



13.01.2020

Asia/5

§ 5

V 29.1.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontontille sekä pysäköintitontille (Munkkiniemi ja Konala)

HEL 2019-010815 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Munkkiniemessä sijaitsevan asuinkerrostalotontin 30145/6 (AK) sekä Konalassa sijaitsevan pysäköintitontin 32011/12 (LPA) vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet_Liite_1
- 2 Kartta_Liite_2
- 3 Kartta_Liite_3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Munkkiniemi tontti 30145/6

Munkkiniemeen Talinrannan asuinalueelle laadittu asemakaavan muutos nro 12467 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.10.2018, 289 § ja se on saanut lainvoiman 29.11.2018. Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 30145/6 rakennusoikeus on 5 300 k-m². Tontin pinta-ala on 5 550 m² ja ensisijainen osoite Muusanpolku 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.6.2019.



13.01.2020

Asia/5

Asemaakaavan ote liitteenä 2.

Konala tontti 32011/12

Konalaan Vuorikummuntielle laadittu asemakaavan muutos nro 12506 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.3.2019, 115 § ja se on saanut lainvoiman 15.5.2019. Asemakaavan muutos koskee korttelin 32011 tontteja 1, 2, 3, 5 ja 6 sekä katualuetta. Asemakaavamuutos liittyy korttelin 32011 tonttien 1, 2, 3, 5 ja 6 täydennysrakentamiseen, josta on syntynyt tarve myös velvoiteautopaikkojen lisäämiseen. Korttelin 32011 asuntonttien maanomistajia ovat Asunto Oy Vuorikumpu ja perustettava asunto-osakeyhtiö.

Tontti 32011/12 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontille on osoitettu tonttijaolla lohkontavien asuntonttien pysäköimispaikat. Tontin 32011/12 osoite on Vuorikummuntie 3 ja pinta-ala 207 m². Tontti on rekisteröity 2.8.2019.

Asemakaavan ote liitteenä 3.

Maaperä

Munkkiniemi tontti 30145/6

Alueella on aiemmin ollut jäteveden puhdistamo, joka on purettu. Tästä syystä alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Käytävissä olevien tietojen mukaan alue on puhdistettu ympäristöviranomaisten 28.2.2007, 31 § antaman päätöksen mukaisesti. Ympäristökeskus on 1.4.2008 hyväksynyt kunnostuksen ja todennut, että alueen maaperään jääneet tavoitepitoisuuksien ylitykset eivät riskitarkastelun perusteella aiheuta toimenpiteitä. Maaperään jääneet tavoitepitoisuuden ylittävät maa-ainekset poistetaan tarvittaessa rakentamisen yhteydessä.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat. Kaupunki korvaa pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.



Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Konala tontti 32011/12

Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Varauspäätös

Munkkiniemi tontti 30145/6

Kaupunginhallitus on 5.11.2018, 691 § päättänyt varata tontin 30145/6 (aiempi tontti 30145/2) Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hitasomistusasuntojen suunnittelua varten muun muassa ehdoin, että varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauspäätöksessä mainittuja lisäehtoja sekä hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Konala tontti 32011/12

Tonttipäällikkö on 8.11.2018, 61 § päättänyt maankäyttösopimuksen tekemisestä Asunto Oy Vuorikummun kanssa. Päätöksen mukaan asemakaavan muutosehdotukseen nro 12506 liittyen kaupungin omistaman katualueen osa muutetaan autopaikkojen korttelialueen tontiksi 32011/12, joka osoitetaan korttelin 32011 asukkaiden käyttöön.

Tontti 32011/2 on vuokrattu lyhytaikaisesti YIT Suomi Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun 15.6.2020 saakka.

Vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on pyritty johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet.

Munkkiniemi tontti 30145/6

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 15.2.2017, 96 § päättänyt oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28327/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa. Tontille on rakennettu vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas II -ehdoin.



Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017, 303 § päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 10. kaupunginosan (Sörnäinen) asuinkerrostalotontit (AK) 10627/3 ja 4, 10628/1–5 sekä 10629/4–7 tai niistä muodostettavat tontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana hitas-asuntojen ja/tai Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen tukemien asuntojen osalta 37 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 17.1.2018, 10 § päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asuntotontit (AK) 20076/1–3 tai niistä vastaavuuksissa muodostettavat tontit, siten että tonttien (AK) vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hitas-asuntotuotannon, valtion korkotukeman vuokra-asuntotuotannon ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta 38 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 16.1.2019, 6 § vahvistanut Helsingin kaupungin kaupunginosan 17. (Pasila) asuinkerrostalotonttien (AK) 17115/1 ja 8, 17120/2, 17122/1 ja 4, 17126/1–2, 17127/1–2 sekä 17128/1–2 vuokrausperiaatteet siten että, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja asumisoikeusasuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 31 (605 euroa / ind. 1951) euroa ja hitas-asuntotuotantona toteuttavien tonttien osalta vähintään 37 (722 euroa / ind. 1951) euroa.

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2019, 247 § vahvistanut Helsingin kaupungin 26. kaupunginosan (Koskela) asuinkerrostalotonttien (AK) 26967/1 ja 26968/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten että, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana valtion korkotukemana asumisoikeustuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 30 euroa (nykyarvo 3/2019, ind.1961 on noin 588 euroa ja ns. ARA-alennuksen aikana noin 470 euroa) ja hitas-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 36 euroa (nykyarvo 3/2019, ind. 1961 on noin 706 euroa).

Konala tontti 32011/12

Kaupungin yleisen käytännön mukaan pysäköintitonttien (LPA)vuosivuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa. Yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti tätä käy-



13.01.2020

Asia/5

täntöä esitetään noudatettavaksi tontin 32011/12 vuokrausperiaatteiden osalta.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Munkkiniemi tontti 30145/6

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus ja vertailutiedot sekä muut seikat asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontin 30145/6 vuosisuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana hitas-omistusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta vähintään 36 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (10/2019, ind 1973) noin 710 euron kerrosneliömetrihintaa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,76 €/kk/m². Asemakavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta maanvuokraa ei peritä.

Konala tontti 32011/12

Kaupungin yleisen käytännön mukaan autopaikkatonttien (LPA) vuosisuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa.

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

Molempien tonttien vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Toimivalta

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

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Vuokrausperiaatteet_Liite_1



13.01.2020

Asia/5

2 Kartta_Liite_2
3 Kartta_Liite_3

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.11.2019 § 558

HEL 2019-010815 T 10 01 01 02

Muusanpolku 1 ja Vuorikummuntie 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Munkkiniemessä sijaitsevan asuntotontin 30145/6 (AK, kerrostalo) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.
- että Helsingin Konalassa sijaitsevan autopaikkatontin 32011/12 (LPA) vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Anu Kumara, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34013
anu.kumara(a)hel.fi