



22.10.2019

Asia/8

§ 513

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille/kortteleille (Tapaninkylä, Malmi, Viikki)

HEL 2019-010020 T 10 01 01 02

Falkullan kiila, Hattelmalantie 2, Harjannetie 21-25 ja 28-32 sekä Bysantinkuja 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Tapaninkylän Tapanilassa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien (AK) 39280/1, 39281/1 ja 2, 39282/2 ja 3, 39283/1, 39284/1 ja 39312/4 sekä pysäköintitonttien 39280/3, 39281/3 ja 39282/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- että Malmin Pihlajistossa sijaitsevan asuinkerrostalotontin (AK) 38313/5, pysäköintitontin 38313/6 sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontin 38313/7 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 2 mukaisesti.
- että Viikin Viikinmäessä sijaitsevien asuinrakennusten tonttien (A) 36117/1 ja 3, 36119/1 ja 3, 36264/1 ja 3, 36265/1, 2 ja 3 sekä pysäköintitonttien 36117/2, 36119/2 ja 36264/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 3 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Periaatteet Falkullankiila
- 2 Periaatteet Hattelmalantie
- 3 Periaatteet Viikinmäki
- 4 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot

Tapaninkylän tontteja koskeva asemakaavan muutos nro 12380 (Fallkullan kiila) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2017 ja se on tullut voimaan 28.7.2017. Asuntotonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 52 000 km².

Pihlajiston tontteja koskeva asemakaavan muutos nro 12488 (Hattelmalantie 2 ympäristöineen) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2019 ja se on tullut voimaan 25.3.2019. Korttelin 38313 kokonaiskerrosala on 5700 km², ja alueelle on mahdollista rakentaa kaksi uutta asuinkerrostaloa, joista toisen alakertaan tulee toteuttaa tilat päivittäistavarakaupalle. Alue liittyy Raidejokeriin ja asemakaava sisältää velvoitteen julkisen hissi- ja porraskulkuyhteyden toteuttamisesta Raidejokerin pysäkillle.

Viikinmäen tontteja koskeva asemakaavan muutos nro 11380 (Viikinmäen länsiosa II) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.5.2007 ja se on saanut lainvoiman 21.6.2007.

Varauspäätökset

Tapaninkylän Fallkullan kiilan asuntotontit kortteleissa 29280-39284 sekä 39312 on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 28.11.2016 (1081 §) Asuntotuotantotoimistolle. Samalla asemakaava-alueella sijaitseva asuinkerrostalojen tontti 38339/2 on varattu luovutettavaksi hintakilpailulla.

Pihlajistossa sijaitsevat korttelin 38313 tontit on varattu Rakennuskartio Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0), nykyisin Lehto Asunnot Oy (y-tunnus 0189229-0), ja Graniittiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2683507-3) kaupunginhallituksen päätöksellä 23.11.2015 (1141 §). Varausaikaa on jatkettu tonttipäällikön päätöksellä 6.4.2018 (14 §) ja edelleen 6.2.2019 (8 §) entisin ehdoin 31.12.2019 asti.

Viikinmäen korttelien 36117 ja 36119 tontit on varattu jatkuvan tonttihaun kautta Basso Building Systems Oy:lle (Y-tunnus 2228778-6) sääntelemättömään vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantoon tonttipäällikön päätöksellä 16.11.2017/51 §.

Viikinmäen korttelin 36264 tontit on varattu Saraco D&M Oy:lle ja Finnish Consulting Group Oy:lle kaupunginhallituksen päätöksellä 4.10.2010 (1083 §). Edelleen Kiinteistöviraston Tonttiosaston Osasto-



päällikkö on päättänyt 23.6.2014 (158 §), että tontit voidaan vuokrata Suomen Laatuasunnot Oy:lle (y-tunnus 2135943-4).

Viikinmäen korttelin 23265 tontit on varattu e-House oy:lle (Y-tunnus 2358552-3), IVH Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2782432-5) ja Investors House Oyj:lle (Y-tunnus 0717469-5) 31.12.2018 asti kiinteistölautakunnan päätöksellä 20.4.2017.

Tarkemmat tiedot tonteista ja niiden rahoitus- ja hallintamuodoista ovat liitteessä 4.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tapaninkylän korttelin 39312 osalta Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 11.3.2019 vuokrata tontin 4 on lyhytaikaisesti Asuntotuotantomistolle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.3.2019-15.3.2020. Muiden tonttien osalta ei ole tehty vuokrauspäätöksiä.

Pihlajiston korttelin 38313 osalta Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 2.7.2019 (197 §) vuokrata tontin 7 lyhytaikaisesti Lehto Asunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.6.2019 -15.6.2020.

Viikinmäen korttelien 36117 ja 36119 osalta Asuntotonttitiimin tiimipäällikön päätti 13.3.2019 (60-63 §) vuokrata tontit 36117/1 ja 3 sekä 36119/1 ja 3 Basso Building Systems Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.2.2019-15.2.2020.

Viikinmäen korttelin 36264 osalta Asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö päätti 15.2.2016 (57-59 §) vuokrata asuntotontit 36264/1 ja 3 sekä autopaikkatontin 36264/2 lyhytaikaisesti Suomen Laatuasunnot Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.-31.8.2016.

Viikinmäen korttelin 36265 osalta tontti 1 on vuokrattu Asunto Oy Harjannetie 22:lle asuntotonttitoimiston tiimipäällikön päätöksellä 4.12.2017 (87§), tontti 2 , Asunto Oy Bysantinkuja 5:lle päätöksellä 4.12.2017 (88 §) ja tontti 3 Asunto Oy Harjannetie 24:lle päätöksellä 4.12.2017 (86 §) rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2017-30.11.2018.

Vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistettu vuokrausperiaatteet, hallinta- ja rahoitusmuodot sekä tonttien sijainti.

Valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta tonttien hinta on määritetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) vahvistamien tonttihintakäyrien mukaan.



Pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käytämiä periaatteita.

Tapaninkylä

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2018 (323 §) vahvistaa vuokrauserusteet Malmin Tullivuoren alueen tonteille 31.12.2080 saakka pitäen perusteena asuinkerrostalotonttien (AK) virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 26 euroa ja sääntelemättömänä asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 30 euroa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta perittään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Edelleen vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 3.3.2010 (59 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Malmin Ormuspellon asemakaavaan nro 11465 sisältyvät kaupungin omistamat asuntokerrostalotontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Kyseiset tontit on vuokrattu säänneltyyn tuotantoon.

Pihlajisto

Vertailutietona todettakoon, että Kaupunginvaltuusto päätti 24.10.2018 (323 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan (nykyään kaupunkiympäristölautakunta) vuokraamaan 31.12.2080 saakka muun muassa asuntotontit 38231/1 ja 3 pitäen vuosivuokran perusteena sääntelettömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 30 euroa asuinkerrostalotonttien (AK) osalta.

Viikinmäki

Viikinmäen alueen tonteille on vahvistettu vuokrauseriaatteet (33 €/km²) ensimmäisen kerran vuonna 2012 (18.1.2012, 14 §). Alueen maastonmuodoista ja kaavaratkaisusta johtuen vuokrauserustehintaa pidettiin hieman korkeana, ja kaupunginvaltuusto päätti 28.1.2015 (33 §) laskea kerrosneliömetrihintaa 27 euroon. Lisäksi maanvuokriin myönnettiin 20 %:n alennus vuoden 2019 loppuun asti alueen keskeneräisyydestä johtuen. Edelleen, 9.3.2017 (113 §) kiinteistölautakunta hyväksyi osaltaan osto-optioiden lisäämisen maanvuokrasopimukseen 30 euron kerrosneliömetrihinnalla.



Viimeksi kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.10.2018 (637 §) vuokrausperusteet Viikinmäen alueella korttelin 36265 tonteille 1, 2 ja 3. Korttelin vuosivuokran perusteeksi on vahvistettu 31 €/km² elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana hintana. Toisaalta korttelien 36117 ja 36119 tontit on vuokrattu lyhytaikaisesti käyttäen perusteena 29 e/km² keväällä 2019. Selkeyden ja tasapuolisuuden vuoksi kortteille haetaan nyt yhtenäisiä vuokrausperiaatteita.

Esitetyt vuokrausperiaatteet

Edellä mainituin perustein tonttien maanvuokrat esitetään määräytyvän seuraavasti:

Tapaninkylä, Tapanila

Tontti		k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1973)	Perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	Alkuvuosivuokra € (ind. 1973) (markkinavuokra)	Alkuvuosivuokra € (ind. 1973) ara-alennus 20 % huomioitu
39280/1	AK	4000	26	513	4160	82 077	65 661
	AK	4000	29	572	4640	91 547	-
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-
39281/1	AK	2 500	26	513	2600	51 298	41 038
39281/2	AK	5 500	26	513	5720	112 856	90 284
39282/2	AK	5 000	26	513	5200	102 596	82 077
39282/3	AK	5 000	26	513	5200	102 596	82 077
39283/1	AK	6 200	29	572	7192	141 898	-
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-
39284/1	AK	8 300	29	572	9628	189 960	-
39312/4	AK	4 800	26	513	4992	98 492	78 794
	AK/m	200	29	572	232	4 577	-

Malmi, Pihlajisto

38313/5	AK	2 000	32	631	2560	50 509	-
38313/7	AL	2 500	30	592	3000	59 190	-
38313/7	AL /m	1 200	30	592	1440	28 411	-

Viikki, Viikinmäki

36117/1	A	1350	29	572	1 566	30 888	-
36117/3	A	1350	29	572	1 566	30 888	-
36119/1	A	1200	29	572	1 392	27 456	-
36119/3	A	1400	29	572	1 624	32 032	-
36264/1	A	1400	29	572	1 624	32 032	-
36264/3	A	1200	29	572	1 392	27 456	-
36265/1	A	1400	29	572	1 624	32 032	-
36265/2	A	1500	29	572	1 740	34 320	-
36265/3	A	2200	29	572	2 552	50 336	-

Tonttien vuosivuokrista peritään 80 % siltä ajalta, jona tonteille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa



on maksamatta tai jona valtio maksaa tonteille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Pysäköintitonttien (LPA) osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käytämiä periaatteita ja vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa neliömetrihintaa 1 euro (nykyarvo 20 euroa).

Esitetyt hinnat eivät alita vyöhykemallin mukaisia hintoja, kun otetaan huomioon tonttikohtaiset erityistekijät. Niin sanotun ara-alennuksen aikana vuokrausperusteena käytettävä hinta ei ylitä asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vahvistamia enimmäistonttihintoja alueella.

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

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Periaatteet Fallkullankiila
- 2 Periaatteet Hattelmalantie
- 3 Periaatteet Viikinmäki
- 4 Tonttiluettelo

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

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