



17.01.2018

Asia/9

§ 9

Vuokrausperusteet Sörnäisten asuntotontin lisärakentamisoikeudelle (Sörnäinen, 10250/2)

HEL 2017-013110 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto oikeutti kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalojen (AK) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (AK) 10250/2 lisärakennusoikeuden osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon osalta 49 euroa (nykyarvo 946 euroa/k-m², 9/2017, ind. 1931).

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

Vuokrausperusteet ovat voimassa vuoden 2019 loppuun. Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus määrätä korkeammasta vuokrausperusteesta, mikäli se on ajan kulumisen tai muutoin vuokrausperusteiden käyvän arvon varmistamiseksi tarpeen.

2

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2033 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden ja käytäntöjen mukaisesti.

3

Mainittu vuokra-aika 31.12.2075 saakka koskee koko tonttia 10250/2.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus



17.01.2018

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12358

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2016 hyväksynyt Käenkuja 6:n täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.5.2016.

Kaavamuutoksen mukaiselle tontille 10250/2 on kaavoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m². Lisärakennusoikeus mahdollistaa toisen pistetalon rakentamisen tontille. Tontti 10250/2 on vuokrattu Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2032 saakka.

Kaupunginvaltuustolle ehdotetaan, että lisärakennusoikeudelle vahvistetaan vuokrauserusteet.

Esittelijän perustelut

Sörnäisten Vilhonvuoren täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaiselle tontille 10250/2 sijoittuu muun ohella uusi asuinkerrostalon rakentamisen mahdollistava rakennusala. Tontti 10250/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle ja tontilla sijaitsee entuudestaan vuokralaisen omistama kahdeksankerroksinen kerrostalo. Tontille ei ole tarkoitus hakea tonttijakoa vaan uusi asuinrakennus on tarkoitus rakentaa vuokralaisen hallinnassa olevalle tontille 10250/2.

Asemakaava ja lisärakennusoikeus

Kaupunginvaltuusto on 16.3.2016 hyväksynyt Käenkuja 6:n täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12358. Asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi 10.5.2016.

Kaavamuutoksen mukaiselle tontille 10250/2 on kaavoitettu lisärakennusoikeutta 1 400 k-m². Lisärakennusoikeus mahdollistaa kahdeksan-



kerroksisen pistetalon rakentamisen tontille. Kaavamääräysten mukaan tontin autopaikkojen lukumäärä tulee olla 13.

Tontti 10250/2 on vuokrattu pitkäaikaisesti Kiinteistö Oy Auroranlinnalle 31.12.2032 asti voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Po. tontilla sijaitsee entuudestaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Tonttijakoa ei ole tarkoitus hakea vaan lisärakennusoikeus tullaan toteuttamaan nykyisen vuokralaisen hallitsemalle tontille 10250/2.

Ote asemakaavasta nro 12358 on liitteenä 1 ja sijaintikartta liitteenä 2.

Vuokrauserusteet

Lisärakennusoikeuden toteuttaminen edellyttää voimassaolevan maanvuokrasopimuksen nro 20666 muuttamista muun muassa vuokra-ajan ja vuokran osalta. Lisärakennusoikeuden rakentamista ei saa aloittaa tontilla 10250/2 ennen kuin maanvuokrasopimuksen muutos on allekirjoitettu. Tämän vuoksi lisärakennusoikeudelle tulee määritellä vuokrauserusteet.

Vuosivuokran määrittämisen perusteeksi lisärakentamisoikeuden kerrosalan osalta esitetään virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 49 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Nykytasossa ehdotettu kerrosneliömetrihintaa vastaa 946 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,78 euroa/as-m²/kk.

Hintaa määritettäessä on otettu huomioon ulkopuolisen asiantuntijan esittämä arvio Sörnäisten Vilhovuoren alueen markkinahinnasta. Vuokraushintaa määritettäessä on alentavina tekijöinä otettu huomioon tontin vuokra-asuntokäyttövelvoite, hankkeen pieni koko sekä Käenkujan toisella puolella sijaitsevan kerrostalon näkymiä varjostava vaikutus.

Vuokrauserusteet esitetään vahvistettavaksi 31.12.2017 saakka. Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokrauserusteet ovat voimassa edellyttäen, että uusi maanvuokrasopimus sovitaan alkamaan vuoden 2019 loppuun mennessä. Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus määrätä korkeammasta vuokrauserusteesta, mikäli se on ajan kulumisen tai muutoin vuokrauserusteiden käyvän arvon varmistamiseksi tarpeen.



17.01.2018

Asia/9

Vuokrasopimukseen otetaan lisäksi ehto alkuperäisen maanvuokrasopimuksen maanvuokran tarkistamisesta 1.1.2033 eteenpäin silloin erikseen määriteltävien vuokrausperusteiden mukaisesti.

Lopuksi

Ehdotus vuokrausperusteiksi on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta perusteiden voimassaoloa koskevalla vähäisellä täydennyksellä.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaava nro 12358

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.12.2017 § 1109

HEL 2017-013110 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalojen (AK) korttelin nro 10250 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen nro 12358 mukaisen lisärakennusoikeuden lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontin (AK) 10250/2 lisärakennusoikeuden osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon osalta 49 euroa (nykyarvo 946 euroa/k-m², 9/2017, ind. 1931).

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

Vuokrausperusteet ovat voimassa vuoden 2019 loppuun. Kaupunkiympäristölautakunnalla on oikeus määrätä korkeammasta vuokrausperusteesta, mikäli se on ajan kulumisen tai muutoin vuokrausperusteiden käyvän arvon varmistamiseksi tarpeen.

2

Tontista perittävää vanhaa maanvuokraa tullaan tarkistamaan 1.1.2033 lukien silloin erikseen määriteltävien uusien vuokrausperusteiden ja käytäntöjen mukaisesti.

3

Mainittu vuokra-aika 31.12.2075 saakka koskee koko tonttia 10250/2.

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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