



6

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi asuntotontille Oulunkylässä (Oulunkylä, Maunula, tontti 28327/1)

HEL 2017-000128 T 10 01 01 02

Suopellonkaari 16

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28327 tontti 1 (osoite Suopellonkaari 16, pinta-ala 3 618 m²) lautakunnan määrittämistä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 28327/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

2

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

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

Tiivistelmä

Asuntotontille 28327/1 esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet. Tontti on varattu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Hitas II - ehdoin.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,54 euroa/m²/kk.



Esittelijän perustelut

Tontin varaustilanne

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin 28327/1 Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistykselle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (36 §) merkitä tontin 28327/1 varauksen päättyneeksi, koska tontin rakentaminen ei ollut toteutusedellytysten puuttuessa edennyt. Kiinteistölautakunta päätti samalla siirtää tontin jatkuvaan hakuun.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) varata tontin 28327/1 31.12.2017 saakka MaxBuild Oy:lle vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 28327/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin pinta-ala on 3 618 m² ja rakennusoikeus 1 447 k-m². Tontille rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.

Puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennuksen kellarikerrosta suunniteltaessa on otettava huomioon korttelin pohjavesiolosuhteet ja rakentamisen mahdolliset haittavaikutukset lähinaapureihin. Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin muurattuja ja rapattuja. Asuinrakennuksessa on käytettävä punaisen, keltaisen tai ruskean eri sävyjä ja vierekkäisten asuinrakennusten tulee olla eri värisiä. Rakennukset on jäsenöitävä yhden huoneiston suuruisiin osiin julkisivun värityksen, materiaalien, sisäänvetojen ja/tai katto-
muotojen keinoin. Asemakaavamääräysten mukaan asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 120 m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan estämättä saa rakentaa enintään 5 % rakennusoikeudesta kuistitilaa, jota varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Kuistin ulkoseinäpinnasta vähintään 2/3 on oltava lasia. Kerrosalan estämättä saa myös rakentaa asunnon ulkopuolisia autosuoja-, varasto- tms. tiloja. Tilan enimmäiskoko on 20 m²/ asunto. Rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,0 metriä ja rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 metriä.

Kunkin asunnon yhteydessä on oltava 1 autopaikka. Autopaikkoja tulee olla 1 ap/80 k-m².

Tontin 28327/1 osoite on Suopellonkaari 16. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.



Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2015 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28287 tontin 6 (AR, pientalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 33 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille rakennetaan vaaparahoitteisia Hitas II -ehdoin ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettavia omistusasuntoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2015 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28314 tontin 2 (AR, pientalo) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 32 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Tontille rakennetaan asumisoikeusasuntoja.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon saman alueen vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, maaperän laatu, tontin sijainti, tontin rahoitus- ja hallintamuoto sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien rakennusoikeuksien arvoista.

Vapaarahoitteiseen Hitas II -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotutonttoon varatun asuntotontin (rivitalo) 28327/1 vuosivuokra määräytyisi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

Tontin laskennallinen k-m²-hintaa vastaa nykyarvoltaan (1/2017, ind. 19,21) noin 635 euron kerrosneliömetrihintaa

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin mainitussa hintatasossa noin 2,54 euroa/as-m²/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 65 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen



12.01.2017

To/6

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tontti 28327-1, ote ajantasaisesta asemakaavasta
- 2 Tontti 28327-1, sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus