



§ 558

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi asuntontille (Munkkiniemi, tontti 30145/6) sekä autopaikatontille (Konalaa, tontti 32011/2)

HEL 2019-010815 T 10 01 01 02

Muusanpolku 1 ja Vuorikummuntie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Munkkiniemessä sijaitsevan asuntontin 30145/6 (AK, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- että Helsingin Konalassa sijaitsevan autopaikatontin 32011/12 (LPA) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet_Liite_1
- 2 Kartta_Liite_2
- 3 Kartta_Liite_3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Munkkiniemeen Talinrannan asuinalueelle on laadittu asemaakaavan muutos nro 12467 (Muusanpolku 1), joka on tullut lainvoimaiseksi 29.11.2018. Kaavamuuotos koskee korttelin 30145 asuntonttia 6, jolle nyt esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet. Tontille rakennetaan Hitas-omistusasuntoja, joiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2021.



Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (ind. 1973) noin 36 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 710 euroa/kk/km².

Konalaan Vuorikummuntielle laadittu asemakaavan muutos nro 12506 koskee korttelin 32011 tontteja 1, 2, 3, 5, 6 ja katualuetta ja on tullut lainvoimaiseksi 27.3.2018. Vuokrauserusteet esitetään vahvistettavaksi autopaikkojen korttelialueen tontille 32011/12.

Esitettävät vuokrausperiaatteet, joissa neliömetrihinta on vähintään yksi (1) euroa vastaavat kaupungin yleisen käytännön mukaista autopaikkatonttien (LPA) vuokranmääräytymistä.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja voimassa olevat tonttitiedot

Munkkiniemi tontti 30145/6 (Muusanpolku 1)

Alueella voimassa oleva asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.2018, 289 § ja se on tullut voimaan 29.11.2018.

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 30145/6 rakennusoikeus on 5 300 k-m². Tontin pinta-ala on 5 550 m² ja ensisijainen osoite Muusanpolku 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.6.2019.

Kartta liitteenä 2.

Konala tontti 32011/12 (Vuorikummuntie 3)

Alueella voimassa oleva asemakaavan muutos nro 12506 koskee korttelin 32011 tontteja 1, 2, 3, 5, 6 ja katualuetta. Asemakaavan muutos nro 12506 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.3.2019, 115 § ja se on tullut voimaan 15.5.2019. Asemakaavan muutos liittyy korttelin 32011 tonttien 1, 2, 3, 5, 6 täydennysrakentamiseen, josta on syntynyt tarve myös velvoiteautopaikkojen lisäämiseen. Korttelin 32011 asuntonttien maanomistajat ovat Asunto Oy Vuorikumpu ja perustettava asunto-osakeyhtiö.

Tontti 32011/12 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille 32011/12 on osoitettu tonttijaolla lohokottavien asuntonttien pysäköimispaikat. Tontin 32011/12 osoite on Vuorikummuntie 3 ja pinta-ala 207 m². Tontti on rekisteröity 2.8.2019.

Kartta liitteenä 3.

Maaperä



Munkkiniemi tontti 30145/6 (Muusanpolku 1)

Kaupunki ilmoittaa, että alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten 28.2.2007 (31§) antaman päätöksen mukaisesti. Ympäristökeskus on hyväksynyt 1.4.2008 kirjeellään kunnostuksen ja toteaa, että alueen maaperään jääneet tavoitepitoisuuksien ylitykset eivät riskitarkastelun perusteella aiheuta toimenpiteitä. Maaperään jääneet tavoitepitoisuuksien ylittävät maa-ainekset poistetaan tarvittaessa rakentamisen yhteydessä.

Kaupunki korvaa em. pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon allittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Aiempi käyttö:

Alueella on sijainnut aiemmin jäteveden puhdistamo, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Konala tontti 32011/12 (Vuorikummuntie 3)

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Varauspäätös

Munkkiniemi tontti 30145/6 (Muusanpolku 1)

Kaupunginhallitus päätti yleistä tontinvarausta koskevalla päätöksellään 5.11.2018 § 691 varata 31.12.2020 saakka Helsingin kaupungin asuntopalveluille Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten Helsingin kaupungin 30. kaupunginosasta (Munkkiniemi) yhteensä noin 5 550 m²:n suuruisen tontin 30145/6 3 muun muassa seuraavin ehdoin:



- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksessä mainittuja lisäehtoja sekä Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Konala tontti 32011/12 (Vuorikummuntie 3)

Tonttipäällikön päätti 8.11.2018 § 61 Asunto Oy Vuorikummun kanssa maankäytösopimuksen tekemistä koskevassa päätöksessään, että liittyen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12506, päätetään kaupungin omistaman katualueen osan muuttamisesta autopaikkojen korttelialueen tontiksi 32011/12, joka osoitetaan korttelin 32011 asukkaiden käyttöön.

Tontti 32011/12 on vuokrattu lyhytaikaisesti 16.6.2019 alkaen YIT Suomi Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun 15.6.2020 saakka.

Vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä samankaltaisille alueille aiemmin määritellyt viimeaikaiset vuokrausperiaatteet.

Munkkiniemi tontti 30145/6 (Muusanpolku 1)

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 15.2.2017, 96 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28327/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 § 303 päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinrakennustontit (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1 - 5 sekä 10629/4 – 7 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 17.1.2018 (10 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asuntotontit (AK) 20076/1-3 tai niistä vastaisuudessa muodostettavat tontit muun ohella seuraavasti: Tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena



virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana Hitas- asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto päätti 16.1.2019 (6 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin kaupunginosan 17. (Pasila) asuinkerrostalotonttien (AK) 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4, 17126/1-2, 17127/1-2 sekä 17128/1-2 seuraavasti: vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 (605 euroa / ind. 1951) euroa ja Hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 (722 euroa / ind. 1951) euroa.

Vertailutietona todetaan lisäksi, että kaupunginvaltuusto päätti 11.9.2019 (247 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) asuinkerrostalotontit (AK) 26967/1 ja 26968/1 tai niistä muodostettavat tontit seuraavasti: vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 588 euroa ja ns. ARA-alennuksen aikana noin 470 euroa) ja Hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 36 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 706 euroa).

Konala tontti 32011/12 (Vuorikummuntie 3)

Kaupungin yleisen käytännön mukaan autopaikkatonttien (LPA) vuosivuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti tätä käytäntöä esitetään noudatettavaksi tontin 32011/12 vuokrausperiaatteiden osalta.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Munkkiniemi tontti 30145/6 (Muusanpolku 1)

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus ja vertailutiedot sekä muut seikat asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 30145/6 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana hitas-omistus-asuntotuotantona toteuttavan tontin osalta vähintään 36 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (10/2019, ind



1973) noin 710 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,76 e/kk/m².

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

Konala tontti 32011/12 (Vuorikummuntie 3)

Kaupungin yleisen käytännön mukaan autopaikatonttien (LPA) vuosivuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa.

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

Molempien tonttien vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet_Liite_1
- 2 Kartta_Liite_2
- 3 Kartta_Liite_3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/ Villeneuve, Linden, Nelskylä, Sippola-Alho
Maka/Make/Tuomas Heikkilä