



20.04.2020

Asia/5

§ 245

V 6.5.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuin- ja auto- paikkatonteille (Kaarela, Kuninkaantammi)

HEL 2020-001916 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Kuninkaantammessa sijaitsevien liitteen 1 mukaisten asuinkerrostalotonttien (AK), asuinrakennustonttien (A) sekä autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Liite 1
- 2 Liite 2
- 3 Asemakaavakartat
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus varasi 9.12.2019, 847 § Kuninkaantammen alueelta yhteensä kahdeksan asuntonttia luovutettaviksi ammattimaisille rakennuttajille. Luovutettavat asuntontit sijaitsevat neljällä eri asemakaava-alueella, joiden alueiden asemakaavamuutokset kaupunginval-



tuusto on hyväksynyt vuosina 2013–2019. Näiden alueiden kaikki asemakaavat ja asemakaavamuutokset ovat saaneet lainvoiman. Osalla asuntotonteista rakentaminen on alkamassa vuoden 2020 aikana, mistä syystä tonteille on aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu muun muassa vyöhykehintamalli, Kuninkaantammen aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet sekä tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kuninkaantammi sijaitsee Kaarelan kaupunginosassa Länsi-Helsingin pohjoisosassa. Malminkartanon ja Myyrmäen juna-asemille on alueelta matkaa noin 3,5 km.

Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014, 10 § hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaavamuutoksen nro 12150. Asemakaava on tullut voimaan 28.2.2014. Asemakaavan mukaan asuntotontit 33382/1 ja 33384/1 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku on kaksi. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Kummankin tontin rakennusoikeus on 1600 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013, 273 § hyväksynyt Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavamuutoksen nro 12166. Asemakaava on tullut voimaan 11.10.2013. Asemakaavan mukaan tontti 33398/2 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään. Kaavamerkintä A mahdollistaa sekä kerrostalojen että pientalojen toteuttamisen tontille. Kaava-alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Tontin rakennusoikeus on 4 700 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 305 § hyväksynyt Kuninkaantammen Lammenrannan asemakaavamuutoksen nro 12401. Asemakaava on tullut voimaan 27.10.2017. Asemakaavan mukaan alueen tontit 33417/1–2, 33418/1 ja 33420/1, jolle kuuluvat kerrostalorakennusten (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Kaava-alueen rakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Tonttitehokkuusluku on keskimäärin $e=1,10$. Kortteleissa 33417 ja 33420 tulee rakentaa myymälä- ja liiketilaa Kuninkaantammenkierron varten.

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2019, 133 § hyväksynyt Kuninkaantammen Muotokuvankadun asemakaavamuutoksen nro 12504. Asemakaava on tullut voimaan 19.6.2019. Asemakaavan mukaan tontti



33399/4 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Kaava-alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m², josta kadun varteen tulee rakentaa liiketilaa 100 k-m².

Alueen sijaintikartta on liitteenä 3. Asemakaavakartat ovat liitteenä 4.

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavamerkinnot ilmenevät tarkemmin liitteestä 1.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 9.12.2019, 847 § päättänyt varata Kuninkaantammesta alla luetellut tontit muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontti 33398/2 (A) tulee toteuttaa senioreille tarkoitettuna valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona.
- Tontti 33399/4 (AK) tulee toteuttaa hintakontrolloituna (puoli-Hitas) asuntotuotantona ja varauksensaajana olevan Suomen Puukerrostalot Oy:n tulee järjestää kohteen suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailu.
- Tontit 33382/1 (A) ja 33384/1 (A) tulee toteuttaa hintakontrolloituna (puoli-Hitas) asuntotuotantona.
- Tontit 33417/1 (AK) ja 33418/1 (AK) tulee toteuttaa välimuodon esimerkiksi Hitas-asuntotuotantona.
- Tontti 33417/2 (AK) tulee toteuttaa valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona.
- Tontin 33420/1 (AK) asuinrakennusoikeudesta (9 400 k-m²) noin 50 % tulee toteuttaa valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.

Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maaperä tonteilla on monin paikoin täytemaata. Täytemaana on pääasiassa käytetty soraa, hiekkamoreenia ja hiekkaa. Muutoin maaperä on pääosin savea, mutta jollain tontilla on myös avokalliota. Nykyinen maanpinta vaihtelee tasolla +32... +42, ja se laskee itään ja etelään päin mentäessä.

Asemakaavoissa on usean Kuninkaantammen tontin osalta määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Joillakin tonteilla on jo tehty maaperän rakennettavuuden parantamiseksi massanvaihtoja, jolloin pintamaat on poistettu ja korvattu täytemailla. Alueella on monissa maaperätutkimuksissa todettu olevan rakennusjätettä ja siksi on mahdollista, että tonteilta tulee löytymään rakennusjätettä.



