



01.02.2022

Asia/8

§ 54

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Vartiokylä, tontit 45205/9, 12 ja 15)

HEL 2021-011860 T 10 01 01 02

Klaavuntie 13, Rättärinpolku 2a

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12595 ja tonttijakoon 13587 merkityn asuin- ja liiketontin 45205/12 sekä autopaikkatonttien (LPA-1/LPA) 45205/9 ja 45205/15 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12595
- 3 Tonttijako nro 13587

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kymp/Make/Pitkäaikainen
vuokraus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Liite 1

Liite 3



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 1.10.2018 (625 §) varata tontin 45205/5 ja 6 Lumo Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) asuin- ja liikekeskushankkeen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka päätöksessä mainituin ehdoin. Tonttipäällikkö on 3.2.2021 (5 §) päättänyt jatkaa varausaikaa 31.12.2021 saakka sekä hyväksynyt Lumo Kodit Oy:n yhteistyökumppaniksi Asuntosäätiö sr:n (Y-tunnus 0101242-5).

Samalla tonttipäällikkö on päättänyt tarkentaa varausta seuraavasti:

- Tontin 45205/13 varauksensaaja on Lumo Kodit Oy (uusi varaus-tunnus A1145-954):
 - Säätelämättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Tontin 45205/12 varauksensaaja on Asuntosäätiö sr (uusi varaus-tunnus A1145-955):
 - Tontin asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Pysäköintitontit 45205/9 ja 15 varataan Lumo Kodit Oy:lle ja Asun-tosäätiö sr:lle. Tontit on tarkoitus vuokrata pysäköintipaikkojen suh-teessa. (uudet varautunnukset A4145-68, A4145-69)

Lumo Kodit Oy on hankkinut omistukseensa Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkeet ja tontti 45205/13 on myyty Puotilan Ostoskeskus Oy:lle. Tontti 45205/12 on tarkoitus toteuttaa asumisoikeusasuntoina.

Asemakaava

Asemakaavan muutos nro 12595

Kaupunginvaltuuston 8.4.2020 hyväksymän ja 26.5.2020 lainvoimai-seksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12595 sekä 25.1.2021 voi-maan tulleen tonttijaon nro 13587 mukaan tontit 45205/9 ja 15 ovat au-topaikkojen korttelialueella ja tontti 45205/12 asuin- ja liikerakennusten korttelialueella.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12628 kaavakartasta on liitteenä 2 ja tonttijaosta 13587 liitteenä 3.



Tonttitiedot

Tontin 45205/12 pinta-ala on 765 m² ja osoite Klaavuntie 13. Tontin rakennusoikeus on 2770 k-m².

Tontin 45205/9 pinta-ala on 325 m² ja osoite Klaavuntie 13 b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.3.2021.

Tontin 45205/15 pinta-ala on 595 m² ja osoite Rättärinpolku 2 a. Tonttia ei vielä ole lohkottu. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomisen.

Maaperätiedot

Tontilla 45205/12 on todettu yhdessä tutkimuspisteessä alemman ohjearvon ylittävä arseenipitoisuus. Lisäksi kiinteistöllä 91-45-205-5 on öljyllä toiminut lämpökeskus ja sen maaperässä on todettu kynnyсарvon ylittävä arseenipitoisuus. Lämpökeskuksen alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole kattavasti tutkittu.

Alueet ovat olleet aiemmin vuokrattuina. Puhdistamistoimenpiteiden ja kustannusjaon osalta noudatetaan kaupungin noudattamia vakiintuneita periaatteita. Kaupungin vastuu ei koske vanhan vuokrasuhteen aikana eikä vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta aiheutunutta pilaantumista.

Alueilla on vanhoja rakennuksia ja rakenteita. Kaupunki ei vastaa niiden purkamisesta eikä poistamisesta, eikä näistä aiheutuvista kustannuksista.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) 45205 asumisoikeusasuntojen rakentamiseen tarkoitettun tontin 45205/12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa (nykyarvo n. 594 euroa/ind. 2049).

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavan asuintalon rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritäisi.



Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Autopaikkatonttien (LPA/LPA-1) 45205/9 ja 15 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa kaupungin yleisen käytännön mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään tonteille noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Mia Kajan, erityisasiantuntija, puhelin: 310 15820
mia.kajan(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12595
- 3 Tonttijako nro 13587

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kymp/Make/Pitkäaikainen

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti



01.02.2022

Asia/8

vuokraus

Liite 1
Liite 3

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho