



28.01.2020

Asia/6

§ 47

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle asuntonttien vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Viikki, Viikinmäki, tontti 36110/9 ja Mellunkylä, Fallpakka, tontti 47278/4

HEL 2019-008738 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Viikinmäen asemakaavaan nro 11250 sisältyvän erillispientalotontin (AO) 36110/9 sekä Mellunkylän asemakaavaan nro 11170 sisältyvän asuinpientalotontin (AP) 47278/4 vuokrausperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Otteet asemakaavakartasta ja -määräyksistä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/Maka

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Sekä Viikinmäen tontti 36110/9 että Mellunkylän tontti 47278/4 ovat olleet jatkuvassa haussa. Mellunkylän tontti on lisäksi osoitettu ja varattu ryhmärakentamiseen. Tontit tullaan luovuttamaan sääntelemättömään omistustuotantoon. Näille toteutettaville tonteille esitetään vuokrauspe-



riaatteiden vahvistamista. Viikinmäen tontti on varattu vuonna 2018 ja Mellunkylän tontti vuonna 2017, ja niiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa tämän vuoden aikana. Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuoden vuokra-aikaa, jolloin vuokra-aika päättyisi vuoden 2080 lopussa.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu Viikinmäen ja Mellunmäen alueilla aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainnit sekä sovellettu Catellan hintalaskurin alueellisia vuokraushintoja. Lisäksi vuokranmääritysarviot on saatu molemmille po. tonteille Gem Valuation Oy:ltä. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Viikinmäen asuntotontin laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (11/2019, ind. 19,73) olisi esitetyn mukaisesti noin 710 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa noin 2,84 euroa/as-m²/kk. Mellunmäen asuntotontin laskennallinen k-m² -hinta hintatasossa (11/2019, ind. 19,73) olisi esitetyn mukaisesti noin 592 euroa. Tontin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa noin 2,37 euroa/as-m²/kk.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja voimassa olevat tonttitiedot

Viikinmäen asemakaava nro 11250 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.4.2005 ja se on tullut voimaan 27.5.2005. Mellunmäen asemakaava nro 11170 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.10.2004 ja se on tullut voimaan 26.11.2004.

Viikinmäen erillispientalo korttelialueen (AO) tontin 36110/9 rakennusoikeus on 750 k-m². Tontin pinta-ala on 1 441 m² ja sen osoite on Henrik Lättiläisen katu 21. Tonttia koskee tonttijako nro 11547. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 20.3.2009. Mellunmäen asuinpientalo korttelialueen (AP) tontin 47278/4 rakennusoikeus on 720 k-m². Tontin pinta-ala on 1 099 m² ja sen osoite on Fallpakantie 7/Kastellinpolku 1. Tonttia koskee tonttijako nro 13007. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 17.10.2017.

Asemakaavakartta on liitteenä 2.

Maaperä

Viikinmäen tontti on kalliainen, jossa on isohkoja korkeuseroja. Tontin maaperä on kunnostettu Uudenmaan ympäristökeskuksen 28.4.2006 antaman ympäristölupapäätöksen YS 648 mukaisesti ja kunnostuksesta on laadittu loppuraportti. Uudenmaan ELY -keskus on lausunnollaan



4.6.2015 todennut, että se hyväksyy loppuraportin ja toteaa, että alueen kunnostustyöstä ei ole huomauttamista. Tontin etelärajalle on jäänyt pilaantunutta maata luonnontilaiseksi arvioidulle alueelle ja tämän alueen pilaantuneisuus kunnostetaan tarvittaessa maarakennustöiden yhteydessä.

Mellunmäen tontti on tasainen kunnostettu tontti, josta on poistettu pilaantuneet ja jätettä sisältävät maa-ainekset. Kunnostuksen loppuraportin mukaan kunnostuksen tavoitetaso Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöstä YS 644 noudattaen saavutettiin. Kunnostusalueelta otetut jäännöspitoisuudet eivät myöskään ylittäneet Vna 214/2007 mukaisia kynnys- tai ohjearvoja, joten asetuksen mukaisesti maaperää ei luokitella pilaantuneeksi.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013 (723 §) siirtää muun muassa tontin 36110/9 jatkuvaan hakuun. Samalla kaupunginhallitus päätti, että tontinvarauksesta päättää aikanaan kiinteistölautakunta. Kiinteistölautakunta on delegoinut jatkuvan haun varauksista päättämisen tonttipäällikölle, joka päätti (21.2.2018, 7 §) varata po. tontin yksityishenkilöistä koostuvalle ryhmä Viikinlehdolle. Varauspäätöksessä päätettiin, että tonteille toteutettavasta yhteenlasketusta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontit 47278/1-3 luovutettavaksi ryhmärakennuttamishankkeita varten. Tontteihin ei kohdistunut tuolloin yhtään hakemusta, jonka jälkeen ne siirrettiin jatkuvaan hakuun. Jatkuvan haun perusteella kiinteistölautakunta päätti 6.4.2017 (162 §) varata tontit 47278/1-3 ryhmä Fallpakantie 5-9:lle vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten 31.3.2019 saakka. Tontit tulee toteuttaa noudattaen ryhmärakennuttamisen periaatteita. Tontit 47278/1-3 yhdistettiin yhdeksi tontiksi, jolloin niistä muodostui tontti 47278/4.

Vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhdenmukaiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä alueelle aiemmin määritellyt vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistettu vuokrausperiaatteet, hallinta- ja rahoitusmuodot sekä tonttien sijainti. Hintatason varmistamiseksi on pyydetty asiantuntijalausunto.



Vertailutietona todettakoon Mellunmäen tonttiin 47278/4 osalta, että kaupunginvaltuusto päätti 29.11.2017 § 417 oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Rukanlaki) korttelin 47214 AO-tontit 6-8 siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon po. tonttien sijainti, käyttötarkoitus ja vertailutiedot sekä muut seikat, erillispientalotontin korttelialueen (AO) tontin 36110/9 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömään omistustuotantoon toteuttavan tontin osalta 36 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (11/2019, ind 1973) noin 710 euron kerrosneliömetrihintaa. Asuinpientalotontin (AP) tontin 47278/4 vuosivuokra esitetään määrättäväksi pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömään omistustuotantoon toteuttavan tontin osalta 30 euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (11/2019, ind 1973) noin 592 euron kerrosneliömetrihintaa.

Tontin 36110/9 maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,84 e/kk/m². Tontin 47278/4 maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,37 e/kk/m².

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

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

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Juha Heikkilä, pientaloasiamies, puhelin: 09 310 70964
juha.heikkila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Otteet asemakaavakartasta ja -määräyksistä



28.01.2020

Asia/6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kymp/Maka

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2