



4

Suutarilan Böstaksentien asuinrakennusten- ja rivitalotonttien sekä Henrik Forsiuksen tien rivitalotontin 40223/1 vuokrausperusteiden määrääminen (Suutarila, Siltämäki)

HEL 2011-002413 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta J8 P2 ja 3, Böstaksentie 1-5,7-9, 16, 20, Linnunradantie 7, Sateenkaarentie 1a, Henrik Forsiuksen tie 22

Päätösehdotus

EHDOTUS A

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät kaupungin omistamat asuinrakennusten tontit (asemakaavamerkintä A) ja rivitalotontit (asemakaavamerkintä AR) sekä Suutarilan asemakaavaan nro 11814 sisältyvän rivitalotontin (AR) 40233/1 (os. Henrik Forsiuksen tie 22) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Asuinrakennusten tonttien ja rivitalotonttien vuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntotilan osalta.

Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike-, toimisto- tai vastaavien tilojen osalta peritään asuintilan maanvuokran suuruista maanvuokraa.

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumis-oikeusasuntotuotantoon varatulle tontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään tontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin asuntokerrostalotontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

2



Asunto- ja rivitalotontteja vuokrattaessa noudatetaan muuten soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

EHDOTUS B

Lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Suutarilan asemakaavaan nro 11488 sisältyvät asuinrakennusten tontteja ja rivitalotontteja palvelevat autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

LPA -tonttien vuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 1 euron suuruista tonttineliohinta.

2

LPA -tontteja vuokrattaessa noudatetaan muuten soveltuvin osin tavanomaisia autopaikkatonttien vuokrausehtoja.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Suutarilantien länsipuolinen asuntoalue sijaitsee Kehä III:n läheisyydessä mm. Suutarilantien, Sateenkaarentien ja Hannukselanpolun varrella.

Alueelle on suunniteltu uusia esikaupunkimaiseen rakentamistapaan tähtääviä suhteellisen tiiviitä pientalokortteleita. Alueelle on muodostettu yhdeksän yhtiömäisesti rakennettavaa asuntotonttia, yksitoista omakotitonttia, puisto ja pysäköintitontteja. Tonttitehokkuus on $e = 0.40-0.50$. Alueen kaikki tontit on varattu.

Alueen omakotitonteille on jo aiemmin määritelty vuokrauserusteet ja ne on vuokrattu yksityishenkilöille ns. hartiapankkirakentamiseen.

Myös Henrik Forsiuksen tien tontti on varattu, sen tonttitehokkuus on 0,47.

Nyt po. asuntotonteille esitetään nyt vahvistettavaksi vuokrauserusteet siten, että vuokrauserusteena pidetään 25 euron (ind. 100) suuruista kerrosneliohinta. Esitetty vuokrauseruste vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa (ind.1808) noin 452 euroa/k-m². Maanvuokran teorettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin ilman alennuksia noin 1,81 euroa/h-m²/kk.

Samalla esitetään vahvistettavaksi vuokrauserusteet neljälle autopaikkatontille. Autopaikka-tonttien vuokrauserusteena pidettäisiin 1 euron (ind. 100) suuruista kerrosneliohinta.



Asuntotontit ja autopaikkatontit esitetään vuokrattavaksi 31.12.2015 saakka.

Esittelijä

Tonttien varauspäätökset

Asuinrakennusten tontit

Suutarilan Böstaksentien asemakaava-alueeseen kuuluvat asuinrakennusten tontit (A) on varattu kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) ja tekemän päätöksen ja kiinteistölautakunnan 17.5.2011 (271 §) tekemän päätöksen mukaan seuraavasti:

Tontti 40028/17 (A)

Tontti on varattu Asuntotuotantotoimikunnalle valtion tukemien vuokra-asuntojen rakennuttamiseen 31.12.2011 saakka.

Tontti 40043/8 (A)

Tontti on varattu Honkarakenne Oyj:lle 31.12.2012 saakka vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen ilman Hitas-ehdota ehdolla, että varauksensaaja on velvollinen tekemään tonttien tulevien asukkaiden tai heidän perustamiensa asunto-osaakeyhtiöiden kanssa projektinjohto- ja suunnittelupalveluista kiinteistöviraston hyväksymän mallin mukaisen yhteistyösopimuksen, johon on sisällytettävä varauksensaajalle kuuluvat tehtävät.

Lisäksi varausehtona on, että sopijapuolten on allekirjoitettava sopimus ennen kuin tontin vuokraushakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle. Varauksen saajan tulee esittää yhteistyösopimusten mallit kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tontin markkinoinnin aloittamista.

Varaukset ovat voimassa ehdolla, että kaupunginhallitus varaa tontit yllä mainittuihin tarkoituksiin.

Rivitalotontit

Suutarilan Böstaksentien asemakaava-alueeseen kuuluvat rivitalotontit (AR) on varattu kaupunginhallituksen 23.2.2009 (276 §) ja tekemän päätöksen ja kiinteistölautakunnan 17.5.2011 (271 §) tekemän päätöksen mukaan seuraavasti:

Tontti 40028/16 (AR)

Tontti on varattu xxx xxx , xxx ja xxx xxx , xxx xxx , xxx ja xxx xxx , xxx ja



XXX XXX vapaarahoitteiseen ilman Hitas-ehtoja tapahtuvaan omistusasuntotuotantoon ehdolla, että kaupunginhallitus varaa tontit tähän tarkoitukseen.

Varaus on voimassa 31.12.2012 saakka.

Tontti 40028/18 (AR)

Tontti on varattu Honkarakenne Oyj:lle 31.12.2012 saakka vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakennuttamiseen ilman Hitas-ehtoja ehdolla, että varauksensaaja on velvollinen tekemään tonttien tulevien asukkaiden tai heidän perustamiensa asunto-osakeyhtiöiden kanssa projektinjohto- ja suunnittelupalveluista kiinteistöviraston hyväksymän mallin mukaisen yhteistyösopimuksen, johon on sisällytettävä varauksensaajalle kuuluvat tehtävät.

Varausehtona on lisäksi, että sopijapuolten on allekirjoitettava sopimus ennen kuin tontin vuokraushakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle. Varauksen saajan tulee esittää yhteistyösopimusten mallit kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tontin markkinoinnin aloittamista.

Varaus on voimassa ehdolla, että kaupunginhallitus varaa tontin tähän tarkoitukseen.

Tontit 40044/9 ja 10, 40209/2 ja 4 sekä 40210/1 (AR)

Tontit on varattu Asuntotuotantotoimikunnalle ns. välimuodon asuntojen rakennuttamiseen tai omatoimisen ryhmärakentamisen organisoimiseen vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja 31.12.2011 saakka.

Tontit 40028/16 ja 18, 40043/8 olivat aiemmin olleet varattuina ATT:lle. Kaupunginhallitus päätti 20.6.2011 (638 §) tonttien varaukset päättyneinä rauenneiksi. Lautakunta päätti 17.5.2011 (271 §) esittää kaupunginhallitukselle, että yllä mainitut tontit varattaisiin vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja lautakunnan päättämille hakijoille sekä lautakunnan päättämin ehdoin.

Tontti 40223/1 (AR)

Kiinteistölautakunta päätti 17.5.2011 (271 §) esittää kaupunginhallitukselle, että Suutarilan asemakaavaan nro 11814 kuuluva rivitalotontti (AR) 40223/1 varattaisiin vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja lautakunnan päättämille hakijoille sekä lautakunnan päättämin ehdoin.

Samalla lautakunnan tekemän päätöksen mukaan tontti 40223/1 varattiin seuraavasti:



Tontti on varattu Arkkitehtitoimisto ERAT Arkkitehdeille 31.12.2012 saakka omatoimisen rakennuttamisen organisoimista varten vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja sekä ehdolla, että varauksensaaja on velvollinen tekemään tontin tulevien asukkaiden tai heidän perustamansa asunto-osakeyhtiön kanssa projektinjohto- ja suunnittelupalveluista kiinteistöviraston hyväksymän mallin mukaisen yhteistyösopimuksen, johon on sisällytettävä varauksensaajalle kuuluvat tehtävät. Sopijapuolten on allekirjoitettava sopimus ennen kuin tontin vuokraushakemus toimitetaan kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Varauksensaajan tulee esittää yhteistyösopimusten mallit kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen tontin markkinoinnin aloittamista.

Varaus on voimassa ehdolla, että kaupunginhallitus varaa tontin tähän tarkoitukseen.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 vahvistaman ja 13.10.2006 lainvoimaan saaneen Suutarilan asemakaavan muutokseen nro 11488 mukaan tontit 40028/17 ja 40043/8 kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A), tontit 40028/16 ja 18, 40044/9-10, 40209/2 ja 4 sekä tontti 40210/1 kuuluvat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR) ja tontit 40043/4, 40209/1 ja 3 sekä 40211/1 autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tonttitehokkuusluku asuinrakennusten korttelialueella on $e = 0.40$. AR-korttelialueilla tonttitehokkuusluku on yleensä $e = 0.40$, mikäli pysäköinti on järjestetty omalle tontille, ja $e = 0.50$, vain mikäli pääosa autopaikoista voidaan sijoittaa erilliselle pysäköintitontille.

Kaupunginvaltuuston 26.8.2009 vahvistaman ja 9.10.2009 lainvoimaan saaneen Suutarilan asemakaavan muutokseen nro 11814 mukaan tontti 40223/1 kuuluu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Tontin pinta-ala on $3\,817\text{ m}^2$ ja tonttitehokkuus on $0,47$.

Sijaintikartta sekä kartat ja perustiedot varatuista asuinrakennusten tonteista ja rivitalotonteista sekä niitä palvelevista LPA-tonteista ovat esityslistan tämän asian liitteenä.

Maan omistus

Maan omistaa kaupunki.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus



Böstaksentien alue on tasaista savikkoa. Se sijaitsee pehmeikön reunassa ja hienorakeisten maakerrosten paksuus on n. 1–5 m. Pohjavedenpinta on lähellä maanpintaa ja alueen alavimmille paikoille kertyy sade- ja sulamiskausien aikana laajoja lätäköitä. Viemäröinnin ja kuivatuksen järjestämiseksi alueella on tehty tasaustöitä. Kaupunki on esirakentanut alueen. Koska hienorakeisten maakerrosten paksuus on pieni, on esikuormittaminen ylipenkereellä teknisesti ja taloudellisesti kelvollinen ratkaisu. Rakennukset perustetaan paaluperustuksille. Kevyet talous- ym. rakennukset voidaan perustaa myös esirakennetun maanvaraisesti.

Suutarilantien viereen on rakennettu matala maisema- ja meluvalli ylijäämämaista.

Henrik Forsiuksen tien alue sijaitsee myös pehmeiköllä. Rivitalokortteli rakennetaan savimaasta rakennetun täytemaamäen itäreunaan, puoliiksi entiselle katualueelle. Täytemaakerroksen paksuus on tontilla 0–3 m, ja kantava maakerros on syvyydessä 6,5–8 m. Tontin rakennettavuutta voidaan pitää normaalina, mutta kantavat rakenteet perustetaan paaluperustukselle.

Böstaksentien alueella ei ole harjoitettu maaperää pilaavaa toimintaa. Vanhan maakellarin ympärillä on kuitenkin jonkin verran täytemaata. Henrik Forsiuksen tien täytemaata on ylijäämämaata ympäristön rakennuskohteista. Kaavasuunnittelun aikana on tehty geoteknisiä maaperätutkimuksia ja maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia. Näytetutkimusten perusteella täytemaata-alueella ei ole pilaantunutta maaperää. Tontiksi muutettavan katualueen pilaantuneisuutta ei ole tutkittu ja sitä maata voidaan käyttöhistorian perusteella pitää pilaantuneena.

Alueen sijainti

Böstaksentie on osa Suutarilan pientaloaluetta Kehä III:n läheisyydessä. Tontit sijaitsevat vilkkaasti liikennöidyn Suutarilantien vieressä ja aluetta vastapäätä Suutarilantien itäpuolella on varsin laaja ja merkittävä teollisuusalue.

Alue sijaitsee lisäksi Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotie 2:n kaakkoisjatkeella. Vaikka alue ei olekaan 55 dBA:n (Lden) lentomelualueella, saattaa lentomelu aiheuttaa poikkeustilanteissa häiriötä rakennusten sisällä.

Kaava-alueelle ei ole osoitettu uusia palveluja. Alueella toimivien päiväkotit Pentinkulman ja leikkipuisto Linnunradan toiminta säilynee entisellään, mutta päiväkodin piha-alue laajenee merkittävästi. Asemakaavan mukaan rakennettaessa asuinrakennuksiin saa rakentaa työtiloja, mikä saattaa lisätä alueen palvelutarjontaa.



Henrik Forsiuksen tien on alue on Tapulikaupungin palvelujen piirissä. Matkaa kouluun ja päiväkotiin on n. 400 m ja Puistolan asemalle alle kilometri. Liikuntaviraston ylläpitämä liikuntapuisto sijaitsee alueen vieressä. Kaavasuunnitteluvaiheessa tontin 40223/1 pohjoispuolella toimiva nosturiliike on otettu huomioon sijoittamalla AR-korttelialueen pohjoisreunaan autokatos, joka toimii myös melu- ja näkösuojana asuinkorttelin ja nosturiliikkeen välissä.

Ehdotus vuokrausperusteiksi

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 9.12.2009 (275 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) ryhmärakentamistontit 40137/15–28 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 on 100” pistelukua 100 vastaavaa 26 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.11.2008 (279 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) omakotitalotontit (AO) 40028/19, 40043/3–7, 40044/11–15 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 on 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Edellä mainitut tontit sijaitsevat samalla kaava-alueella kuin nyt po. tontit. Tontit on vuokrattu yksityishenkilöille ns. hartiapankkirakentamiseen.

Kaupunginvaltuusto päätti edelleen 26.11.2008 (279 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) omakotitalotontin (AO, e = 0,25) 40028/14 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 on 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tämä omakotitontti sijaitsee keskellä pientaloaluetta.

Kaupunginvaltuusto päätti 13.2.2008 (47 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 40. kaupunginosan (Suutarila) omakotitalotontit 40046/4–5, 40046/7–8, 40048/10–16, 40220/1–4 ja 40221/1–5 (AO, e = 0,40) pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 on 100” pistelukua 100 vastaavaa 22 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa. Tonttien ei arvioitu sijaintinsa ja ympäristönsä vuoksi olevan yhtä haluttuja kuin pientalotontit yleensä. Tontit sisältyivät Riddarsbyn ryhmärakentamisprojektiin, joka on välittömästi Kehä III:n eteläpuolella.

Asuntotonttien vuokra



Kiinteistölautakunnan mielestä Böstaksentien asemakaava-alueen asuinrakennusten korttelialueeseen kuuluville tonteille ja rivitalojen korttelialueen kuuluville tonteille sekä rivitalotontille 40223/1 voitaisiin määrätä vuosivuokrat pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1051 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 25 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta.

Hintatasossa 08/2011 laskettu kerrosneliömetrihinta on yllä mainittujen tonttien osalta 452 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien varasto- ja auto-suojatilojen sekä asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta vuokraa ei esitetä perittäväksi.

Tonteille mahdollisesti rakennettavien liike- ja toimistotilojen osalta perittäisiin asuintilan maanvuokraa vastaavaa vuokraa.

Jos valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon tai asumisoikeusasuntotuotantoon varatulle asuntokerrostalotontille rakennettavien uudisrakennusten rakentamiseen myönnetään valtion asuntolainaa tai valtion korkohyvitystä, peritään tontin vuosivuokrasta 80 prosenttia.

Arava- tai korkotukialennus myönnetään asuntokerrostalotontin vuokraan kuitenkin vain siltä ajalta, jolloin asuntokerrostalotontille rakennettavien asuinrakennusten rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jolloin valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä.

Kaupunginvaltuuston päätöksen (1.10.1980, asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % laskennallisesta hinnasta.

Po. tonttien laskennallinen rakennusoikeuden pääoma-arvo olisi esitetyin perustein noin 452 euroa/k-m² (ind. 1808). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on n. 1,81 e/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa n. 1,45 e/kk/m².

Autopaikkatonttien (LPA) vuokra

Asuntotontteja palvelevien autopaikkatonttien vuosivuokrat voitaisiin määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana tonttinelämetrin hintana 1 euroa. Autopaikkatontin pääoma-arvo/m² olisi tällöin 18,08 euroa (ind. 1808).

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila



08.09.2011

To/4

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta.pdf](#)
- 2 [Kartta asemakaavan muutokseen nro 11488 sisältyvistä tonteista.pdf](#)
- 3 [Kartta tontista 40223/1.pdf](#)
- 4 [Tonttien perustiedot.pdf](#)

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus

Otteen liitteet