



10.05.2022

Asia/11

§ 295

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle uusien vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi Kannelkorttelin pohjoisosan asuntotonteille (Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19)

HEL 2022-005405 T 10 01 01 02

Kantelettarentie ja Vanhaistentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- Kannelmäessä, Kaarelan kaupunginosassa, sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11, 33130/18 ja 33130/19 tai niistä muodostettavien tonttien ja määräosien vuokrausperiaatteet vahvistetaan liitteen 1 mukaisesti myöhemmin päätettävästä ajankohdasta lukien 31.12.2085 saakka.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Neljälle Kannelmäen entisen ostoskeskuksen alueella sijaitseville asuinkerrostalotonteille (AK) esitetään vahvistettavaksi uudet vuokrausperiaatteet, jotka korvaavat kaupunginvaltuuston tonteille 19.4.2017 vahvistamat vuokrausperiaatteet.

Ostoskeskuksen alueelle laaditussa asemakaavan muutoksessa alueelle on merkitty rakennusoikeutta yhteensä 29 600 k-m², josta asuinkerrosalaa on 26 850 k-m² ja liiketilojen kerrosalaa 2 750 k-m².

Kaupungin kokonaisuudessaan omistamasta kaavamuutoksen mukaisesta alueesta on jo vuokrattu ja myyty rakennusoikeutta yhteensä 17 800 k-m². Luovuttamatta on alueen pohjoisosan asuntotontit, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 800 k-m². Tonttien rakentaminen on alueen eteläosaan valmistuvien hankkeiden myötä siirtymässä pohjoisosan asuntotonteille ennen 1.7.2022, mistä syystä niille on ajankohdasta vahvistaa päivitettyt vuokrausperiaatteet noudattaen kaupungin hallituksen 1.4.2019 päättämiä kaupungin tontinluovutuksen maapoliittisia periaatteita.

Vapaaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon varatuille tonteille esitettävä vuokraushinta on johdettu vertailukelpoisista kohteista maksetuista kauppahinnoista. Säänneltyyn tuotantoon varattujen kohteiden osalta esitetään noudatettavaksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vuodelle 2022 määrittelemää Kannelmäen enimmäishintaa ja siihen perustuvaa vuokrausperiaatetta.

Vuokrausperiaate vastaa rakennusoikeuden nykyarvoa noin 813 e/k-m² vapaaarahoitteisen asuntotuotannon osalta ja säädellyyn asuntotuotannon osalta ara-alennuksen aikana 470 e/k-m².

Esitettävien vuokrausperiaatteiden laskennallinen vastikevaikutus olisi vapaaarahoitteisessa asuntotuotannossa noin 3,25 e/asm²/kk ja säädellyssä eli asumisoikeus- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotannossa noin 1,87 e/asm²/kk ns. ara-alennuksen aikana (elinkustannusindeksin pisteluku 2084).

Liikerakennusoikeuden osalta esitettävä vuokrausperuste vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa 640 e/k-m² päivittäistavarakauppana käytettävän rakennusoikeuden osalta ja muiden liiketilojen osalta 330 e/k-m².

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset



Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen liikera-
kennusten tontit 33130/1 ja 33131/1 kumppanuuskaavoitusta ja asun-
tohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka mm. seuraavasti:

- Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n osalta varaus kohdistuu ainoastaan tonttiin 33131/1 ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus ainoas-
taan tonttiin 33130/1.
- Varausalueelle vastaisuudessa kaavoitettavasta asuinrakennusoi-
keudesta vähintään noin 20 % tulee toteuttaa valtion tukemana
vuokra-asuntotuotantona (ns. pitkä korkotuki) ja enintään noin 80 %
sään telemättömänä asuntotuotantona. Kaupungin niin vaatiessa
em. noin 20 %:n osuus asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa
hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona.
- Asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa omis-
tusasuntotuotantona. Mikäli varausalueelle ei toteuteta valtion tu-
kema vuokra-asuntotuotantoa, asuinrakennusoikeudesta vähin-
tään 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään mahdollista val-
tion tukema tuotantoa varten valittavan yhteistyökumppanin kiin-
teistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella kaikista
tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennus-
ten purku- ja muista toimenpiteistä.
- Varausalue tulee pyrkiä toteuttamaan vaiheittain siten, että alueella
nykyisin olevat keskeiset kaupalliset palvelut voidaan kohtuudella
turvata rakentamisen aikana.

Kiinteistölautakunta päätti 9.3.2017 (107 §) muun muassa muuttaa
kaupunginhallituksen 17.8.2015 tekemää päätöstä siten, että varauk-
sensaajaksi tuli purkautuneiden Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n ja Kan-
nelmäen ostoskeskus Oy:n sijaan Pohjola Rakennus Oy:n perustamat
asunto-osakeyhtiöt. Lisäksi esitykseen sisältyi esitys kaupunginhallituk-
selle myyntivaltuuksien saamisesta varausalueeseen sisältyneen liike-
tontin (AL) 33130/6 myymiseksi varauksensaajalle siten hinnoiteltuna,
että tonttiin sisältyneen asuinrakennusoikeuden osalta hinta on 540 eu-
roa/k-m². Liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen
ja muiden vastaavien tilojen osalta perittäväksi kauppahinnaksi esitet-
tiin 325 euroa/k-m².



Tonttipäällikkö päätti 11.6.2020 (36 §) tarkentaa Kannelmäen vanhan ostoskeskuskorttelin rahoitus- ja hallintamuotoa koskevia edellä mainittuja varauspäätöksiä tonttikohtaiseksi. Päätöksen mukaan tonteille 33130/10 ja 11 toteutetaan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja tontin 33130/9 yhteensä 5 700 k-m²:n suuruisesta rakennusoikeudesta 1 500 k-m² voi olla vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa, muun rakennusoikeuden eli 4 200 k-m²:n ollessa pitkällä korkotuella toteutettavaa asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotantoa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.8.2016 Kannelmäen ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen nro 12381. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 14.10.2016.

