



10.03.2020

Asia/6

§ 136

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille Kuninkaantammen tonteille (Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33382/1, 33383/1, 33384/1, 33398/2, 33399/4, 33417/1 -2, 33418/1 ja 33420/1)

HEL 2020-001916 T 10 01 01 02

Okraukuja, Temperankatu, Muotokuvankatu, Paletinkierto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Kuninkaantammen asemakaavan muutokseen nro 12150, 12166, 12401 ja 12504 sisältyvien liitteessä 1 mainittujen asuinkerrostalo- ja asuinrakennustonttien (AK ja A) sekä autopaikkatonttien (LPA) tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Käsittely

Esteelliset: Anni Sinnemäki (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttien yksilöintitiedot
- 2 Tonttien vuokrausperiaatteet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavakartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kaupunginhallitus varasi 9.12.2019 (847 §) Kuninkaantammen alueelta yhteensä kahdeksan asuntotonttia luovutettaviksi ammattimaisille rakennuttajille. Luovutettavat asuntotontit sijaitsevat neljällä eri asemakaava-alueella, joiden alueiden asemakaavamuutokset kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.8.2013 – 24.4.2019 välisenä aikana. Näiden alueiden kaikki asemakaavat ja asemakaavamuutokset ovat jo saaneet lain voiman. Osalla asuntotonteista rakentaminen on alkamassa kuluvan vuoden aikana, mistä syystä tonteille on aiheellista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Kaupunginhallitukselle esitetään, että vuokrausperiaatteena pidettäisiin:

- Säätlemättömässä ja hintakontrolloidussa (ns. puoli-Hitas) asuntotuotannossa kerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten korttelialuetta (A) olevien tonttien osalta vähintään 30 euroa virallisen elinkustannus-indeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrin hintana. Esitettävä vuokrausperiaate vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa (1/2020 = ind. 1969) noin 591 euroa/k-m², jolloin maanvuokran laskennallinen vastikevaikutus on 2,36 €/h-m²/kk.
- Valtion korkotukemassa (pitkä korkotuki) asumisoikeus- tai vuokra-asuntotuotannossa ja Hitas-tuotannossa sekä muussa välimuodon paitsi hintakontrolloidussa asuntotuotannossa kerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten korttelialuetta (A) olevien tonttien osalta 28 euroa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrin hintana. Esitettävä vuokrausperiaate vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa (12/2019 = ind. 1969) noin 551 euroa/k-m² ja ns. ARA-alennuksen aikana noin 441 euroa/k-m². Maanvuokran laskennallinen vastikevaikutus on tällöin 2,21 €/h-m²/kk (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,76 €/h-m²/kk).
- Myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola ja työtilojen osalta esitetään perittäväksi yksikköhinnaltaan samaa maanvuokraa kuin asuintiloilta (ilman ARA-alennusta).
- Autopaikkatonttien (LPA) maapohjan neliömetrihinnan osalta 1 euroa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrin hintana.

Edellä yksilöidyt vuokrausperiaatteet olisivat voimassa 31.12.2080 asti. Niiden määrittelyssä on huomioitu muun muassa vyöhykehintamalli, Kuninkaantammen aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet ja asuntotuotantoon varattujen tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaupunginhallitus päätti 9.12.2019 (847 §) varata Kuninkaantammesta alla luetellut tontit muun muassa seuraavin ehdoin:

