



18.05.2022

Asia/6

§ 109

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille (Oulunkylä, asuntotontit 28132/1 ja 28305/15 sekä autopaikkatontti 28132/2)

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuntotonttien (AK) 28132/1 ja 28305/15 sekä autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12445

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

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 § 396 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12445, joka on tullut voimaan 13.12.2018. Asemakaavan mukaan tontti 28132/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 800 (asuinkerrosala) + 100 k-m² (liike- tai toimistotila) ja pinta-ala noin 1 209 m². Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) kuuluvan tontin 28305/15 rakennusoikeus on 4 741 k-m² ja pinta-ala noin 3 076 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.1.2022.

Tontti 28132/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 1 487 m² ja osoite on Käsäntie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2 ja 3.

Varauspäätös ja suunnitellut hankkeet

Kaupunginhallitus on 1.11.2021 § 790 varannut suunnitellut tontit (AK) 28132/1 ja (AK) 28305/10 asuntohankkeiden suunnittelua varten sekä suunnitellun tontin (LPA) 28132/2 pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka Sato Oyj:lle seuraavasti:

- Sato-Joustokoti Oy:lle varataan asuntotontti (AK) 28132/1. Tontin pinta-ala on 1 209 m², asuinrakennusoikeus on 3 800 k-m² ja liiketilan rakennusoikeus on 100 k-m². Alue varataan toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.
- Sato-Asunnot Oy:lle varataan noin 3 036 m² määräala ja siihen kohdistuva noin 4 741 k-m² asuinrakennusoikeus suunnitellusta asuntotontista (AK) 28305/10. Tontin pinta-ala on 7 516 m² ja yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 9 200 k-m². Alue varataan toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona.
- Sato-Rakennuttajat Oy:lle varataan pysäköintitontti (LPA) 28132/2. Tontin pinta-ala on 1 487 m². Alue varataan pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Tontille 28132/1 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa. Hanke toteutetaan osaomistusmallisena. Asuntoja hankkeeseen tulee yhteensä 60 kpl ja lisäksi toteutetaan kaksi liiketilaa. Asuntotontin 28132/1 alueeseen kohdistuu maanvuokrasopimus, joka tulee muuttaa ennen kuin suunnitellun asuntohankkeen rakentaminen voi alkaa.



Tontista 28305/10 on 17.1.2022 voimaan tulleella tonttijaolla 13781 muodostunut tontti 28305/15. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja yhteensä 86 kpl ja niiden keskipinta-ala on n. 45 m². Asuntokerrosala on yhteensä noin 4 741 k-m².

LPA-tontille 28132/2 tulee toteuttaa pysäköintitalo kortteleita 28132, 28133 sekä tontteja 28305/14 ja 15 sekä 28142/4 varten.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tontti 28132/1 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Käs-kynhaltijalle kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 18.1.2022 § 6 vuoden 2022 loppuun asti.

Tontti 28305/15 on vuokrattu lyhytaikaisesti Sato-Asunnot Oy:lle kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 18.1.2022 § 7 vuoden 2022 loppuun asti.

Tontti 28132/2 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Käs-kynhaltijalle ja Kiinteistö Oy Helsingin Käs-kynhaltijantien Pysäköinnille kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 11.2.2022 § 26, 15.2.2023 asti.

Maaperä

Käytettävissään olevien tietojen mukaan alueilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka olisi saattanut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrausperiaatteet

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

Vertailutieto

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) 28132/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pisteluku 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 43 euroa (nykyarvo noin 900 euroa / ind.2074).

Asuinkerrostalotontin (AK) 28305/15 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pisteluku 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 46 euroa (nykyarvo noin 950 euroa / ind. 2074).

Tontti 28132/1 sijaitsee suhteellisen vilkkaasti liikennöidyn kadun varressa ja sen piha-alue jää ahtaammaksi verrattuna tonttiin 28305/15. Näin ollen tontin 28305/15 rakennusoikeuden yksikköhinta on hieman korkeampi.

Autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuosivuokra määrätään vakiintuneen käytännön mukaisesti pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana tonttinelio-metrihintana 1 euroa (nykyarvo 20,74 euroa / ind. 2074).

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.

Valtion tukemien tonttien osalta vuokrasta perittäisiin 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).

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Tontin 28 132/1 maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,40 euroa/kk/k-m².

Tontin 28305/15 maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,63 euroa/kk/k-m².

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2085.

Lopuksi



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. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen.

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet 12.4.2022 ja esittänyt samalla kaupunginhallitukselle periaatteiden soveltamista koskevien siirtymäsäännösten hyväksymistä. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännöksiä ei ole vielä lopullisesti hyväksytty, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana tulossa näitä hankkeita koskevat maanvuokrausperiaatteiden määrittämisesitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Ote ajantasa-asemakaavasta nro 12445

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku



18.05.2022

Asia/6

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

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 285

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuntotonttien (AK) 28132/1 ja 28305/15 sekä autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuokrauseriaatteen 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 183

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02

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

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.05.2022

Asia/6

Maapadontie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuntotonttien (AK) 28132/1 ja 28305/15 sekä autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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