3

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Mellunkylän Linnanpellon, Kontulan ja Mustanpuronpuiston alueen erikseen lueteltujen asuntotonttien sekä yhteiskäyttötontin vuokrausperusteiden määräämiseksi

HEL 2014-010830 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 107/679 505 ja 107/679 504; Viitankruununtie, Virtarannankatu, Vienankatu, Soraharjuntie, Vuokkiniemenkatu

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Linnanpelto) asemakaavan muutokseen nro 11611 merkityn korttelin 47233 tontti 11 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista työ- ja liiketiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tontille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

2

Asuntotontin vuosivuokrasta 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).

3

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

B

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontulan alue ja Mustanpuronpuiston alue) asemakaavan muutokseen nro 11810 (kaksiosaisen asemakaavakartan osat A ja B) sisältyvät jäljempänä mainitut tontit, suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Kerrostalotonttien (A) 47295/3 ja 47298/1 vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille 47295/3 mahdollisesti toteutettavien julkisten lähipalvelujen tilojen osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 13 euroa.

2

Asuinpientalotonttien (AP) 47290/4, 47291/3 ja 4 vuosivuokrat määrätään välimuodon tuotannon osalta pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 27 euroa. Ilman Hitas-ehtoja toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksi ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

3

Asuinpientalotonteilta (AP) peritään asuintiloja vastaavaa maanvuokraa myös siltä osin kuin asemakaava sallii tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kellariin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

4

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työtiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonteille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

5

Asuntotonttien maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 asti alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

Vastaava alennus voidaan myöntää saman kaava-alueen (asemakaava nro 11810) jo vuokratuille asuntotonteille.

6

Asuntotonttien vuosivuokrasta 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).

7

Asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvän yhteiskäyttötontin (AH) 47293/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 13 euroa.

Yhteiskäyttötontille mahdollisesti sijoitettavien väestönsuoja- ja muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

8

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Tiivistelmä

Linnanpellon asemakaavan muutos nro 11611 tuli lainvoimaiseksi 14.3.2008. Asemakaavan muutokseen sisältyy muun ohella asuintontti (A) 47233/11. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/kk/m² ja ARA-alennus huomioiden noin 1,53 euroa/kk/m².

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskeva asemakaavan muutos nro 11810 (osat A ja B) tuli lainvoimaiseksi 7.8.2009.

Asemakaavan muutoksen nro 11810 osaan A (Mellunkylä, Kontulan alue) sisältyvät muun ohella kerrostalotontit 47295/3 ja 47298/1. Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin kerrostalotonteilla on noin 1,91 euroa/kk/m² ja ARA-alennus huomioiden noin 1,53 euroa/kk/m².

Asemakaavan muutoksen nro 11810 osaan B (Mellunkylä, Mustanpuronpuiston alue) sisältyvät muun ohella asuinpientalotontit 47290/4, 47291/3 ja 4. Asuinpientalotonteilla maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on vapaarahoitteisessa, ilman Hitas-ehtoja toteutettavassa tuotannossa noin 2,29 euroa/kk/m² ja välimuodon tuotannossa noin 2,06 euroa/kk/m² (ARA-alennus huomioiden noin 1,65 euroa/kk/m²). Kaava-alueelle sijoittuvalla yhteiskäyttötontilla 47293/10 maanvuokran teoreettinen vaikutus rakennuksen käyttökustannuksiin on noin 1,24 euroa/m²/kk.

Esittelijän perustelut

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontin 47233/11 asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2014 saakka.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontit 47290/1 ja 3 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten sekä tontin 47290/2 välimuodon asuntotuotannon (Hitas-tuotanto / asumisoikeustuotanto) suunnittelua varten. Kaikki em. tontit on varattu 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus päätti 3.2.2014 (134 §) muuttaa tontin 47290/2 hankkeen hallinta- ja rahoitusmuotoa siten, että kohde tulee toteuttaa valtion korkotukemina vuokra-asuntoina. Tonteista 47290/1-3 on tonttijaon nro 12439 myötä muodostettu tontti 47290/4.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata asuntotuotantotoimistolle tontin 47291/1 välimuodon asuntotuotannon (Hitas-omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten ja tontin 47291/2 valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontit on varattu 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus päätti 3.2.2014 (134 §) muuttaa tontin 47291/2 hankkeen hallinta- ja rahoitusmuotoa siten, että kohde tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona. Tonteista 47291/1-2 on tonttijaon nro 12440 myötä muodostettu tontti 47291/4.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin 47291/3 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten toteutettavaksi vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ilman Hitas-ehtoja tai asumisoikeustuotantona.

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle tontit 47295/1-2 välimuodon asuntotuotannon (Hitas-omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksillä 2.5.2013 (219 §) ensin 31.12.2013 asti ja sen jälkeen 12.6.2014 (340 §) 30.6.2015 asti. Tonteista 47295/1 ja 2 on tonttijaon nro 12456 myötä muodostettu tontti 47295/3.

Kaupunginhallitus päätti 19.4.2010 (502 §) varata asuntotuotantotoimikunnalle tontin 47298/1 valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2012 saakka. Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnan päätöksellä 2.5.2013 (219 §) ensin 31.12.2013 asti ja sen jälkeen 12.6.2014 (340 §) 30.6.2015 asti.

Asemakaava- ja maaperätiedot

Linnanpelto

Linnanpellon asemakaavan muutos nro 11611 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.1.2008 ja se on saanut lainvoiman 14.3.2008. Kaava-alueeseen kuuluu muun ohella asuinrakennusten tontti 47233/11, joka sijaitsee uuden alueen eteläisimmässä päässä.

Olemassa olevien tietojen mukaan kaava-alueen maaperä on savea. Savikerroksen arvioitu paksuus maanpinnasta on 1 - 15 metriä. Kaupunki esirakentaa alueen. Perustamiskustannukset saattavat ylittää paalupituudesta riippuen jonkin verran tavanomaiset perustamiskustannukset.

Asemakaavakartta nro 11611 on liitteenä nro 1.

Myllypuron voimalaitoskortteli ym. alueet

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskeva asemakaavan muutos nro 11810 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2009 ja se on saanut lainvoiman 7.8.2009. Asemakaavassa on osat A ja B.

Kerrostalotontit 47295/3 ja 47298/1 sijaitsevat Kehä I:n itäpuolella Myllypuron ja Kontulan liittymien läheisyydessä (kaksiosaisen asemakaavakartan osa A).

Pientalotontit 47290/4, 47291/3 ja 4 sekä yhteiskäyttötontti 47293/10 puolestaan sijaitsevat Kehä I:n Myllypuron liittymän itäpuolella Lallukan-Ranckenintien ympäristössä ja rajautuvat Mustanpuronpuistoon (kaksiosaisen asemakaavakartan osa B).

Rakennettavuudeltaan kaava-alueen keski- ja pohjoisosien maaperä on tavanomaista. Myllypuron selänteen lievevyöhykkeellä Mustanpuronpuiston laaksossa maanpinnan jyrkkyys, maaperän kerrosrakenne sekä runsas pohjavesivalunta vaikeuttavat pohjarakentamista.

Asemakaavakartta nro 11810 on liitteenä nro 2.

Tonttien tiedot

Tonttien osoitteet, rakennusoikeudet ja pinta-alat ilmenevät liitteestä nro 3.

Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2010 (186 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Linnanpelto) asemakaavan muutokseen nro 11611 sisältyvän asuintontin (A) 47232/4 valtion korkotukemaan vuokra-asumiseen sekä tontin (A) 47234/5 asumisoikeusasumiseen pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 24 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2011 (119 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvät kerrostalotontit 45585/3 ja 4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa. Em. tonteille on toteutettu valtion korkotukemia vuokra-asuntoja.

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2011 (119 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 45. kaupunginosan (Vartiokylä) asemakaavan muutokseen nro 11810 sisältyvän rivi- ja pienkerrostalotontin 45585/2 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana

kerrosneliömetrihintana 27 euroa. Em. tontille on toteutettu rivitaloja Hitas I -ehdoin.

Asuintonttien (A) vuokra

Mellunkylän Linnanpellon asuintontille (A) 47233/11 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25 euroa.

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskevan asemakaavan muutoksen nro 11810 kerrostalotonteille (A) 47295/3 ja 47298/1 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 25 euroa.

Tontille 47295/3 mahdollisesti toteutettavien julkisten lähipalvelujen tilojen osalta esitetään, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 13 euroa.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työ- ja liiketiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonteille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonttien 47295/3 ja 47298/1 maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 asti alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

Asuntotonttien vuosivuokrasta 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).

Hintatasossa 07/2014 (ind.1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on noin 477 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,91 euroa/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,53 e/kk/m².

Asuinpientalotonttien (AP) vuokra

Myllypuron voimalaitoskorttelia ym. alueita koskevan asemakaavan muutoksen nro 11810 asuinpientalotonteille (AP) 47290/4, 47291/3 ja 4 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 27 euroa. Ilman Hitas-ehtoja toteutettavan omistusasuntotuotannon osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Asuinpientalotonteilta peritään asuintiloja vastaavaa maanvuokraa myös siltä osin kuin asemakaava sallii tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentamisen kellariin kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille mahdollisesti toteutettavista työ- ja liiketiloista peritään samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonteille mahdollisesti sijoitettavien muuntamotilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Tonttien 47290/4, 47291/3 ja 4 maanvuokraan myönnetään 20 %:n alennus 31.12.2019 asti alueen keskeneräisyydestä johtuen ja alueen rakentumisen edistämiseksi.

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

Hintatasossa 07/2014 (ind. 1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on vapaarahoitteisessa, ilman Hitas-ehtoja toteuttavassa tuotannossa noin 572 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,29 euroa/kk/m².

Välimuodon tuotannossa vastaava kerrosneliömetrihinta on noin 515 euroa sekä maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,06 euroa/kk/m² ilman alennuksia ja valtion tukemassa tuotannossa noin 1,65 euroa/kk/m².

Yhteiskäyttötontin (AH) vuokra

Yhteiskäyttötontille (AH) 47293/10 esitettävien vuokrausperusteiden mukaan vuosivuokra määräytyy pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 13 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Tontille mahdollisesti sijoitettavien väestönsuojatilojen osalta maanvuokraa ei perittäisi.

Esitys vastaa maanvuokrauksissa tavanomaisesti noudatettua käytäntöä, jossa yhteiskäyttötiloista peritään samaa maanvuokraa kuin julkisista tiloista. Julkisten tilojen rakennusoikeuden arvona on käytetty yleensä noin puolta alueen asuinrakennusoikeuden arvosta.

Hintatasossa 07/2014 (ind. 1907) laskettu kerrosneliömetrihinta on noin 248 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus rakennuksen käyttökustannuksiin on noin 1,24 euroa/m²/kk.

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan kaikkien edellä mainittujen tonttien osalta noin 60 vuotta eli 31.12.2075 päättyvää vuokrakautta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavakartta nro 11611
2 Asemakaavakartta nro11810
3 Tonttiluettelo

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Tonttiosasto