Kannelkorttelin pohjoisosan tonttien pinta-alat, osoitteet, rakennusoikeudet, kaavamerkinnot sekä hallinta- ja toteutusmuodot ilmenevät liitteestä 2.

Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vertailutiedot

Vertailutietoina todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 16.2.2022 (31 §) vahvistaa Kuninkaantammessa sijaitsevien asuinkerrostalotonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti:

- Asuinkerrostalotonttien (AK) 33414/1, 33415/1, 33416/1 ja 33419/1 tai niistä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana hintakontrolloidun (puoli-hitas) tai sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 33 euroa, mikä vastaa rakennusoikeuden yksikköhintaa 688 e/k-m² (ind. 2/2022=2084).
- Kuninkaantammessa uusimmissa vertailukaupoissa kerrostalotonttien yksikköhinnat ovat olleet tasolla 677 - 727 e/k-m² + purkukustannukset.
- Kuninkaantammen alueen hintatasoa on tonttimaan osalta pidetty Kannelmäkeä edullisempänä.

Kohteiden arvoon vaikuttavat muun muassa seuraavat tekijät:

- Kannelmäki on perinteisesti ollut ns. halvemman hintaluokan asuinalue, mutta uusia kerrostaloja alueelle ei ole rakennettu vuosiin



ennen arvion kohteena olevaa korttelia.

- Hyvä saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä. Rautatieasemalle on matkaa noin 600 metriä ja korttelin vierestä kulkee bussireitti.
- Kannelmäessä on hyvät kaupalliset palvelut kauppakeskus Kaaresa, jonne kohteesta on matkaa noin 700 metriä.
- Kohde sijaitsee valmiiksi rakennetussa kaupunkirakenteessa. Kun arvion kohteena oleva kortteli on rakennettu, niin lähiympäristössä ei ole odotettavissa häiriötä aiheuttavaa rakentamista toisin kuin monella pitkään rakenteilla olevalla uudella asuinalueella.
- Rakennettavat rakennukset tulevat olemaan 5–8 -kerroksisia, mikä on rakennuskustannusten kannalta optimaalinen kerrokorkeus.
- Tontin rakennettavuus on keskimääräistä parempi, paalutusta ei tarvita. Toisaalta autopaikkojen rakentaminen pihakannen alle vaatii louhintaa.
- Arvion kohteessa autopaikat sijoittuvat omalle tontille maan alle tulevaan lämpimään/puolilämpimään halliin, jonne pääse hissillä kustakin asuinkerrostalosta. Tämä lienee paras mahdollinen ratkaisu autopaikkojen myyntiä/vuokrausta ajatellen, vaikka pihakannen alainen ratkaisu on maantasoratkaisua merkittävästi kalliimpi.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Tontit 33130/10, 33130/11 ja 33130/19

Otsikossa mainitut tontti on varattu sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tonttien vuokraushinnan määrittämiseksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikkö on tilannut kiinteistöalan riippumattomalta ammatilliselta toimijalta (Catella Property Oy) arviolausunnon tonttien asuinrakennusoikeuden markkina-arvosta. Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä ei oteta huomioon varauksensaajan vastuulla olevia kustannuksia tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta.

Asuinkerrostalotonttien (AK) 33130/10, 33130/11 ja 33130/19 tai niitä muodostettavien tonttien ja määräosien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vähintään 39 euroa.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen kuten varastojen, saunojen, talopesuloiden, harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen osalta ei peritä maanvuokaa.

Vuokrausperiaatteen mukainen laskennallinen k-m² hintatasossa (2/2022, ind. 20,84) olisi noin 813 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin luokkaa 3,25 e/m²/kk.

Tontti 33130/18

Säädelyyn tuotantoon varatun rakennusoikeuden osalta vuokrausperiaatteet perustuvat Aran pitkän korkotuen asuntotuotannolle määrittelmiin 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. Erityisiä hintaa korottavia tekijöitä ei korttelin 33130 osalta ole osoitettavissa.

Otsikossa mainitun tontin yhteensä 5 105 k-m² suuresta rakennusoikeudesta 900 k-m² on osoitettu käytettäväksi liikerakentamiseen. Asemakaava mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen tontille. Pääosa tontin rakennusoikeudesta eli 4 205 k-m² on varattu toteutettavaksi pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona.

Asuntotontin (AK) 33130/18 tai siitä muodostettavien tonttien ja määrösten vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana valtion korkotukeman asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista päivittäistavarakaupan tiloista vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa. Tontille toteutettavista liike-, muista myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen kuten varastojen, saunojen, talopesuloiden, harraste-, kokoontumis- tai vastaavien yhteistilojen osalta ei peritä maanvuokaa.



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).

Tontin laskennallinen k-m² hintatasossa (2/2022, ind.20,84) olisi esitetyn mukaisesti noin 588 euroa ilman ns. Ara-alennusta ja Ara-alennuksella noin 470 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin valtion tukemissa asumisoikeus- ja vuokra-asunnoissa olisi tällöin noin 2,33 e/asm²/kk ilman Ara-alennusta ja 1,87 e/m²/kk Ara-alennuksen aikana.

Yleistä

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin 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 31.12.2085.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Tonttiluettelo
- 3 Sijaintikartta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



10.05.2022

Asia/11

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden ja Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Mannisto ja Tuurala