



11.04.2022

Asia/10

§ 268

V 27.4.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuntotonteille (Honkasuo, tontit 33359/1 ja 2, 33361/2 sekä 33363/10)

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyvien suunniteltujen asuntotonttien 33359/1 (AP), 33359/2 (AP), 33361/2 (AP) ja 33363/10 (AP-1) tai niistä muodostettavien asuntotonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaajat

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot

Honkasuon alue on kaavoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Alueella on voimassa asemakaava nro 11870, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.8.2012 § 240. Asemakaavamääräysten mukaan koko kaava-alueella noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja sovelletaan uusiutuvan energian hyödyntämistä. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee myös koko kaava-alueita.

Asemakaavan mukaan kortteleiden 33359, 33361 ja 33363 asuntotontit kuuluvat asuinpientalojen (AP, AP-1) korttelialueisiin. Tonttien rakennusoikeudet on asemakaavassa esitetty tonteille merkittynä lukuina tai lukusarjoina ja tonttitehokkuusluvuiksi muutettuina ne ovat 0,50–0,60 (AP-1) ja 0,40–0,50 (AP).

Varauspäätökset

Tontit 33361/2 ja 33363/10 on varattu toteutettaviksi vapaarahoitteisena, sääntelemättömänä asuntotuotantona. Tontti 33361/2 on varattu Conmest Oy:lle (tonttipäällikkö 1.7.2021 § 38). Tontti 33363/10 on varattu Cubesta Oy:lle (tonttipäällikkö 21.1.2022 § 7).

Tonteille 33359/1 ja 33359/2 rakennetaan vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja (puolihitas) asuntoja. Hankkeen toteuttajana on rakennusliike Rakennus-Sauma Komulainen Oy. Alkuperäinen varaus on vuodelta 2010 (kiinteistölautakunta 16.12.2010 § 899). Varausta on jatkettu useampaan kertaan, viimeksi tonttipäällikön päätöksellä 25.1.2022 § 8.

Vuokrausperiaatteet

Honkasuon asuinalue on kehittynyt vajaan kymmenen vuoden aikana viihtyisäksi ja moderniksi pientaloalueeksi. Alueen sijainti runsaan kilometrin etäisyydellä Myyrmäen kaupallisista palveluista ja juna-asemasta on hyvä. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vertailuhinnat, Honkasuon asuinalueen sijainti ja muut ominaisuudet sekä ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 17.6.2015 § 173 ja 25.9.2013 § 289 vahvistanut Honkasuon asuinpientalotonteille vuokrausperiaatteet, joiden mukaan sääntelemättömässä asuntotuotannossa noudatetaan 28 euroon perustuvaa rakennusoikeuden yksikköhintaa vastaten elinkustannusindeksin pistelukua 100 indeksi "lokakuu 1951 = 100".



Kaupunginvaltuusto on 12.9.2018 § 232 vahvistanut Kuninkaantamessa sijaitsevien asuinpientalotonttien (AP) 33401/1 ja 33403/2, jotka toteutetaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona, vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Pientalotonttien 33359/1 ja 2, 33361/2 sekä 33363/10 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 34 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat kyseisten tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Pientalotonttien 33359/1 ja 2, 33361/2 sekä 33363/10 vuokran määräytymisen perusteena oleva rakennusoikeuden yksikköhinta vastaa noin 705 euroa vuoden 2022 tammikuun hintatasossa (1/2022, ind. 20,74). Tämä yksikköhinta on tonttien arviolausunnossa esitetyn käyvän markkinahinnan mukainen.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 2,82 euroa/h-m²/kk ehdotetulla hinnoitteluperiaatteella ja elinkustannusindeksin pisteluvulla 2074 laskettuna.

Vuokra-aika on alueella noudatetun vakiintuneen käytännön mukainen noin 60 vuotta, eli 31.12.2085 saakka.

Lopuksi

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan



11.04.2022

vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen.

Soveltamisohjeiden hyväksymistä käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa 12.4.2022, minkä jälkeen kaupunginhallitukselle on tarkoitus esittää vahvistettujen periaatteiden soveltamista koskevat siirtymäsäännökset. Asia on tarkoitus tuoda kaupunginhallituksen päätettäväksi vielä huhtikuun 2022 aikana. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännöksiä ei ole vielä hyväksytty, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana tulosnäitä hankkeita koskevat maanvuokrausperiaatteiden määrittämisesitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Esitysteksti

Kaupunkiympäristön toimiala



11.04.2022

Asia/10

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 181

HEL 2022-003450 T 10 01 01 02

Haapaperhosenpolku 1-3, Haapaperhosentie 29, Neitoperhosentie 58

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Honkasuon asemakaavaan nro 11870 sisältyville liitteestä 1 ilmeneville suunnitelluille tonteille tai niistä vastaisuudessa muodostettaville asuntontonteille vahvistetaan vuokrauseriaatteen liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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