Mikäli alueella ilmenee tarvetta poistaa rakennusjätettä maaperästä, kuuluu vuokralaisen velvollisuuksiin tontilla tai tontin maaperässä olevien rakennusjätteiden, vanhojen rakenteiden yms. poistaminen kustannuksellaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, alueen sijainti "Kuninkaan kolmiossa" ja rakentamiselle asemakaavoissa asetetut ekologiset erityisvaatimukset sekä Kuninkaantammen kaava-alueille jo aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan myöskin otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin kuin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 29.1.2020, 19 § vahvistanut Kuninkaantammen keskusta-alueen asuntotalotontille (A) 33390/1 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 27 euron kerrosneliömetrihintaa. Kyseinen asuntontti luovutetaan hintakilpailulla kynnysrahamenettelyä käyttäen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m², josta vähintään 1 000 k-m² tulee toteuttaa liiketiloina. Liike- ja asuntotilat hinnoitellaan samalla yksikköhinnalla.

Kaupunginvaltuusto on 12.9.2018, 232 § vahvistanut Kuninkaantammen Etelärinteen asemakaava-alueen asuntotonteille (A) vuokrausperiaatteet, joiden mukaan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrin hintana 25 euroa tonteilla, jotka oli varattu luovutettaviksi välimuodon asuntotuotantoa ja valtion pitkällä korkotuella toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varattujen asuntonttien vahvistettu vuokrausperuste on vastaavasti 30 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 20.1.2016, 16 § vahvistanut Kuninkaantammen keskusta-alueen asuntotonteille (AK ja A) vuokrausperiaatteet, joiden mukaan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrin hintana 25 euroa. Asuntontit, joille vuokrausperiaatteet vahvistettiin, olivat varattu luovutettaviksi välimuodon asuntotuotantoon ja valtion korkotuella (pitkä korkotuki) toteutettavaan asuntotuotantoon.



Asunto- ja autopaikkatonttien vuokra

Edellä olevan perusteella Kuninkaantammen asuntonttien 33382/1 (A), 33384/1 (A), 33398/2 (A), 33399/4 (AK), 33417/1 (AK), 33417/2 (AK), 33418/ (AK) ja 33420/1 (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona ja/tai hintakontrolloituna toteutettavan asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa. Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja välimuotona paitsi hintakontrolloituna toteuttavan asuntotuotannon vastaava kerrosneliömetrihintana on vähintään 28 euroa.

Edellä määritellyt yksikköhinnat vastaavat nykyarvoja noin 591 euroa/k-m² ja noin 551 euroa/k-m² (1/2020, ind. 1969). Yksikköhinta ns. ARA-alennuksen (20 %) aikana olisi noin 441 euroa/k-m².

Esitetyt hinnat eivät alita vyöhykemallin mukaisia hintoja, kun otetaan huomioon tonttikohtaiset erityistekijät.

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja välimuodon (Hitas, osaomistus ja asumisoikeus) asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin tulisi olemaan noin 2,21 €/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,76 €/kk/m²).

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai muiden vastavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Pysäköintitonttien (LPA) 33383/1 ja 33417/3 osalta noudatetaan kaupungin yleisesti käyttämiä vuokrauseriaatteita. Kaupungin yleisen käytännön mukaan autopaikkatontin (LPA) vuosivuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2020) noin 20 euron neliömetrihintaa.

Asuntonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätöksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta, kyseisten tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

Asuntotuotannon (ATT) tonttivarauksen välimuodoksi määritelty hallintamuoto täsmentyy myöhemmin tapahtuvan hankesuunnittelun yhteydessä, jonka jälkeen vuokrausten hinnoittelu tapahtuu rakennuttajan



20.04.2020

markkinatilanteen mukaan päättämän hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan.

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.

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

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntonttien 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).

Tontit on tarkoitettu vuokrata noin 60 vuodeksi. Näin ollen vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Toimivalta

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

Lopuksi

Kaupunkiympäristölautakunta on 10.3.2020, 136 § esittänyt kaupunginhallitukselle eräiden Kaarelan Kuninkaantammen asuin- ja autopaikkatonttien vuokrausperiaatteiden määrittämistä. Lautakunnan esitys koskee Kuninkaantammen Lammenrannan asemakaavamuutokseen nro 12401 sisältyvän korttelin 33417 asuinkerrostalo tontteja (AK) 1 ja 2. Samalla on tarkoituksenmukaista määrittää vuokrausperiaatteet saman korttelin autopaikkatontille (LPA). Lautakunnan esityksen liitteistä on kuitenkin puuttunut korttelin 33417 autopaikkatonttia koskevat vuokrausperiaatteet. Lautakunnan esitystä on tältä osin täydennetty niin, että se käsittää myös korttelin 33417 autopaikkatontin vuokrausperiaatteet.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



20.04.2020

Asia/5

- 1 Liite 1
- 2 Liite 2
- 3 Asemakaavakartat
- 4 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.03.2020 § 136

HEL 2020-001916 T 10 01 01 02

Okrajuja, Temperankatu, Muotokuvankatu, Paletinkierto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Kuninkaantammen asemakaavan muutoksiin nro 12150, 12166, 12401 ja 12504 sisältyvien liitteessä 1 mainittujen asuinkerrostalo- ja asuinrakennustonttien (AK ja A) sekä autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Käsittely

10.03.2020 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566