



17.08.2020

Asia/4

§ 432

V 26.8.2020, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asunkerrostalontonteille sekä määrälalle (Vallila, suunnitellut tontit 22585/19 ja 21 sekä puistokiinteistö 91-22-9903-101)

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa asunkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määrälalan vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 12508 koskee muun muassa Vallilanpuistoa ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asunkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. Pohjola Rakennus Oy Suomelle on varattu kaava-alueelta kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12508 mukaiset AK-tontit 22585/19 ja 21 sekä Vallilanpuiston (91-22-9903-101) alapuolelta määrälala pysäköintilaitoksen suunnittelua varten.



17.08.2020

Asia/4

Rakentamisen on tarkoitus alkaa tämän hetken aikatauluarvion mukaan ensimmäisen tontin osalta syksyn 2020 aikana. Pysäköintilaitoksen rakentamisen on tarkoitus alkaa vuodenvaihteessa 2020–2021. Tonteille ja pysäköintilaitosta varten vuokrattavalle maanalaiselle määrälle on tarpeen vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Vallilan pohjoisosan asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 12508 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2019, 216 § ja se on tullut voimaan 14.8.2019. Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Mäkelänrinteen uintikeskuksen tonttia, opiskelija- ja asuinkerrostalojen aluetta sekä Vallilanpuistoa ja osia Vallilanlaakson puistoalueesta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen ja yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 rakennusoikeus on yhteensä 14 500 k-m². Asemakaavamääräyksen mukaan tontille 22585/19 tulee rakentaa liiketilaa vähintään 140 k-m². Tontilla 22585/21 rakennusten pohjakerrokseen saa rakentaa liike- ja toimitiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. AK-tontti 22585/19 on 16.12.2019 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13417 jaettu tonteiksi 22585/22 ja 23 ja AK-tontti 22585/21 tonteiksi 22585/24, 25 ja 26.

Rakennusoikeudet jakautuvat tonteittain seuraavasti:

- tontti 22585/22: asuinrakennusoikeus 4 525 k-m² (sis. 140 k-m² liiketila)
- tontti 22585/23: asuinrakennusoikeus 3 675 k-m²
- tontti 22585/24: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m²
- tontti 22585/25: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m²
- tontti 22585/26: asuinrakennusoikeus 2 100 k-m².

Tontteja ei ole vielä ole lohkottu eikä rekisteröity. Hyväksytyt tonttijaon nro 13417 mukaisiin tontteihin 22585/23, 24, 25 ja 26 kohdistuu osia voimassaolevien maanvuokrasopimusten mukaisista vuokra-alueista. Tonttijaon mukaisia tontteja ei voida lohkoa ja rekisteröidä eikä vuokrata pitkäaikaisesti ennen kuin voimassa olevien vuokrasopimusten muutokset on tehty. Neuvottelut voimassaolevien maanvuokrasopimusten muuttamiseksi on vireillä.



Kaava mahdollistaa yleisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen Vallilanpuiston hiekkakentän alle. Kaavoituksen ja rakentamisen vaiheistuksen vuoksi asemakaavaa laadittaessa ei ole ollut mahdollista määritellä kaikkia niitä tontteja ja/tai kortteleita, joita pysäköintilaitos lopputilanteessa tulee palvelemaan. Lähialueelle on suunnitteilla täydennysrakentamishankkeita, joiden velvoiteautopaikkoja on tarkoitus tulevaisuudessa sijoittaa kyseiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusluvan yhteydessä pysäköintilaitos mitoitettu 154 autolle. Näistä 126 pysäköintipaikkaa palvelee tonttien 22585/20, 22585/22–26 sekä 22556/5 velvoiteautopaikkoina. Osa pysäköintipaikoista (28 kpl/154 kpl) voivat palvella yleisessä käytössä, kunnes laitokseen osoitetaan em. tulevien täydennysrakentamishankkeiden velvoiteautopaikkoja.

Asemakaavan ote on liitteenä 2. Tonttijakokartta on liitteenä 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus on 8.5.2017, 520 § päättänyt varata Pohjola Rakennus Oy Suomelle (entinen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) kolme aluetta (A, B ja C) Vallilasta kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Alue A muodostui tontista 22585/13 sekä osista tontteja 22585/1 ja 14. Alue B muodostui osasta tonttia 22556/2 ja 22585/1 sekä osista asemakaavan mukaisia katu- ja puistoalueita 22K ja 22P (91-410-2-13). Alue C muodostui osasta puistoaluetta P101 (91-22-9903-101). Varausaikaa on jatkettu 31.12.2020 saakka tonttipäällikön päätöksellä 13.12.2019, 95 §. Samalla varausalueet tarkennettiin koskemaan voimassaolevan asemakaavan nro 12508 mukaisia kaavatontteja 22585/19 ja 21 sekä noin 5 527 m²:n suuruista määrää alaa puistoalueesta 22P101 (91-22-9903-101) maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen mukaan kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 25 % tulee toteuttaa Hitasomistusasuntotuotantona ja/tai asumisoikeustuotantona ja enintään noin 75 % sääntelemättömänä asuntotuotantona. Sääntelemättömästä asuntotuotannosta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona ja enintään noin 50 % vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, ulkopuolisen asiantuntijan laatima arviokirja, samalle tai vastaavalle



alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti sekä alueen maanarvon kehittyminen, pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2019, 247 § päättänyt vahvistaa 26. kaupunginosan (Koskela) asuinkerrostalotontin (AK) 26972/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona (mukaan lukien osuuskuntamuotoinen tuotanto) toteutettavien Koskelantiehen rajautuvien tulevien tonttien osalta vähintään 42 euroa ja puistoon (VP, Rohtotarha) rajautuvan tulevan tontin osalta vähintään 46 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019, 299 § päättänyt vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11–13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

Asuntotonttien vuokra

Asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 noin 1 101 euroa/k-m²) ja hitas-omistusasuntotuotantona toteuttavan tontin osalta vähintään 45 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 noin 885 euroa/k-m²) sekä asuntotontteille (AK) toteuttavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa (nykyarvo 4/2020, ind. 1966 noin 492 euroa/k-m²). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa noin 4,40 euroa/kk/k-m² ja hitas-omistusasuntotuotannossa noin 3,54 euroa/kk/k-m².



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

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

Pysäköintiä varten tarvittavan määrään vuokra

Selkeyden ja yleisessä käytössä olevien pysäköintipaikkojen vähäisen määrän vuoksi ei ole perusteltua määrittää eri vuokria pysäköintilaitokselle sen mukaan, ovatko pysäköintipaikat käytössä velvoiteautopaikkoina vai yleisinä pysäköintipaikkoina.

Yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetulle maanalaiselle määrään maanvuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana (m²) yhtä (1) euroa (nykyarvo 19,73 euroa).

Pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteyksistä ei peritä erikseen vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (nro 18) mukaan muiden kuin asuntonttien vuosivuokra on 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Pysäköintilaitosta varten vuokrattavan maanalaisen määrään maanvuokra määräytyy 5 %:n mukaan.

Voimassa olo ja vuokra-aika

Vuokrausperiaatteet ovat voimassa 31.12.2021 saakka. Mikäli AK-tontti/-tontit tai maanalainen määräala vuokrataan pitkäaikaisesti vasta tämän jälkeen, tulee vuokrausperiaatteiden ajantasaisuus arvioida erikseen uudestaan ja tarvittaessa tehdään esitys uusista hinnoista.

Vuokra-aika on asuntonttien sekä maanalaisen määrään osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika päättyy 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



17.08.2020

Asia/4

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Asemakaavakartta nro 12508
- 3 Tonttijakokartta nro 13417

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 17 k.)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 02.06.2020 § 333

HEL 2020-006864 T 10 01 01 02

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- kaupunki vahvistaa Vallilan pohjoisosan asemakaavan ja asemakaavan muutokseen nro 12508 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien sekä yleisen alueen (puistokiinteistö 91-22-9903-101) alapuolelta pysäköinnille osoitetun maanalaisen määrälän vuokrauseriaatteet 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti oikeuttaa maankäyttö ja kaupunkirakenteen asuntotontit -tiimin päällikön vuokraamaan edellä esitysehdotuksessa A tarkoitetut tontit tai niistä muodostettavat tontit kohdan A liitteessä 1 esitetyin periaattein enintään 30 vuodeksi riippumatta tonteille asemakaavan muutoksessa osoitetusta kerrosalamäärästä. Selvyyden vuoksi todetaan, että näin mahdollisesti päätettyjä vuokrauksia



17.08.2020

Asia/4

jatketaan, mikäli kaupunginvaltuusto päättää vahvistaa esitysehdotuksessa A tarkoitetut vuokrauseriaatteen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi