. Att vastaa kohteen rakennuttajatehtävistä.

Uusi asuinkerrostalotontti (AK) 41200/24 ja LPA-tontit vuokrataan Hekalle.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Asuntotontti

Jakomäen asuinkerrostalotontin (AK) 41200/24 vuosivuokra voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,53 euroa/kk/m² ja arava-alennus huomioon ottaen noin 1,22 euroa/as-m²/kk. Tontille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (4/2014, ind. 19,09) noin 382 euron kerrosneliömetrihintaa ja valtion tukemien asuntojen osalta noin 305 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on tontin sijainti ja aiemmin määritellyt vuokrausperusteet huomioon ottaen pyritty johdonmukaiseen hinnoitteluun. Jakomäestä ei viime vuosina ole vuokrattu AK-tontteja, mutta Lahdenväylän toiselle puolelle rakenteilla olevalle Alppikylän asuntoalueelle perusteet on määritetty. Niiden mukaan alueen vuokrat määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 19 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



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

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

Kaupunginvaltuuston 1.10.1980 (asia nro 18) tekemän päätöksen mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään kaikkien po. asuntotonttien osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokratuuta.

LPA-tontit

LPA-tonttien 41200/26 ja 27 sekä 41283/1 ja 41284/1 vuosivuokran ehdotetaan perustuvan vakiintuneen käytännön mukaisesti virallisen elinkustannusindeksiin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaan 1 euron suuruiseen tonttineliohintaan.

Myös LPA-tonttien vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokratuuta.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kopio asemakaavan muutoksesta nro 12134
- 3 Havainnekuva, AK 12134

Tiedoksi; kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta



Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.05.2014 § 615

HEL 2014-005267 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää seuraavasti:

A

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 merkityn korttelin nro 41200 tontin nro 24 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

2

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).

3

Korttelin 41200 tontin 20 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella.

4



04.06.2014

Kaj/10

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin nro 41200 tontit nro 26 ja 27 (LPA), korttelin nro 41283 tontin nro 1 (LPA) sekä korttelin nro 41284 tontin nro 1 (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 29.04.2014 § 235

HEL 2014-005267 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 133/682 504, Jakomäentie 4, 4a, 6, 6a

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) asemakaavan muutokseen nro 12134 merkityn korttelin 41200 tontti 24 (AK) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 20 euroa.

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrososalta.

2

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).

3

Korttelin 41200 tontin 20 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kiinteistölautakunnan päätöksen perusteella.

4

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) korttelin 41200 tontit 26 ja 27 (LPA), korttelin 41283 tontti 1 (LPA) sekä korttelin 41284 tontti 1 (LPA) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Korttelin 41200 tonttien 26 ja 27, korttelin 41283 tontin 1 sekä korttelin 41284 tontin 1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana yhtä (1) euroa.

2



04.06.2014

Kaj/10

Muuten noudatetaan tavanomaisia autopaikoitusalueiden vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi