



29.02.2012

Kaj/7

§ 55

Vuokrausperusteet Myllypuron tontin 45143/3 lisärakentamisoikeudelle

HEL 2012-000141 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asuinkerrostalojen korttelin nro 45143 tontin nro 3 asemakaavamuutoksen nro 12065 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Lisärakennusoikeuden kerrosalan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

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

3

Korttelin nro 45143 tontin nro 3 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kaupunginhallituksen päätöksen perusteella.

4

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2026 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden mukaisesti.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12065

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asuinkerrostalojen korttelin nro 45143 tontin nro 3 asemakaavamuutoksen nro 12065 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Lisärakennusoikeuden kerrosalan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

2

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

3

Korttelin nro 45143 tontin nro 3 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kaupunginhallituksen päätöksen perusteella.

4

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2026 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden mukaisesti.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Täydennysrakentamishanke



Myllypurossa sijaitsevalle tontille 45143/3 on asemakaavan muutoksella nro 12065 osoitettu lisärakennusoikeutta 2 300 k-m² siten, että nykyistä kuusikerroksista asuintaloo on mahdollista korottaa kahdella uudella asuinkerroksella. Vanhat ja uudet autopaikat sijaitsevat tontilla maantasossa.

Vuokrasopimusmuutos

Tontti on kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu Asunto Oy Alakiventie 3:lle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten 31.12.2025 saakka.

Uusien asuinkerrosten lisärakentaminen edellyttää voimassaolevan maanvuokrasopimuksen tarkistamista vuokra-ajan ja vuokran osalta. Tontin täydennysrakentamisen kerrosalalle tulee nyt määritellä vuokrausperusteet.

Vuokrausperusteet

Vuosivuokran määrittämisen perusteeksi lisärakennusoikeuden kerrosalan osalta ehdotetaan virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykytasossa ehdotettu kerrosneliömetrihintaa vastaa 457 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,83 e/kk/m².

Hinta vastaa Myllypuron alueella viime aikoina sovellettua hintatasoa. Siinä on otettu huomioon niin metroaseman ja palveluiden läheisyys kuin tontin sijainti melualueella ja siitä rakentamiselle aiheutuvat erityisvaatimukset.

Vuokrasopimukseen otetaan lisäksi ehto alkuperäisen maanvuokrasopimuksen tarkistamisesta sen päättymisajankohdasta 31.12.2025 eteenpäin silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden mukaisesti.

Vuokrausperusteet esitetään vahvistettavaksi 31.12.2012 saakka. Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää korvausinvestointien ja täydennysrakentamiskorvauksen suorittamista Asunto Oy Alakiventie 3:lle kaupunginvaltuuston vuonna 2005 vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Kiinteistölautakunnan hyväksymien täydennysrakentamisen soveltamisohjeiden mukaisesti Asunto Oy



Alakiventie 3:lle suoritetaan täydennysrakentamiskorvauksena yksi kolmasosa kaavamuutoksen tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta aikanaan vuokrasopimusta uusittaessa erikseen tehtävän päätöksen mukaisesti.

Kiinteistölautakunnan esitys

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12065

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.02.2012 § 181

HEL 2012-000141 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asuinkerrostalojen korttelin nro 45143 tontin nro 3 asemakaavamuutoksen nro 12065 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Lisärakennusoikeuden kerrosalan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruisia kerrosneliömetrihintaa.

2



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

3

Korttelin nro 45143 tontin nro 3 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kaupunginhallituksen päätöksen perusteella.

4

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2026 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden mukaisesti.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 26.01.2012 § 45

HEL 2012-000141 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K5 P4, Alakiventie 3

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) asuinkerrostalojen korttelin nro 45143 tontin nro 3 lisärakennusoikeus lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Lisärakennusoikeuden kerrosalan osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.



2

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

3

Korttelin nro 45143 tontin nro 3 täydennysrakentamisesta vuokralaiselle aiheutuvien investointikustannusten korvaamisesta ja rakennusoikeuden arvonnoususta mahdollisesti suoritettavasta täydennysrakentamiskorvauksesta päätetään myöhemmin erikseen kaupunginhallituksen päätöksen perusteella.

4

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2026 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden mukaisesti.

5

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti määrittämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Miia Pasuri, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
mii.pasuri(a)hel.fi