



23.04.2014

Kaj/17

§ 129

Mellunkylän asuinkerrostalotontin vuokrauserusteet (tontti 47034/4)

HEL 2014-001497 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutokseen nro 12175 merkityn korttelin nro 47034 ohjeellisen kaavatontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan 20.2.2014 (96 §) esityksessään päättämiä vuokralaisen osto-oikeutta koskevia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kotikonnuntien asemakaavamuutos

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Asemakaavamuutos täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi



VVO Vuokra-asunnot Oy on yhdessä Asunto Oy Helsingin Kotikonnuntie 10:n kanssa hakenut täydennysrakentamisen mahdollistavaa asemakaavamuutosta tonteilleen.

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan VVO Vuokra-asunnot Oy:lle vuokratusta tontista 47034/1 tontit 47034/3 ja 4. Suunnitellulle AK-tontille 47034/4 on osoitettu rakennusoikeutta 3 200 k-m². Kahdeksankerroksinen kellarillinen uudisrakennus sijoittuu Lettopolun tuntumaan osittain tontilla sijaitsevan nykyisen tenniskentän kohdalle. Uudisrakennuksen autopaikat ovat tontilla.

Rakennusoikeuden lisäksi saa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa kaikkiin kerroksiin ja kellariin enintään 20 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Sijaintikartta ja asemakaava ovat liitteinä 1 ja 2.

Tontin rakentaminen

Tonttia 47034/4 ei ole varattu, mutta VVO Kodit Oy:n omistamalle Asunto Oy Helsingin Leikkikujalle vuokratusta tontista muodostettava uusi tontti on tarkoitus vuokrata vapaarahoitteisten, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten samalle yhtiölle. Hankkeen toteuttamiseksi on tarpeen vahvistaa tontille vuokrauserusteet.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Ottaen huomioon tontin sijainnin alueella ja samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ehdotetaan vuokrauserusteena sovellettavaksi vapaarahoitteisen, sääntelemättömän vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa asuinkerrosneliömetrihintaa 25 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 1,90 euroa/as-m²/kk. Vuokrauseruste vastaa nykyarvoltaan noin 475 euron kerrosneliömetrihintaa.

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

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



23.04.2014

Kaj/17

Tonteille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (12/2013) noin 475 euron kerrosneliömetrihintaa.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokrakautta.

Osto-oikeus

Kiinteistölautakunta päätti 20.2.2014 (93 §) tekemässään esityksessä ehdottaa vuokrasopimukseen liitettäväksi vuokralaisen osto-oikeutta tarkoittavat ehdot. Koska kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä jää alle lautakunnan kahden miljoonan euron toimivaltarajan, osto-oikeutta koskevia ehtoja sovelletaan vuokrasopimuksessa lautakunnan päätöksen mukaisina.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kotikonnuntien asemakaavamuutos

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 31.03.2014 § 354

HEL 2014-001497 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutokseen nro 12175 merkityn korttelin nro 47034 ohjeellisen kaavatontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan 20.2.2014 (96 §) esityksessään päättämiä vuokralaisen osto-oikeutta koskevia ehtoja ja lautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 96

HEL 2014-001497 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta K6 R3, Lettopolku

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) asemakaavan muutokseen nro 12175 merkityn korttelin 47034 ohjeellinen kaavatontti 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2



Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan sisällyttämään 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47034 vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa varten vuokrattavan tontin 4 (AK) maanvuokrasopimukseen seuraavat osto-optiota koskevat ehdot:

1

Vuokralaisella on tonttiin osto-oikeus, joka on voimassa enintään viisi vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan sen jälkeen, kun tontille rakennettavat rakennukset on rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja asunnot on otettu vapaarahoitteiseen vuokra-asuntokäyttöön.

2

Kauppahinta osto-oikeutta käytettäessä perustuu virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaan yksikköhintaan 27,50 euroa/kerrosneliömetri ja kaupantekohetkellä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusluvan mukaiseen käytettyyn kerrosalaan. Kauppahinta määräytyy kaupantekohetkellä viimeksi julkaistulla elinkustannusindeksin pisteluvulla korjatun edellä mainitun yksikköhinnan mukaan.

Kaupungilla on kuitenkin kaikissa tapauksissa oikeus periä vähintään edellä mainittuun yksikköhintaan perustuvaa kauppahintaa, joka saadaan kertomalla edellä mainittu yksikköhinta luvulla 19,01 (12/2013, ind. 19,01).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asemakaavamääräysten mukaan sallittujen asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä kauppahintaa.

3

Mikäli vuokralainen käyttää osto-oikeuttaan, mainitut asunnot on pidettävä joka tapauksessa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta rakennuksen käyttöönotosta.

Hitas-sääntelyä ei noudateta.



4

Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja ja tarkentavia kauppahinnan määräytymistä koskevia ehtoja.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan tekemään korttelin 47034 tontin 4 osto-oikeuteen perustuvan lopullisen kiinteistökaupan kauppakirjan sekä päättämään sen ehdot.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi