



§ 145

Vuokrausperusteet Malmin ja Tapanilan asuntotonteille (Malmi, Pihlajamäki, tontit 38029/3 ja 38031/4, Tapanila, Tapaninkylä, tontit 39234/22 ja 26)

HEL 2013-014133 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

A

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin nro 38029 tontin nro 3 ja korttelin nro 38031 tontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pihlajamäen korttelin 38029 asuntotontin 3 (A) ja korttelin 38031 asuntotontin 4 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2

Asuntotonttien 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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapanila, Tapaninkylä) korttelin nro 39234 tontit nro 22 ja 26 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:



07.05.2014

Kaj/8

1

Tapanilan korttelin 39234 asuntotonttien 22 ja 26 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

2

Asuntotonttien 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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11943
- 2 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11954

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pihlajamäen Johtokiventiellä on kaksi asuntotonttia (A), joille haetaan vuokrausperusteet. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,90 euroa/kk/m² (korkotukialennus huomioon ottaen).



07.05.2014

Kaj/8

Tapanilan Kanervavinkkelissä sijaitsee kaksi asuntotonttia (A) joille myös haetaan vuokrauserusteet. Esitettävien vuokrauserusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,30 euroa/kk/m².

Esittelijä

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata seuraavat tontit 31.12.2012 saakka:

- tontti 38029/3 asuntotuotantotoimikunnalle välimuodon asuntojen suunnittelua varten
- tontti 38031/4 asuntotuotantotoimikunnalle sosiaaliviraston kehitysvammaisten ryhmäkotihankkeiden suunnittelua varten.

Tonttien varauspäätöksiä muutettiin sittemmin kiinteistölautakunnassa siten, että molemmat tontit toteutetaan asumisoikeusasuntoina.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata seuraavat tontit 31.12.2014 saakka:

- tontti 39234/22 Avain Rakennuttaja Oy:lle Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten
- tontti 39234/26 Avain Asumisoikeus Oy:lle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot; Malmi, Pihlajamäki

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 38029/3 ja 38031/4 ovat asuinrakennusten (A) korttelialuetta, jolle on osoitettu rakennettavaksi porrasmainen 2-5 -kerroksinen rakennus.

Tontin 38029/3 pinta-ala on 2 088 m² ja rakennusoikeus 1 850 k-m².
Tontin osoite on Johtokiventie 1a.

Tontin 38031/4 pinta-ala on 2 039 m² ja rakennusoikeus 850 k-m².
Tontin osoite on Johtokiventie 1b.

Kopio asemakaavasta on liitteenä 1.

Asemakaava- ja tonttitiedot; Tapanila, Tapaninkylä

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontit 39234/22 ja 26 ovat asuinrakennusten (A) korttelialuetta, jolle osoitetaan rakennettavaksi kaksikerroksisia asuinrakennuksia.



Tontin 39234/22 pinta-ala on 3 038 m² ja rakennusoikeus 1 063 k-m².
Tontin osoite on Kanervavinkkeli 2.

Tontin 39234/26 pinta-ala on 2 572 m² ja rakennusoikeus 900 k-m².
Tontin osoite on Kanervavinkkeli 3.

Kopio asemakaavasta on liitteenä 2.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 9.5.2012 (108 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38248 tontin 7 (A, kerrostalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka pitäen perusteena asuinrakennusoikeuden osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Tontille rakennetaan valtion tukemia nuorisoasuntoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 10.4.2013 (117 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi) korttelin 38006 tontin 3 (AS, kerrostalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2060 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Tontille rakennetaan asuntolarakennus.

Kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 (211 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapaninkylä) korttelin 39142 tontit 1–3 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 30 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tonteille rakennetaan Hitas II –rivitaloasuntoja.

Kaupunginhallitus päätti 7.11.2013 esittää kaupunginvaltuustolle, että se oikeuttaisi kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38259 tontin 5 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 28 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille rakennetaan Hitas II –pientaloja.

Asuntotonttien vuokra

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Pihlajamäen välimuodon asuntotonteille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25 euroa. Hintatasossa 11/2013 (ind. 1897) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 474 euroa. Vuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,90 euroa asuinneliöltä kuukaudessa.

Tapanilan välimuodon asuntotonteille esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa. Hintatasossa 11/2013 (ind. 1897) laskettu kerrosneliömetrihintaa on 569 euroa. Vuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,28 euroa asuinneliöltä kuukaudessa.

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 65 vuotta eli 31.12.2080 päättyvää vuokratuottoa. Asuintonteilla vuosivuokra määräytyy 4 %:n mukaan tontin pääoma-arvosta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11943
- 2 Kopia asemakaavan muutoksesta nro 11954

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.04.2014 § 475

HEL 2013-014133 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

A



Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin nro 38029 tontin nro 3 ja korttelin nro 38031 tontin nro 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pihlajamäen korttelin 38029 asuntotontin 3 (A) ja korttelin 38031 asuntotontin 4 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2

Asuntotonttien 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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapanila, Tapaninkylä) korttelin nro 39234 tontit nro 22 ja 26 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tapanilan korttelin 39234 asuntotonttien 22 ja 26 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

2



07.05.2014

Kaj/8

Asuntotonttien 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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 28.11.2013 § 612

HEL 2013-014133 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J6 P1, Johtokiventie; kiinteistökartta J7 R4, Kanervavinkkeli

Päätös

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38029 tontti 3 ja korttelin 38031 tontti 4 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Pihlajamäen korttelin 38029 asuntotontin 3 (A) ja korttelin 38031 asuntotontin 4 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

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

2



Asuntotonttien 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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 39. kaupunginosan (Tapanila, Tapaninkylä) korttelin 39234 tontit 22 ja 26 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tapanilan korttelin 39234 asuntotonttien 22 ja 26 (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

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

2

Asuntotonttien 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

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot



07.05.2014

Kaj/8

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
hanneli.alho(a)hel.fi

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