



28.06.2021

Asia/3

§ 497

V 25.8.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Laajasalo, tontit 49077/3, 49080/15 ja 16 sekä Oulunkylä, tontti 28058/20)

HEL 2021-006488 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Laajasalossa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12228 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 49080/15 ja 16 tai niistä muodostettavien tonttien sekä asemakaavan muutokseen nro 12568 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 49077/3 tai siitä muodostettavan tontin vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12685 sisältävän asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet tontit 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 2 Vuokrausperiaatteet tontti 28058/20
- 3 Asemakaavakartta nro 12228
- 4 Asemakaavakartta nro 12568
- 5 Asemakaavakartta nro 12685
- 6 Kartat tonteista 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 7 Kartta tontista 28058/20

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Asemakaava- ja tonttitiedot

Laajasalo tontit 49077/3 ja 49080/15 ja 16

Laajasalon Gunillantien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12228, joka mahdollistaa täydennysrakentamista Gunillantien korttelin 49080 alueelle. Asemakaavan muutoksen mukaan kortteli 49080 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen. Tontille (AK) 49080/12 voidaan rakentaa kolme uutta asuinkerrostaloa. Uusille rakennuksille on erotettu omat tontit asuinkerrostalotontit (AK) 49080/15 ja 16.

Tontin 49080/15 pinta-ala on noin 2 591 m² ja sen osoite on Svanströminkuja. Rakennusoikeus on 3 190 k-m². Tontti on merkitty 5.2.2021 kiinteistörekisteriin.

Tontin 49080/16 pinta-ala on noin 4 968 m² ja sen osoite on Gunillantie. Rakennusoikeus on 5 060 k-m². Tontti on merkitty 5.2.2021 kiinteistörekisteriin.

Laajasalon Gunillantien ympäristöön on laadittu myös asemakaavan muutos nro 12568, joka mahdollistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka) lämpökeskusta varten vuokratun tontin kehittämisen. Tavoitteena on, että entiselle lämpökeskuksen tontille rakennetaan Hekan uusi huoltovarikko ja asuinkerrostaloja. Asemakaavan muutoksen mukaan kortteli 49077 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 49077/3 pinta-ala on noin 3 609 m² ja sen osoite on Gunillantie. Rakennusoikeus on 5 400 + ma-v600 + li100 k-m², joista ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku säilytys- ja huoltovarikoksi varattavan kerrosalan neliömäärän ja kolmas luku liike-, toimisto-, työ- tai palvelutilaksi varattavan vähimmäiskerrosalan neliömetrimäärän. Tontti on merkitty 17.10.2020 kiinteistörekisteriin.

Oulunkylä tontti 28058/20

Oulunkylään on laadittu asemakaavan muutos nro 12685, joka mahdollistaa täydennysrakentamisen tontille 28058/16. Asemakaavan muutoksen mukaan yksityishenkilöille pitkäaikaisesti vuokratulle tontille (Ys) 28058/16 voidaan rakentaa kolme uutta asuntoa vähintään kahteen erilliseen asuinrakennukseen. Asemakaavan muutoksella tontti 28056/16 on jaettu kahdeksi asuinrakennusten tontiksi (A) 19 ja 20. Kaavamuutoksen mukaiselle suunnitellulle tontille 28056/20 on merkitty enintään kaksikerroksisten asuintalojen rakennusala. Rakennusalalle saa sijoittaa enintään kolme asuntoa. Kaavaselostuksen mukaan rakennusalalle on toteutettava vähintään kaksi erillistä rakennusta. Tontin lohkomista ja rekisteröintiä koskeva hakemus on vireillä.



Tontin 28058/20 pinta-ala on 935 m² ja rakennusoikeus 400 k-m².

Asemakaavan otteet ja kartat tonteista ovat liitteinä 3–7

Varauspäätökset

Laajasalo tontit 49080/15 ja 16

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata korttelin 49080 asuntotontin 12 (nykyiset tontit 49080/15 ja 16) 31.12.2020 saakka kaupunkiympäristön toimialan asuntotuotantopalvelulle (ATT) valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet välimuodon asuntotuotantona.
- Vuokra-asuntotuotanto tulee sijoittaa tontin eteläosassa sijaitsevalle rakennusalueelle ja välimuodon tuotanto Gunillantien varrella sijaitseville kahdelle rakennusalueelle.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueelle kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Tonttipäällikkö on 3.2.2021 § 5 päättänyt jatkaa varausta 31.12.2021 saakka.

Laajasalo tontti 49077/3

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 § 691 päättänyt varata korttelin 49077 asuntotontin 2 (nykyinen tontti 49077/3) 31.12.2020 saakka ATT:lle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten muun muassa seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueelle haetun asemakaavamuutoksen voimaan tulemisesta, alueelle kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.

Tonttipäällikkö on 3.2.2021 § 5 päättänyt jatkaa varausta 31.12.2021 saakka.

Oulunkylä tontti 28058/20



28.06.2021

Asia/3

Kaupunginhallitus on 3.5.2021 § 338 päättänyt varata tontin 28058/20 Kiinteistötoimisto Sky Oy:lle sekä tontin vuokralaisina olleille yksityishenkilöille sääntelemättömien ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka.

Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Laajasalo tontit 49080/15 ja 16

Tontille 49080/15 toteutetaan valtion korkotukemia vuokra-asuntoja, asuntokerrosala on yhteensä noin 3 190 k-m². Tontille 49080/16 toteutetaan valtion tukemia asumisoikeusasuntoja, asuntokerrosala on yhteensä noin 5 060 k-m². Lisäksi tontille 16 toteutetaan pysäköintitalo Gunillantien varteen. Järjestely poikkeaa hieman rakennusoikeuksien jakautumisen suhteen kaupunginhallituksen varauspäätöksen ehdoista. Asiasta on neuvoteltu varauksensaajan kanssa ja sovittu kaupunkiymäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa.

Oulunkylä tontti 28058/20

Tontille 28058/20 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 400 k-m². Kaavaselostuksen mukaan rakennusalalle on toteutettava vähintään kaksi enintään kaksikerroksista erillistä rakennusta, joihin saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

Maaperä

Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tontilla 49077/3 sijaitsee lämpökeskusrakennus. Alueen maaperää ei ole tässä vaiheessa tutkittu tarkemmin.

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu huomioon vuokrausperiaatteita määriteltäessä.

Vertalutiedot

Laajasalo tontit 49077/3 ja 49080/15 ja 16

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginvaltuusto on 29.5.2013 § 211 päättänyt oikeuttaa kiinteistö-lautakunnan vuokraamaan 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen nro 11888 merkityt Hitas-ehdoin, valtionkorkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona toteutettavat asuntotontit pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 30 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 11.10.2017 § 374 päättänyt oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan asemakaavan muutoksen nro 1228 mukaisen välimuodon tuotantona (Hitas-omistusasunto tai valtion tukema asumisoikeusasunto) toteutettavan asuntotontin (AK) 49080/13 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Edellä mainittujen 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, pitkä korkotuki).

Oulunkylä tontti 28058/20

Oulunkylän alueelle on viimeksi vahvistettu vuokrausperiaatteet helmikuussa 2017. Asuntotonttien hinnoittelukäytäntö on muuttunut Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) tonttihinnoitteluun pohjautuvasta tonttien arvonmäärittelystä kohti markkinaehtoista hinnoittelua. Näin ollen käytössä ei ole täysin vertailukelpoisia hintatietoja.

Kaupunginvaltuusto on 15.2.2017 § 96 vahvistanut Oulunkylässä sijaitsevan asuntotontin (A) 28327/1 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta. Vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

Kaupunginvaltuusto on 4.11.2015 § 282 päättänyt oikeuttaa kiinteistö-lautakunnan vuokraamaan Oulunkylästä kaksi rivitalojen ja pientalojen korttelialueen (AR, pientalo) tonttia. Tontin 28287/6 vapaarahoitteisia Hitas II -ehdoin ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettavia omistusasuntoja varten ja tontin 28314/2 asumisoikeusasuntoja varten 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavia 33 ja 32 euron suuruisia kerrosneliömetrihintoja asuntokerrosalan osalta.

Vuokrausperiaatteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



28.06.2021

Asia/3

Laajasalo tontit 49077/3 ja 49080/15 ja 16

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, vertailutiedot sekä muut seikat asuinkerrostalotonttien (AK) 49077/3 sekä 49080/15 ja 16 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa (nykyarvo noin 600 euroa).

Vuokrausperiaatehinta 30 euroa/k-m² on hieman enemmän kuin vertailutietona käytetyn tontin 49080/3 vuokrausperiaatehinta johtuen hintatason noususta.

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

Asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettävien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa. Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen, julkisten palvelutilojen (esim. päiväkotitilojen), ryhmäkotitilojen tai muiden Y-käyttötarkoituksen mukaisten tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Tontille 49077/3 asemakaavassa osoitetun säilytys- ja huoltovarikkotilan osalta vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 6,5 euroa (nykyarvo noin 130 euroa).

Oulunkylä tontti 28058/20

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 60 euroa (nykyarvo noin 1 200 euroa).

Vuokrausperiaatehinta 60 euroa/k-m² on enemmän kuin vertailutietona käytettyjen tonttien 28327/1 ja 28287/6 vuokrausperiaatehinnat johtuen hintatason noususta sekä hinnoittelukäytäntöjen muuttumisesta markkinahintaehtoisempaan suuntaan. Ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto tontin markkina-arvosta on oheismateriaalissa.



28.06.2021

Asia/3

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

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Laajasalo tontit 49077/3 ja 49080/15 ja 16

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,41 euroa/kk/k-m². ARA-alennuksen aikana maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,92 euroa/kk/k-m².

Oulunkylä tontti 28058/20

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,81 euroa/kk/k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrausperiaatteet

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet tontit 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 2 Vuokrausperiaatteet tontti 28058/20
- 3 Asemakaavakartta nro 12228
- 4 Asemakaavakartta nro 12568
- 5 Asemakaavakartta nro 12685
- 6 Kartat tonteista 49077/3 sekä 49080/15 ja 16
- 7 Kartta tontista 28058/20

Oheismateriaali

- 1 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 17 k)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto



28.06.2021

Asia/3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.06.2021 § 321

HEL 2021-006488 T 10 01 01 02

Gunillantie 4, Svanströminkuja 5, Ruutanakuja 13

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Laajasalossa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12228 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 49080/15 ja 16 tai niistä muodostettavien tonttien ja asemakaavan muutoksen nro 12568 sisältyvä tontti 49077/3 asuinkerrostalotontin (AK) 49077/3 tai siitä muodostettavan tontin vuokrauseriaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutoksen nro 12685 sisältyvän asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuokrauseriaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Anni Hautala, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23775
anni.hautala(a)hel.fi

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 15267
jessina.haapamaki(a)hel.fi