



16.05.2022

Asia/6

6

V 1.6.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontontille (Oulunkylä, tontti 28320/12)

HEL 2022-005287 T 10 01 01 02

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12198 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 29.1.2014 § 25 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12198, joka on tullut voimaan 14.3.2014. Asemakaavamuutoksen mukaan tontti 28320/12 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28320/12 pinta-ala on noin 1 575 m² ja sen osoite on Suonotkontie 4. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.3.2022.

Asemakaavan muutos nro 12198 mahdollistaa täydennysrakentamisen Asunto Oy Suonotkontie 4:n nykyiselle vuokra-alueelle. Vuokra-alueelle on asemakaavan muutoksessa osoitettu nykyisen neljäkerroksisen kerrostalon rakennusalan eteläpuolelle rakennusala viisikerroksiselle kerrostalolle, jonka pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 70 k-m² liiketilaa. Pysäköinti toteutetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Sijaintikartta on liitteenä 2. Asemakaavan ote on liitteenä 3.

Varauspäättös, suunnitelmat ja lyhytaikainen vuokraus

Kaupunginhallitus on 31.1.2022 § 87 varannut OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle määräalan asuntotontista 28320/7 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Rakennusoikeus varattiin vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 28230/7 on sittemmin jaettu tonttijaolla nro 13808 tontteiksi 28230/12 ja 13.

Kaupungin ja Asunto Oy Suonotkontie 4:n välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 7595, joka koskee asuntotonttia (AK) 28320/7. Sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. OP-Vuokratuotto -



16.05.2022

Asia/6

erikoissijoitusrahasto omistaa vuokralaisena olevan asunto-osaakeyhtiön osakekannan kokonaisuudessaan.

Tonttia 28320/12 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa on haettu tonttiin kohdistuvan voimassaolevan asuntoalueen vuokrasopimuksen perusteella.

Uudisrakentamisen mahdollistava rakennusala sijaitsee Asunto Oy Suonotkontie 4:n vuokra-alueella. Asunto Oy Suonotkontie 4:n pitkäaikaisista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain siihen osaan tontista 28320/7, jolla sijaitsee jo rakennettu kerrostalo ja sitä palvelevat parkkipaikat eli nykyiseen tonttijaon nro 13808 mukaiseen tonttiin 28230/13. Uudisrakentamisen mahdollistava rakennusala on tonttijaon nro 13808 mukaisella tontilla 28230/12.

Maaperä

Tontti 28320/12 on aiemmin ollut osa tonttia 28320/7. Tontti 28320/7 on ollut vuokrattuna 1.5.1961 lähtien. Maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Käytettävissä olevien tietojen perusteella voidaan todeta, että alueella ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on otettu huomioon ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tontin sijainti ja käyttötarkoitus sekä muut seikat pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 8.12.2021 § 393 vahvistanut 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 45 euroa.

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 euroa).



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

Asuntotonteille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,00 euroa/kk/k-m².

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2085 saakka.

Toimivalta

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

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 § 22 päättänyt asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleisistä periaatteista. Päätöksen mukaan kaupungin tontinluovutustoiminnan ennustettavuuden säilyttämiseksi on uudet periaatteet ja uusi toimintamalli tarkoitus ottaa käyttöön siirtymäajalla.

Kaupunginhallitus on 2.5.2022 päättänyt yleisten periaatteiden voimaantulosta sekä periaatteita koskevista siirtymäajoista. Päätöksen mukaan asuntotonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet tulevat voimaan 1.7.2022 ja niitä sovelletaan sen jälkeen päätettävien maanvuokrasopimusten osalta ottaen huomioon muun muassa seuraavat poikkeukset:

- Kaupunginhallitus päättää myöhemmin erikseen maanvuokran tasotarkistusmenettelyn käyttöönotosta ja siihen mahdollisesti liittyvistä siirtymäajoista. Ennen käyttöönottoa koskevaa päätöstä asuntotonttien maanvuokran määrittämisessä noudatettava tuottotavoite on kaupunginvaltuuston päätöksen 2.2.2022 (22 §) periaatteiden mukaisesti 4 prosenttia.
- Niiden tonttien osalta, joille kaupunginvaltuusto on ennen yleisten maanvuokrausperiaatteiden käyttöönottoa vahvistanut vuokrausperiaatteet tai joiden vuokrausperiaatteiden vahvistamista koskeva asia on saatettu päätöksentekoon kaupunkiympäristölautakuntaan ennen 1.7.2022, noudatetaan päätettyjä/päätöksentekoon tuotavia vuokrausperiaatteita kuitenkin niin, että vuokrausperiaatteet ovat voimassa enintään kolme (3) vuotta päätöksentekohetkestä lukien.

Esittelijä

kansliapäällikkö



16.05.2022

Asia/6

Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta nro 12198

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu