



§ 183

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Oulunkylä, tontit 28132/1, 28305/15 ja 28132/2)

HEL 2022-003605 T 10 01 01 02

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kahdelle Oulunkylässä sijaitsevalle asuntotontille (AK) ja yhdelle autopaikkatontille (LPA) esitetään vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Asuntotonttien vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu muun muassa tonttien sijainti ja tonteista pyydetyn puolueettoman arvioijan



antaman arviohinta. Asuntotontin 28132/1 alueeseen kohdistuu maanvuokrasopimus, joka tulee muuttaa ennen kuin suunnitellun asuntohankkeen rakentaminen voi alkaa. Autopaikatontin vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu asumiseen liittyvien pysäköintitonttien hinnoittelun vakiintunut käytäntö.

Esittelijän perustelut

Asemakaavatiedot

Kaupunginvaltuuston 8.11.2017 hyväksymän ja 13.12.2018 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28132/1 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 28132/1 rakennusoikeus on 3 800 + 100 k-m² ja pinta-ala noin 1 209 m². Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Samaan asemakaavaan sisältyy asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) kuuluva tontti 28305/15. Tontin rakennusoikeus on 4 741 k-m² ja pinta-ala noin 3 076 m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.1.2022.

Edelleen saman asemakaavan mukaan tontti 28132/2 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 1 487 m² ja osoite on Käskynhaltijantie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2 ja 3.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus varasi Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) Oulunkylästä 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 seuraavasti:

- Sato-Joustokoti Oy:lle (Y-tunnus 3015548-4) 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 (Y-tunnus 1471718-4) varataan noin 3 036 m² määrääla 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 (Y-tunnus 3015551-3) varataan pysäköintitontti (LPA) 28132/2. Tontin pinta-ala on 1 487 m². Alue varataan pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.
- Varauksissa noudatetaan liitteen 1 mukaisia erityisiä varausehtoja, liitteen 2 mukaisia yleisiä varausehtoja ja liitteen 3 mukaista ohjetta "kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut (25.5.2018)"

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tontti 28132/1 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Käs-kynhaltijalle (3254717-4) asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 18.1.2022 (6 §) 31.12.2022 asti.

Tontti 28305/15 on vuokrattu lyhytaikaisesti Sato-Asunnot Oy:lle (1471718-4) asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 18.1.2022 (7 §) 31.12.2022 asti.

Tontti 28132/2 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Käs-kynhaltijalle (3254717-4) ja Kiinteistö Oy Helsingin Käs-kynhaltijantien Pysäköinnille (3258538-1) asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 11.2.2022 (26 §) 15.2.2023 asti.

Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Tontille 28132/1 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantoa. Hanke toteutetaan osamistutusmallisena. Asuntoja hankkeeseen tulee yhteensä 60 kpl ja lisäksi toteutetaan kaksi liiketilaa. Asuntokerrosala on yhteensä noin 3 800 k-m² sekä noin 100 k-m² liiketilaa.

Tontille 28305/15 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.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueilla ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vertailutieto

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 8.12.2021 (393 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28.



kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotontit (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 45 euroa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asian-tuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28132/1 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 43 euroa (nykyarvo noin 900 euroa / ind.2074).

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

Autopaikkatontin (LPA) 28132/2 vuosivuokra esitetään vakiintuneen käytännön mukaisesti määrättävän 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, jatkossa Ara-alennus).

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.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaisi myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyisi 31.12.2085.

Perustelut



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.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrauserusteen mukaan tontin 28 132/1 maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,40 euroa/kk/k-m².

Esitettävän vuokrauserusteen mukaan tontin 28305/15 maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,63 euroa/kk/k-m².

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote **Otteen liitteet**
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho
Kymp/Make/Hautala