



§ 308

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperusteiden määrittämiseksi Kuninkaantammen Etelärinteen asemakaava-alueelle nro 12166 (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33398/2 ja korttelit 33400 - 33403)

HEL 2018-004892 T 10 01 01 02

Kuninkaantammenkierto, Asetelmankatu, Asetelmankuja, Muotokuvankatu, Muotokuvanpolku

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) asemakaavan muutokseen nro 12166 sisältyvien liitteestä nro 1 ilmenevien tonttien tai niistä vastaisuudessa muodostettavien tonttien vuokraamista myöhemmin päätettävistä ajankohdista alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinkerrostalotonttien (A) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 485 euroa/k-m², 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 582 euroa/k-m², 3/2018, ind. 1939).

Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

2

Asuinpientalotonttien (AP) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa (nykyarvo 543 euroa/k-m², 3/2018, ind. 1939) ja sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa (nykyarvo 640 euroa/k-m², 3/2018, ind. 1939).



Tonteille mahdollisesti toteutettavien liike- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

3

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).

4

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatu-tason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Tonttikartta
- 3 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Liite 3

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013 hyväksynyt Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavamuutoksen nro 12166 ja asemakaava on tullut voimaan.

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Kuninkaantammen tontit 33400/1-2, 33401/1-3, 33402/1 ja 33403/1-2 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla kiinteistölautakunnan hyväksymällä hakumenettelyllä taikka kilpailulla puurakentamisen kehittämishankkeita varten.

Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on ryhtynyt valmistelemaan kaava-alueen tontteja koskevia hakumenettelyitä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Tarkoitus on käynnistää kaksi eri hakumenettelyä vuoden 2018 aikana, mistä syystä Kuninkaantammen etelärinteen alueen tonteille tulisi vahvistaa vuokrausperusteet. Tämä esitys koskee yhdeksää asuintonttia, joille tullaan rakentamaan puurakenteisia kerros- ja/tai asuinpientaloja.

Kaupunginvaltuustolle esitetään, että vuokrausperusteena pidettäisiin:

- sääntelemättömässä asuntotuotannossa kerrostalojen (A) osalta vähintään 30 euroa (ind.100) ja pientalojen (AP) osalta vähintään 33 euroa (ind.100)
- valtion korkotukemassa asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannossa ja Hitas-asuntotuotannossa kerrostalojen (A) osalta 25 euroa (ind.100) ja pientalojen (AP) osalta 28 euroa (ind.100).

Edellä olevat vuokrausperusteet olisit voimassa 31.12.2080.

Maanvuokran perusteena oleva rakennusoikeuden laskennallinen neliöhinta (k-m²) nykyhintatasossa (3/2018, ind. 1939) olisi tällöin asuintalojen osalta ilman alennuksia 582 euroa (A) ja 640 euroa (AP). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin ilman alennuksia olisi vastaavasti 2,3 e/m²/kk ja 2,6 e/m²/kk ja Hitas- ja aravavuokratuotannon osalta vastikevaikutus olisi edellä kerrottuja pienempi.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 (836 §) varata Kuninkaantammen tontit 33400/1-2, 33401/1-3, 33402/1 ja 33403/1-2 luovutettaviksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla kiinteistölautakunnan hyväksymällä hakumenettelyllä taikka kilpailulla puurakentamisen kehittämishankkeita varten muun muassa seuraavin ehdoin:



- Tontti 33400/2 luovutetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.
- Tontit 33400/1, 33401/2-3, 33402/1 ja 33403/1 luovutetaan välimuodon eli muun muassa Hitas-asuntotuotantoon.
- Tontit 33401/1 sekä 33403/2 luovutetaan sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

Tonttiin 33398/2 ei kohdistu varauspäätöstä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kuninkaantammen etelärinteen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 11.10.2013. Asemakaavan mukaan tontit, joille vuokrauserusteet esitetään nyt määrättäviksi, kuuluvat asuinkerrostalojen tai asuinpientalojen korttelialueisiin.

Kaava-alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Kerrosluku vaihtelee pääosin kahdesta neljään. Kaava-alue viettää loivasti pohjoisesta etelään ja on nykytilassa metsää.

Asuinrakennusten korttelialueella (A) Kuninkaantammen pääkatua rajaavat harjakattoiset, pääosin nelikerroksiset puukerrostalot, muodostaen kortteleihin suojaisat pihapiirit. Katujen tasoeroista johtuen autopaikat voidaan sijoittaa luontevasti rakennusten väliin pihakannen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja.

Asuntokatuja puolella on pientaloja tai pienkerrostaloja. Asuinpientalotonttien autopaikat toteutetaan tonttien alueelle sijoittuvina maanpäällisinä paikoitusalueina.

Osalle Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavaa on vireillä asemakaavan muutos (nro 12504), jota kaupunkiympäristölautakunta on puoltanut 10.4.2018. Muutos koskee Kuninkaantammenrinteen katualuetta ja korttelia 33399 (A, AO), joka ei, kuten ei myöskään valtion omistama tontti 33398/1, sisälly tähän vuokrauserusteita koskevaan esitykseen.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta on liitteenä 1 ja 2.

Tontit rahoitus- ja hallintamuotoineen ja esitettävine vuokrauserusteineen on esitetty liitteessä 3.

Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maaperä suunnittelualueella on pääosin avokallioista moreenimaastoa. Alueen keskiosalla sekä alueen länsi- ja itäreunoilla on ohuita, 0...3



metriä paksuja savialueita. Maanpinta viettää pohjoisesta etelään. Nykyinen maanpinta on pääosin tasolla +28 (etelä)... +32 (pohjoinen), ylimmillään kallioiset mäet nousevat noin tasolle +35.

Pohjavedenpintaa on havaittu alueella kahdeksassa havaintoputkessa. Pohjavedenpinta havaintopisteissä on ollut lähellä maanpintaa, noin 0–2 metriä maanpinnasta.

Vertailutiedot ja ehdotetut vuokrauserusteet

Kuninkaantammi sijaitsee Kaarelan kaupunginosaa Länsi-Helsingin pohjoisosassa. Kaava-alue on pääosin rakentamatonta, virkistyskäytössä olevaa metsää, joka rajautuu pohjoisessa Kuninkaantammen keskusta-alueeseen, idässä Keskuspuistoon sekä etelässä Hakuninmaan pientaloalueeseen.

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Helsingin puolella Hakuninmaalla, Kannelmäessä ja Malminkartanossa. Lisäksi Vantaan puolella Myyrmäen aluekeskuksessa sijaitsevat monipuoliset kaupalliset palvelut sekä kulttuuri- ja urheilupalvelut. Malminkartanon ja Myyrmäen juna-asemille on alueelta matkaa noin 2 km.

Vuokrauserusteiden määrittelyssä on huomioitu alueen sijainti ”Kuninkaan kolmiossa” sekä rakentamiselle asetetut ekologiset erityisvaatimukset ja rakentamisen tiiveys. Vuokrauserusteiden määrittelyssä on kerrostalotonttien osalta päädytty hinnoitteluun, joka noudattaa Kuninkaantammen jo aiemmin vahvistettuja vuokrauserusteita. Menettelyllä varmistetaan saman suuruiset maanvuokrat ja johdonmukaisen hinnoittelu, kun kyseessä on sijainniltaan, saavutettavuudeltaan ja perustamisolosuhteiltaan sekä kaavan rakentamiselle asettamien vaatimusten osalta lähes samanarvoiset tontit.

Kaupunginvaltuusto on tammikuussa 2016 vahvistanut viereiselle Kuninkaantammen keskusta-alueen kerrostalotonteille vuokrauserusteet, joiden mukaan vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon osalta.

Asuinpienaloille vertailutietona toimii kaupunginvaltuuston vuonna 2013 vahvistamat vuokrauserusteet Honkasuon Haapaperhosen alueelle.

Honkasuo on kaavoitettu pienalovaltaiselle asumiselle. Tonttitehokkuudet ovat asuinpienaloilla (AP, II) luokkaa 0,40 – 0,50. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee niin Honkasuon tontteja kuin nyt kyseessä olevia Kuninkaantammen etelärinteen asuintontteja. Pe-



rustamisolosuhteet Haapaperhosen ja Kuninkaantammen etelärinteen alueilla ovat samaa tasoa.

Honkasuon asuinpientalotonttien vuokrausperusteiksi on vahvistettu vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa. Kuninkaantammen ja Honkasuon asuinpientalot poikkeavat jonkun verran toisistaan muun muassa rakentamisen tiiviiden, liikenneyhteyksien sekä tarjolla olevien viher- ja liikunta-alueiden osalta Kuninkaantammen eduksi. Ottaen huomioon niin edellä kerrotut tekijät kuin ajallisenkin tekijän Kuninkaantammen AP-tonttien vuokrausperusteiksi esitetään 18 % korkeampia vuokrausperusteita kuin Honkasuolla.

Kerrostalotonttien (A) maanvuokra

Ottaen huomioon edellä kerrotut tekijät esitetään asuinkerrostalotonttien (A) vuokrausperusteeksi valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon sekä Hitas-tuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 25 euroa ja vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 1,6 e/m²/kk, välituotannon asunnoissa 1,9 e/m²/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,3 e/m²/kk.

Asuinpientalotonttien maanvuokra

Asuinpientalotonttien (AP, II) vuokrausperusteeksi esitetään vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 33 euroa.

Vastaavasti näille AP-tonteille esitetään Hitas- ja/tai muuta välituotannon sekä valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannon hintaa, jossa vuokrausperuste määräytyy ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 28 euroa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 1,7 e/m²/kk, välituotannon asunnoissa 2,2 e/m²/kk ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömissä asunnoissa 2,6 e/m²/kk.



Vuokrausperusteita vastaavat pääoma-arvot, vuosivuokra ja vuokra-aika

Tonttien rakennusoikeuden laskennallisena pääoma-arvona nykyhintatasossa (3/2018, indeksi 1939) ovat tällöin asuintilojen osalta sääntelämättä ilman alennuksia ”ei Hitas” tuotannossa 581 euroa/k-m² (A) ja 600 euroa/k-m² (AP).

Hitas- ja muiden välimuotoa sekä valtion korkotukeman asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotantoa olevien kohteiden vastaavat pääoma-arvot ovat 485 euroa/k-m² (A) ja 543 euroa/k-m² (AP).

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei perittäisi. Sen sijaan tontille 33402/1 (A) asemakaavan edellyttämällä tavalla rakennettavista työhuone- tai liiketiloista peritään asuintiloja vastaavaa maanvuokraa.

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 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).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tontit ehdotetaan vuokrattavaksi normaalin käytännön mukaisesti noin 60 vuoden pituisilla sopimuksilla. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 § 1 mom. 7k:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa vuokrausperusteet, kun tontti luovutetaan vuokralle yli 30 vuodeksi.

Hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 mom. 2k:n mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet



05.06.2018

Asia/17

- 1 Sijaintikartta
- 2 Tonttikartta
- 3 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Liite 3

Tiedoksi

Maka/Make/Vainikka, Mannisto
Kanslia/Taso/Kuisma, Väyrynen
Kaupunginkanslia/Nelskylä, Lindén