



20.05.2013

Kaj/4

## § 596

### V 29.5.2013, Laajasalon asuinpientalotonttien 49111/14 ja 49112/4 vuokrauserusteet (Jollaksentie/Sarvastonkaari)

HEL 2013-005433 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 12076 merkityn korttelin nro 49111 tontin nro 14 ja korttelin nro 49112 tontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa.

Hitas-asuntojen osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 29 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.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

## Liitteet

1 Ote asemakaavasta

## Päätösehdotus

Postiosoite  
PL 10  
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



Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 12076 merkityn korttelin nro 49111 tontin nro 14 ja korttelin nro 49112 tontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa.

Hitas-asuntojen osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 29 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 mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## Esittelijä

Asemakaavamuutos

Voimaan tulleella asemakaavamuutoksen perusteella asuinpienalojen korttelialueen (AP) tontista 49112/2 on mahdollista muodostaa kaksi erillistä tonttia 49112/3 ja 49112/4. Ensin mainittu on rakennettu, mutta jälkimmäiselle voi asemakaavamuutoksen mukaan rakentaa 1 330 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi Jollaksentien ja Sarvastonkaaren risteyksen tuntumassa oleva pieni puistoalue muutettiin asemakaavamuutoksessa asuinpienalojen (AP) korttelialueen tontiksi 49111/14, jonka rakennusoikeus on 480 k-m<sup>2</sup>.

Tonteille saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntoja palvelevia asuntojen ulkopuolisia tiloja.

## Varaustilanne



Tontti 49112/4 on varattu Asunto-oy Sarvastonkaarelle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka.

Tonttia 49111/14 ei ole varattu, mutta tontti tultaneen varaamaan joko vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten tai vapaarahoitteiseen Hitas-omistusasuntotuotantoon.

### Vuokrausperusteet

Tonteille 49111/14 ja 49112/4 esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet.

Vertailutiedot ja muut seikat huomioon ottaen esitetään, että asuinpientalotonttien (AP) vuosivuokrat määrättäisiin vapaarahoitteisen sääntelemättömän asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 2,72 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Tontille 49111/14 esitetään vaihtoehtoisesti Hitas-hintaa, joka on 80 % edellä mainitusta sääntelemättömästä vuokrausperustehinnasta. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin 2,19 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Tonteille esitettävä sääntelemätön vuokra vastaa nykyarvoltaan (4/2013) noin 680 euron kerrosneliömetrihintaa ja Hitas-vuokra puolestaan noin 548 euron kerrosneliömetrihintaa.

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

Asuntotonteilla peritään voimassa olevan kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti vuotuisena maanvuokrana 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

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

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

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



20.05.2013

Kaj/4

## Liitteet

1 Ote asemakaavasta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 02.05.2013 § 229

HEL 2013-005433 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J3 T1, Sarvastonkaari

### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavan muutokseen nro 12076 merkityn korttelin 49111 tontin 14 ja korttelin 49112 tontin 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tonttien vuosivuokrat määrätään vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 36 euroa.

Hitas-asuntojen osalta tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 29 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.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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