- Tontti 33398/2 (A) tulee toteuttaa senioreille tarkoitettuna valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona.
- Tontti 33399/4 (AK) tulee toteuttaa hintakontrolloituna (puoli-Hitas) asuntotuotantona ja varauksensaajana olevan Suomen Puukerros- talot Oy:n tulee järjestää kohteen suunnittelusta arkkitehtuurikutsu- kilpailu.
- Tontit 33382/1 (A) ja 33384/1 (A) tulee toteuttaa hintakontrolloituna (puoli-Hitas) asuntotuotantona.
- Tontit 33417/1 (AK) ja 33418/1 (AK) tulee toteuttaa välimuodon esimerkiksi Hitas-asuntotuotantona.
- Tontti 33417/2 (AK) tulee toteuttaa valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona.
- Tontin 33420/1 (AK) asuinrakennusoikeudesta (9 400 k-m²) noin 50 % tulee toteuttaa valtion korkotukemana (pitkä korkotuki) vuokra- asuntotuotantona ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014 hyväksynyt Kuninkaantammen kes- kustan asemakaavamuutoksen nro 12150 ja asemakaava on tullut voimaan 28.2.2014. Asemakaavan mukaan asuntotontit 33382/1 ja 33384/1, jolle vuokrausperiaatteet esitetään nyt määrättäväksi, kuulu- vat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerros- luku on kaksi. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Kummankin tontin rakennusoikeus on 1600 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2013 hyväksynyt Kuninkaantammen etelä- rinteen asemakaavamuutoksen nro 12166 ja asemakaava on tullut voimaan 11.10.2013. Asemakaavan mukaan tontti 33398/2, jolle vuok- rausperiaatteet esitetään nyt määrättäväksi, kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään. Kaavamerkintä A mahdollistaa sekä kerrostalojen että pienta- lojen toteuttamisen tontille. Kaava-alueen rakennusten tulee olla pää- osin puurakenteisia ja julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Tontin rakennusoikeus on 4 700 k-m².

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 hyväksynyt Kuninkaantammen Lammenrannan asemakaavamuutoksen nro 12401 ja asemakaava on tullut voimaan 27.10.2017. Asemakaavan mukaan alueen tontit 33417/1-2, 33418/1 ja 33420/1, jolle vuokrausperiaatteet esitetään nyt määrättäväksi, kuuluvat kerrostalorakennusten (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Kaava-alueen



rakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Tonttitehokkuusluku on keskimäärin $e=1,10$. Kortteleissa 33417 ja 33420 tulee rakentaa myymälä- ja liiketilaa Kuninkaantammenkierron varteen.

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2019 hyväksynyt Kuninkaantammen Muotokuvankadun asemakaavamuutoksen nro 12504 ja asemakaava on tullut voimaan 19.6.2019. Asemakaavan mukaan tontti 33399/4, jolle vuokrausperiaatteet esitetään nyt määrättäväksi, kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Kaava-alueen rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Tontin rakennusoikeus on 4 400 k-m², josta kadun varteen tulee rakentaa liiketilaksi 100 k-m².

Kuninkaantammi sijaitsee Kaarelan kaupunginosaa Länsi-Helsingin pohjoisosassa. Malminkartanon ja Myyrmäen juna-asemille on alueelta matkaa noin 3,5 km. Alueen sijaintikartta on liitteenä 3. Asemakaavakartat ovat liitteenä 4.

Tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet ja asemakaavamerkinnot on koottu liitteeseen 1.

Tontit rahoitus- ja hallintamuotoineen ja esitettävine vuokrausperusteineen on esitetty liitteessä 2.

Vuokraukset

Varattuihin tontteihin ei kohdistu vuokrauksia.

Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maaperä varatuilla tonteilla on monin paikoin täytemaata. Täytemaana on käytetty pääasiassa soraa, hiekkamoreenia ja hiekkaa. Muutoin maaperä on pääosin savea, mutta jollain tontilla on myös avokalliota. Nykyinen maanpinta vaihtelee tasolla +32... +42, ja se laskee itään- ja etelään päin mentäessä.

Asemakaavassa on usean Kuninkaantammen tontin osalta määräys, jonka mukaan maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Joillakin tonteilla on jo tehty maaperän rakennettavuuden parantamiseksi massanvaihtoja, jolloin pintamaat on poistettu ja korvattu täytemailla. Alueella on monissa maaperätutkimuksissa todettu olevan rakennusjätettä ja siksi on mahdollista, että nyt kyseessä olevilta, myöhemmin vuokrattavilta tonteilta tulee löytymään rakennusjätettä.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet ja vertailutiedot



Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu vyöhykehintamalli, alueen sijainti ”Kuninkaan kolmiossa” ja rakentamiselle asemakaavoissa asetetut ekologiset erityisvaatimukset sekä Kuninkaantammen kaava-alueille jo aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen rakennusoikeuden yksikköhinnoitteeseen. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon, samoin kuin tonttien autopaikoituksesta ja rakennusten perustamisesta syntyvät kustannukset.

Verailutiedot

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 29.1.2020, 19 § (asia 9) Kuninkaantammen keskusta-alueen asuntotalotontille (A) 33390/1 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 euron kerrosneliömetrihintaa. Kyseinen asuntotontti luovutetaan hintakilpailulla kynnysrahamenettelyä käyttäen sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon. Tontin rakennusoikeus on 7 000 k-m², josta vähintään 1 000 k-m² tulee toteuttaa liiketiloina. Liike- ja asuntotilat hinnoitellaan samalla yksikköhinnalla.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 12.9.2018, 232 § (asia 8) Kuninkaantammen Etelärinteen asemakaava-alueen asuntotonteille (A) vuokrausperiaatteet, joiden mukaan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrin hintana 25 euroa tonteilla, jotka oli varattu luovutettaviksi välimuodon asuntotuotantoa ja valtion pitkällä korkotuella toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varattujen asuntotonttien (A) vahvistettu vuokrausperuste on vastaavasti 30 euroa.

Kaupunginvaltuusto vahvisti 20.1.2016, 16 § (asia 16) Kuninkaantammen keskusta-alueen asuntotonteille (AK ja A) vuokrausperiaatteet, joiden mukaan vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrin hintana 25 euroa. Asuntotontit, joille vuokrausperiaatteet määrättiin, olivat varattu luovutettaviksi välimuodon asuntotuotantoon ja valtion korkotuella (pitkä korkotuki) toteutettavaan asuntotuotantoon.

Asunto- ja autopaikatonttien vuokra

Edellä olevan perusteella esitetään, että Kuninkaantammen asuntotonttien 33382/1 (A), 33384/1 (A), 33398/2 (A), 33399/4 (AK), 33417/1 (AK), 33417/2 (AK), 33418/ (AK) ja 33420/1 (AK) vuosivuokra määrä-



tään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteen sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona ja/tai hintakontrolloituna toteutettavan asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa. Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja välimuotona paitsi hintakontrolloituna toteutettavan asuntotuotannon vastaava kerrosneliömetrihintana on vähintään 28 euroa.

Edellä määritellyt yksikköhinnat vastaavat nykyarvoja noin 591 euroa/ k-m² ja noin 551 euroa/ k-m² (1/2020, ind. 1969). Yksikköhinta ns. ARA-alennuksen (20 %) aikana olisi noin 441 euroa/k-m².

Esitetyt hinnat eivät alita vyöhykemallin mukaisia hintoja, kun otetaan huomioon tonttikohtaiset erityistekijät.

Valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona ja välimuodon (Hitas, osaomistus ja asumisoikeus) asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin tulisi olemaan noin 2,21 e/kk/m² (ns. ARA-alennuksen aikana noin 1,76 e/kk/m²).

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien myymälä- ja monikäyttötilojen, kuten liike-, toimisto-, kahvila-, ravintola-, työ- tai muiden vastavien tilojen osalta esitetään perittäväksi asuntokerrosalaa vastaavaa maanvuokraa.

Pysäköintitontin (LPA) 33383/1 osalta esitetään noudatettavaksi kaupungin yleisesti käyttämiä vuokrausperiaatteita. Kaupungin yleisen käytännön mukaan autopaikatontin (LPA) vuosivuokran perusteena on pidetty elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana vähintään yhtä (1) euroa, joka vastaa nykyarvoltaan (1/2020) noin 20 euron neliömetrihintaa.

Lisäksi esitetään, että asuntotonttien rahoitus- ja/tai hallintamuodon muuttuessa esimerkiksi varauspäätoksen tai asemakaavan muuttamisen johdosta osalta po. tonttien osalta käytetään vuokran määräytymisen perusteena uutta rahoitus- ja/tai hallintamuotoa vastaavaa, siihen soveltuvaa edellä esityksessä mainituille tonteille esitettyä hintaa.

Asuntotuotannon (ATT) tonttivarauksen välimuodoksi määritelty hallintamuoto täsmentyy myöhemmin tapahtuvan hankesuunnittelun yhteydessä, jonka jälkeen vuokrausten hinnoittelu tapahtuu rakennuttajan markkinatilanteen mukaan päättämisen hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan.

Vuosivuokra ja vuokra-aika



10.03.2020

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

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

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntonttien vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksumatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tontit ehdotetaan vuokrattaviksi normaalin käytännön mukaisesti noin 60 vuoden pituisilla sopimuksilla. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tonttien yksilöintitiedot
- 2 Tonttien vuokrausperiaatteet
- 3 Sijaintikartta
- 4 Asemakaavakartat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano