



11.01.2022

Asia/8

§ 8

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille asuntotonteille Kuninkaantammessa ja Honkasuolla (Kaarela, tontit 33414/1, 33415/1, 33416/1, 33419/1 ja 33367/1)

HEL 2021-014660 T 10 01 01 02

Vedenkierto, Paletinkierto ja Perhosenkierto

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kaarelan Kuninkaantammessa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12401 sisältyvien asuntotonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.
- Kaarelan Honkasuon alueella sijaitsevan asemakaavaan nro 11870 sisältyvän asuntotontin (A) 33367/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 2 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2080 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kuninkaantammi, vuokrausperiaate
- 2 Honkasuo, vuokrausperiaate
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Neljälle Kuninkaantammessa sijaitsevalle asuinkerrostalotontille (AK) ja yhdelle Honkasuolla sijaitsevalle asuinkerrostalotontille (A) esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Kaupunginhallitus varasi 8.2.2021, 114 § Kuninkaantammen alueelta mm. tontit 33414/1, 33415/1 ja 33419/1 ja Honkasuon alueelta tontin 33367/1 asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten. Lisäksi kaupunginhallitus varasi Kuninkaantammen asuntotontin 33416/1 toteutettavaksi hintakontrolloituna asuntotuotantona.

Edellä mainittuja tontteja koskevat asemakaavat ja asemakaavan muutokset ovat saaneet lain voiman. Tonttien rakentamisen arvioidaan alkavan vuosien 2022 - 2023 aikana, mistä syystä tonteille on ajankohtaista vahvistaa vuokrausperiaatteet.

Tonttien vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu muun muassa tonttien sijainti ja valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) määrittelemät aluekohtaiset tonttien enimmäishinnat. Hintakontrolloituun tuotantoon varatulle asuntotontille 33416/1 esitettävä vuokraushinta on määritelty markkinalähtöisesti arvioitavan tontin kanssa samankaltaisista kohteista Kuninkaantammessa maksettujen kauppahintojen perusteella.

Kuninkaantammessa ja Honkasuolla valtion asuntolainoitettuna tuotantona toteutettaville tonteille esitettävä vuokrausperiaate vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 554 euroa (11/2021, ind. 20,50) ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksen kanssa noin 443 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa ja Ara-alennus huomioon ottaen noin 1,77 euroa/as-m²/kk.

Kuninkaantammen hintakontrolloituna tuotantona toteutettavalle tontille esitettävä vuokrausperiaate vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 677 euroa (11/2021, ind. 20,50). Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hintatasossa noin 2,71 euroa/as-m²/kk.

Esittelijän perustelut

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 8.2.2021 (114 §) varata asumisoikeusasuntojen toteuttamista varten mm. seuraavat kerrostalotontit:

- Kuninkaantammen tontti 33414/1, joka varattiin yhteisesti ES-Laatuasunnot Oy:lle ja ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle
- Kuninkaantammen tontti 33415/1, joka varattiin yhteisesti Kastellitalot Oy:lle ja Woodcomp Oy:lle



- Kuninkaantammen tontti 33419/1, joka varattiin Asoasunnot Uusimaa Oy:lle
- Honkasuon tontti 33367/1, joka varattiin Asuntotuotannolle.

Edellä mainittuun varauspäätökseen sisältyi myös Kuninkaantammen kerrostalotontti 33416/1, joka varattiin vapaarahoitteiseen, hintakontrolloituun asuntotuotantoon. Varauksen saajana on Mangrove Rakennuttaja Oy.

Asemakaava-, tontti- ja maaperätiedot

Kaupunginvaltuusto on 30.8.2017 hyväksynyt Kuninkaantammen Lammenrannan alueen asemakaavamuutoksen nro 12401. Kaava on tullut voimaan 27.10.2017. Asemakaavan mukaan tontit 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen, jossa rakennusten kerrosluku vaihtelee neljästä viiteen. Tonttien tehokkuusluvut (e) vaihtelevat välillä 1,13 – 1,26. Kaavamääräysten mukaan rakennettavien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Asuntotonttien kaikki pysäköintipaikat sijoittuvat Lammenrannan autopaikkatontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen, jonka hallinnointia varten tullaan perustamaan pysäköintiyhtiö. Asuntotontit tekevät pysäköintiyhtiön kanssa autopaikkojen osalta merkintä-, käyttö- ja muut tarvittavat sopimukset, joilla varmistetaan pysäköintilaitoksen toteutus ja kustannusten jako käyttäjien kesken.

Kuninkaantammen tontit sijoittuvat Paletinkierto ja Vedenkierto nimisten katujen varteen. Tonttien rakentamiskelpoisuus on varmistettu esirakentamalla koko Lammenrannan kaava-alue ylipengermassoilla.

Honkasuo on kaavoitettu pientalovaltaiselle asumiselle. Kaavamääräysten mukaan koko kaava-alueella noudatetaan matalaenergiarakentamisen periaatteita ja sovelletaan uusiutuvan energian hyödyntämistä. Puurakentamiseen velvoittava kaavamääräys koskee koko kaava-alueita.

Honkasuon Perhosniityn asemakaava 11870 on vahvistunut 29.8.2012. Tontti 33367/1 on merkitty nelikerroksisten asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jonka rakennusoikeus on ilmaistu luvuin 6 350 k-m² + m 550 k-m². Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän. Tontille saa sijoittaa päivittäistavaramyymälän. Tontin pinta-ala on 8 531 m² ja tonttitehokkuusluku on e=0,8. Tontti sijaitsee osoitteessa Perhoskierto 29.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Tontit 33414/1 (AK), 33415/1 (AK), 33419/1 (AK) ja 33367/1 (A)

Säädelyyn tuotantoon varattujen tonttien vuokrausperiaatteet perustuvat Aran pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelemiin rakennusmaan vuotta 2022 koskeviin aluekohtaisiin enimmäishintoihin, joissa huomioidaan tontin tuleva hallinta- ja rahoitusmuoto, sijainti, tuleva rakennustyyppi (kerrostalo/pientalo) sekä mahdolliset aran hyväksymät hintaa korottavat erityistekijät. Kuninkaantammessa ja Honkasuolla hintaa korottavia tekijöitä, kuten läheisyys merenrantaan taikka raideliikenteen asemalle, ei ole, mistä syystä rakennusoikeuden yksikköhinta määräytyy yksinomaan Aran hyväksymän aluekohtaisen enimmäishinnan perusteella.

Vertailutiedot

Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 5.5.2021, 101 § ja 6.5.2020, 130 § vahvistaa Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotonttien (AK) 333417/1, 333417/2, 333418/1 ja 333420/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 33398/2 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.
- Asuinkerrostalotontin (AK) 33399/4 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) asuntotuotannon osalta vähintään 30 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta asuntotontin vuosivuokras-
ta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Esitettävät vuokrausperiaatteet



Aiemmin Ara-tuotantoon Kuninkaantammessa varatuille tonteille vahvistettua rakennusoikeuden yksikköhintaa (28 euroa) ei nyt esitetä käytettäväksi, koska tämä yksikköhinta elinkustannusindeksillä korjattuna ylittää ARA:n alueella vuonna 2022 hyväksymän enimmäishinnan. Siihen syynä on osaltaan yleinen hintatason nousu ja sitä kuvaavan elinkustannusindeksin pisteluvun nopea muutos. Edellä kerrotun perusteella vuokraushinnaksi esitetään nyt hieman alempaa rakennusoikeuden yksikköhintaa kuin mitä alueella on aiemmin käytetty.

Ottaen huomioon mm. edellä kerrotut vertailuhinnat ja Aran määrittelemät enimmäishinnat esitetään seuraavaa:

Asuntotonttien (AK ja A) 33414/1, 33415/1, 33419/1 ja 33367/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 27 euroa.

Honkasuon tontille toteutettavien päivittäistavarakauppaa palvelevien tilojen osalta vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa. Muutoin tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuntokerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi maanvuokraa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Asuntotontin vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tonttien laskennallinen k-m² hintatasossa (11/2021, ind.20,50) olisi esitetyn mukaisesti noin 554 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 443 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 1,77 e/m²/kk.

Tontti 33416/1 (AK)

Tontti on varattu hintakontrolloituun (puoli-hitas) asuntotuotantoon, jossa ensimyyntin jälkeen asuntojen myyntihintaa ei säädellä. Tontin



vuokraushinnan määrittämiseksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit –yksikkö on tilannut kiinteistöalan riippumattomalta ammatilliselta toimijalta (Catella Property Oy) arviolausunnon tontin asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta ja jäljempänä esitetty vuokraushinta vastaa po. tontin arviolausunnon mukaista käypää markkina-hintaa. Tontti vuokrataan käypään markkinahintaan.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Edellä sanottu huomioon ottaen esitetään seuraavaa:

Asuinkerrostalotontin (AK) 33416/1 tai siitä muodostettavien tonttien vuoksuvuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 33 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista esitetään perittävän asuinkerrosalaa vastaavaa vuokraa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei perittäisi maanvuokaa sikäli kuin asemakaavamääräykset sallivat po. tilojen rakentamisen kerrosalan lisäksi.

Tontin laskennallinen k-m² hintatasossa (11/2021, ind.20,50) olisi esitetyn mukaisesti noin 677 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin 2,71 e/m²/kk.

Yleistä

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

Vuokra-ajaksi esitetään kaikkien tonttien osalta noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2080.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



11.01.2022

Asia/8

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kuninkaantammi, vuokrausperiaate
- 2 Honkasuo, vuokrausperiaate
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kanslia / Nelskylä, Villeneuve