



29.08.2012

Kaj/17

§ 234

Oulunkylän asuntontin (tontti 28171/13) vuokrausperusteet

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehdoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehdoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Tiivistelmä

Tontilla on entinen sihteeriopiston rakennus, joka puretaan. Asemakaavan muutoksen mukaan tontille voidaan rakentaa kaksi 4-kerroksista asuinrakennusta. Tontin rakennusoikeus (5 670 k-m²) säilyy ennallaan. Tontille on tarkoitus rakentaa asuntoja Hitas-ehdoin ja ilman Hitas-ehdoja. Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi esitetään vähintään 40 %. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-ehdoja 2,46 e/kk/m².

Esittelijä

Asemakaavamuutos

Keväällä 2012 voimaan tulleella asemakaavamuutoksella Oulunkylän tontti 28171/13 muutettiin koulutontista asuinrakennusalueen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa kaksi rakennusoikeudeltaan yhteensä 5 760 k-m²:n suuruista nelikerroksista asuinrakennusta.

Vireillä oleva hanke

Tontilla sijaitsee nyt Helia-säätiön entinen 2005 toimintansa lopettanut sihteeriopiston rakennus. Säätiö on myynyt rakennuksen vuokraoikeuksineen SRV Asunnot Oy:lle, jonka tarkoituksena on purkaa rakennus ja rakentaa kaavamuutoksen mahdollistamat asuinrakennukset tontille.

Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunginhallitus kehotti täytäntöönpanopäätöksessään täytäntöönpanon yhteydessä kehittämään kiinteistölautakuntaa neuvottelemaan tontin vuokrasopimuksen uudistamisesta siten, että tontille rakennettavista asunnoista vähintään 40 % on muuta kuin vapaarahoitteista asuntotuotantoa (aravavuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja tai Hitas-omistus-asuntoja).



Hitas-ehdoin toteutettavien asuntojen osuudeksi ehdotetaan vahvistettavaksi vähintään 40 %.

Ehdotetut vuokrauserusteet

Tontille 28171/13 ehdotetaan vahvistettavaksi vuokrauserusteet, joiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-tuotannossa ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja. Vuokrauseruste vastaa huhtikuun 2012 hintatasossa 559 - 615 euron kerrosneliömetrihintaa.

Ehdotetut vuokrauserusteet vastaavat viime aikoina Pohjois-Haagaan, Maununnevalle ja Maunulaan vahvistettuja.

Asuntotonteilta peritään kaupunginvaltuuston aiemmin vahvistaman päätöksen mukaan vuosivuokrana 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-tuotannossa 2,24 e/kk/m² ja ilman Hitas-rajoitteita 2,46 e/kk/m².

Koulutontiksi vuokrattuna tontin vuosivuokra oli vanhan vuokrasopimuksen mukaan noin 17 000 euroa vuodessa, kun se uusien vuokrauserusteiden mukaan muodostuu noin 135 000 euroksi vuodessa edellyttäen, että tontin rakennusoikeudesta noin 40 % toteutetaan Hitas-tuotantona.

Vuokrasopimus ehdotetaan tehtäväksi vuoden 2075 loppuun.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.08.2012 § 810



29.08.2012

Kaj/17

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontin nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehdoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehdoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 351

HEL 2012-006807 T 10 01 01 02

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28171 tontti nro 13 (osoite Mäkitorpanpolku 4, pinta-ala 6 466 m²) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1



Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 30 euroa Hitas-ehdoin ja 33 euroa ilman Hitas-ehdoja.

2

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

3

Hitas-ehdoin toteutettavaa kerrosalaa on oltava vähintään 40 %.

31.05.2012 Pöydälle

16.05.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Risto Lehtonen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36617
risto.lehtonen(a)hel.fi