



28.02.2022

Asia/10

§ 151

V 16.3.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Vartiokylä, tontit 45205/9, 12 ja 15)

HEL 2021-011860 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevien asuin- ja liiketontin 45205/12 sekä auto-paikkatonttien 45205/9 ja 45205/15 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12595
- 3 Tonttijako nro 13587

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös



Kaupunginhallitus on 1.10.2018 § 625 varannut aiemmat tontit 45205/5 ja 45205/6 Lumo Kodit Oy:lle asuin- ja liikekeskushankkeen suunnitellua varten 31.12.2020 saakka. Tonteista 45205/5 ja 6 on tonttijaolla 13587 (22.1.2021) muodostunut muun muassa tontit 45205/9, 12, 13 ja 15. Tonttipäällikkö on 3.2.2021 § 5 jatkanut varausaikaa 31.12.2021 saakka sekä hyväksynyt Lumo Kodit Oy:n yhteistyökumppaniksi Asuntosäätiö sr:n.

Samalla tonttipäällikkö on tarkentanut varausta seuraavasti:

- Tontin 45205/13 varauksensaaja on Lumo Kodit Oy. Säännelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Tontin 45205/12 varauksensaaja on Asuntosäätiö sr. Tontin asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Pysäköintitontit 45205/9 ja 15 varataan Lumo Kodit Oy:lle ja Asuntosäätiö sr:lle. Tontit on tarkoitus vuokrata pysäköintipaikkojen suhteessa.

Lumo Kodit Oy on hankkinut omistukseensa Puotilan Ostoskeskus Oy:n osakkeet ja tontti 45205/13 on myyty Puotilan Ostoskeskus Oy:lle. Tontti 45205/12 on tarkoitus toteuttaa asumisoikeusasuntoina.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 8.4.2020 § 116 hyväksymän ja 26.5.2020 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12595 sekä 25.1.2021 voimaan tulleen tonttijaon nro 13587 mukaan tontit 45205/9 ja 15 ovat autopaikkojen korttelialueella ja tontti 45205/12 asuin- ja liikerakennusten korttelialueella.

Kopio asemakaavan muutoksen nro 12595 kaavakartasta on liitteenä 2 ja tonttijaosta 13587 liitteenä 3.

Tonttiedot

Tontin 45205/12 pinta-ala on 765 m² ja osoite Klaavuntie 13. Tontin rakennusoikeus on 2770 k-m².

Tontin 45205/9 pinta-ala on 325 m² ja osoite Klaavuntie 13 b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.3.2021.

Tontin 45205/15 pinta-ala on 595 m² ja osoite Rättärinpolku 2 a. Tonttia ei vielä ole lohkottu. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomisen.



Maaperätiedot

Tontilla 45205/12 on todettu yhdessä tutkimuspisteessä alemman ohjearvon ylittävä arseenipitoisuus. Lisäksi kiinteistöllä 91-45-205-5 on öljyllä toiminut lämpökeskus ja sen maaperässä on todettu kynnysarvon ylittävä arseenipitoisuus. Lämpökeskuksen alueen maaperän pilaantuneisuutta ei ole kattavasti tutkittu. Kyseiset alueet ovat olleet aiemmin vuokrattuina.

Kaupungin noudattamien vakiintuneiden periaatteiden mukaan vastuu maaperän puhdistamistoimenpiteistä on vanhalla vuokralaisella. Kaupungin vastuu maaperän puhdistamisesta ei koske vanhan vuokrasuhteen aikana eikä vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnan aiheutunutta pilaantumista. Maaperän pima-tutkimuksen mukaan pilaantunutta maata on odotettavissa vain vähäisessä määrin. Vanha vuokralainen on sopinut tulevan vuokralaisen kanssa maaperänpuhdistuksesta aiheutuvien kustannusten jaosta.

Kaupunki ei myöskään vastaa alueilla olevien vanhojen rakennuksien ja rakenteiden purkamisesta ja poistamisesta, eikä niistä aiheutuvista kustannuksista. Varauksensaajat ovat sopineet purkamisesta ja purkukustannusten jakautumisesta varauksensaajien kesken.

Vuokrausperiaatteet

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) 45205 asumisoikeusasuntojen rakentamiseen tarkoitetun tontin 45205/12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa (nykyarvo n. 594 euroa/ind. 2049).

Tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavan asuintalon rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

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

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, työ- tai muiden vastaavien tilojen osalta peritään asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Autopaikkatonttien (LPA/LPA-1) 45205/9 ja 15 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elin-



kustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa kaupungin yleisen käytännön mukaisesti.

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2080.

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 mukaan.

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntonttien vuokrausehtoja sekä kaupunkiympäristön toimialan toimivaltaisen viranhaltijan päättämiä lisäehtoja.

Lopuksi

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

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen.

Soveltamisohjeet on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle maaliskuussa 2022, minkä jälkeen kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettujen periaatteiden soveltamista koskevat siirtymäsäännökset. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännösten tarkka sisältö on vielä avoinna, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana tulossa näitä hankkeita koskevat maanvuokrausperiaatteiden määrittämisesitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).



28.02.2022

Asia/10

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaava nro 12595
- 3 Tonttijako nro 13587

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.02.2022 § 54

HEL 2021-011860 T 10 01 01 02

Klaavuntie 13, Rättärinpolku 2a

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin kaupungin 45. kaupunginosassa (Vartiokylä) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12595 ja tonttijakoon 13587 merkityn asuin- ja liiketontin 45205/12 sekä autopaikkatonttien (LPA-1/LPA) 45205/9 ja 45205/15 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä



28.02.2022

Asia/10

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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