



30.11.2021

Asia/13

§ 669

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Suurmetsä, Alppikylä)

HEL 2021-012759 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen nro 11370 sisältyvien asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonttien (ATY) 41296/4 ja 41296/5 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote 11370

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Suurmetsän Alppikylässä sijaitseville asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen tonteille (ATY) 41296/4 ja 5 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontit ovat vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Tontit varattiin sääntelemättömään



omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon ja/tai lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotannon suunnittelua ja organisointia varten.

Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat tonttien osalta asuinrakennusoikeuden nykyarvoa (hintatasossa 9/2021, ind. 2026) n. 466 euroa/k-m² ja työ- ja liikerakennusoikeuden osalta (hintatasossa 9/2021, ind. 2026) n. 263 euroa/k-m².

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan.

Tontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2075 saakka.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11370 mukaan korttelin 41296 tonteilla 4 ja 5 on kaavamerkintä ATY (asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialue). Alueelle saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja.

Asemakaavassa tontin 4 rakennusoikeudeksi on merkitty 400 k-m², josta enintään 250 k-m² on varattava asuintiloiksi ja 150 k-m² työ- ja liiketiloiksi. Tontin pinta-ala on 1 059 m² ja osoite Alppikylänkuja 11. Tontin 5 rakennusoikeudeksi on merkitty 1 200 k-m², josta enintään 600 k-m² on varattava asuintiloiksi ja 600 k-m² työ- ja liiketiloiksi. Tontin pinta-ala on 2 358 m² ja osoite Alppikylänkuja 9.

Tonteille 41296/4 ja 41296/5 on tehty tonttijako (tunnus 13142) 18.6.2018, ja tontit ovat merkitty kiinteistörekisteriin 4.1.2019.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteinä 2 ja 3.

Varauspäättös

Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (36 §) siirtää tontit jatkuvaan hakuun. Tontti varattiin Laponte Oy:lle (myöh. Den Finland Oy), joka kuitenkin luopui varauksesta. Tonttipäällikkö päätti 13.12.2019 (95 §) siirtää tontit takaisin jatkuvaan tonttihakuun. Tonttipäällikkö varasi 21.9.2020 (53 §) e-House Oy:lle ja Kiinteistökehitys Initum Oy:lle (Y-tunnus 2366651-8) toimesta perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun tontit 31.12.2018 saakka sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotannon ja/tai lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotannon suunnittelua ja organisointia varten.

Lyhytaikainen vuokraus



Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 12.3.2020 (58 §) vuokrata tontit 41296/4 ja 5 Initum Asunnot Oy:n toimesta perustettavan yhtiön lukuun 1.12.2020–30.11.2021.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueen (ATY) tonttien 41296/4 ja 41296/5 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 23 euroa (nykyarvo n. 466 euroa / ind. 2026). Työpaikkarakennusten osalta määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 13 euroa (nykyarvo 9/2021, ind. 20,26 on noin 263 euroa).

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,86 euroa/kk/km². Työ- ja liiketoimien osalta vaikutus on noin 1,05 euroa/kk/km².

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan (GEM Property Oy, 12.1.2018) laatimaan arviokirjaan. Esitettyjä vuokrausperiaatteita tukee myös 1.7.2020 (GEM Property Oy) laadittu tuorempi arviokirja Alppikylän (A-2, asuinrakennusten korttelialue) tonteista 41302/14 ja 41302/27, jossa on asuinrakennusoikeuden osalta arvioitu sama vuokra-arvio.

Vuokra-ajan alkamisesta päätetään erikseen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2075.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Juha Heikkilä, asiantuntija, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote 11370

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



30.11.2021

Asia/13

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho
Kymp/Make/Heikkilä