



29.11.2021

Asia/5

§ 893

**V 8.12.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille
(Oulunkylä ja Haaga)**

HEL 2021-011565 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa

- Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- Haagassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12501 sisältävien asuinkerrostalotonttien (AK) 29081/13, 14 ja 15 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 Oulunkylä
- 2 Vuokrausperiaatteet Haaga
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä
- 4 Asemakaavakartta nro 12445
- 5 Sijaintikartta Haaga
- 6 Asemakaavakartta nro 12501

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot



Oulunkylä

Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12445 (kaupunginvaltuusto 8.11.2017 § 396). Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista korttelin 28141 alueelle sekä tontille 28135/1. Asemakaavan muutoksella muodostetulle AK-tontille 28141/2 voidaan rakentaa viisi uutta asuinkerrostaloa sekä yksi uusi asuinkerrostalo tontille 28135/1. Tontti 28141/2 on sittemmin jaettu tonteiksi 28141/3–7 kaupunkiympäristön toimialan hyväksymällä tonttijaolla 13676.

Tontin 28141/3 pinta-ala on noin 1 603 m² ja sen osoite on Käskynhaltijantie 44. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100+50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/4 pinta-ala on noin 2 189 m² ja sen osoite on Käskynhaltijantie 42. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/5 pinta-ala on noin 1 491 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja 8. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 3 400+400 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/6 pinta-ala on noin 1 327 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja 2. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/7 pinta-ala on noin 945 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja 6. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28135/1 pinta-ala on noin 2 186 m² ja sen osoite on Kivalterintie 26. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 700 k-m. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 25.2.2021.

Sijaintikartta on liitteenä 3. Asemakaavakartta nro 12445 on liitteenä 4.

Haaga

Haagaan on laadittu asemakaavan muutos nro 12501 (kaupunginvaltuusto 5.6.2019, 193 §), joka mahdollistaa neljän uuden asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 29081. Kaavan mukainen tontti 29081/11 on sittemmin jaettu tonteiksi 29081/13, 14 ja 15 kaupunkiympäristön toimialan hyväksymällä tonttijaolla nro 13656.

Tontin 29081/13 pinta-ala on noin 4 254 m² ja sen osoite on Paatsamatie 16. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.



Tontin 29081/14 pinta-ala on noin 1 587 m² ja sen osoite on Paatsamatie 14. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.

Tontin 29081/15 pinta-ala on noin 1 204 m² ja sen osoite on Paatsamatie 12. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.

Sijaintikartta on liitteenä 5. Asemakaavakartta nro 12501 on liitteenä 6.

Varauspäätökset

Oulunkylä

Kaupunginhallitus on 16.9.2019, 624 § varannut Rakennusliike Reponen Oy:lle, Siklatilat Oy:lle ja Jukivest Oy:lle/Avarrus Arkkitehdit Oy:lle tontit 28141/2 (nykyiset tontit 28141/3–7) ja 28135/1 asuntohankkeiden ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Haaga

Kaupunginhallitus on 6.3.2017, 237 § varannut Pohjola Rakennus Oy:lle tontin 29081/11 sekä osia aiemman asemakaavan mukaisista katu- ja puistoalueista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Tonttipäällikkö on 13.12.2019, 95 § sekä uudestaan 3.2.2021, 5 § jatkanut varausta entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Oulunkylä

Tontti 28141/3 on vuokrattu lyhytaikaisesti Kestävät Kodit Oy:lle asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 1.9.2021, 130 § 15.8.2022 asti.

Tontti 28141/4 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Dominolle asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 9.6.2021, 93 § 31.5.2022 asti.

Tontti 28141/5 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Onnimmannille asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 9.6.2021, 94 § 31.5.2022 asti.

Haaga

Tontti 29081/14 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Erikalle tontti-yksikön päällikön päätöksellä 23.6.2021, 38 § 15.6.2022 asti.



29.11.2021

Asia/5

Tonttiin 29081/13 kohdistuu tällä hetkellä voimassa oleva teollisuustontin pitkäaikainen vuokrasopimus nro 17636, joka on voimassa 31.12.2021 asti. Tämä vuokraus tullaan päättämään ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä, mikäli hanke hakee lyhytaikaista vuokrausta ennen nykyisen vuokrasopimuskauden päättymistä.

Muita tontteja ei ole vielä vuokrattu lyhytaikaisesti.

Suunnitelmat

Oulunkylä

Tontille 28141/3 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 2 100 k-m² sekä noin 50 k-m² suuruinen liiketila. Tontille 28141/4 toteutetaan valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja, asuntokerrosalaa yhteensä noin 2 700 k-m². Tontille 28141/5 toteutetaan hintakontrolloituja omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 3 400 k-m² ja lisäksi noin 400 k-m² suuruinen liiketila. Lisäksi tonttien 28141/4 ja 5 alueille toteutetaan maanalainen pysäköintilaitos. Tonteille 28141/6 ja 7 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, joiden molempien asuntokerrosala on noin 1 600 k-m². Myös tontille 28135/1 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on noin 1 700 k-m².

Haaga

Tontille 29081/13 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 5 200 k-m². Tontille 29081/14 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 2 600 k-m². Tontille 29081/15 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-ehdoin, asuntokerrosala yhteensä noin 2 600 k-m² sekä noin 50 k-m² liiketilaa.

Maaperä

Kaupungin käytettävissä olevien tietojen perusteella alueilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrausperiaatteet

Vertailutiedot Oulunkylä

Kaupunginvaltuusto on 25.8.2021, § 256 päättänyt 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28058/20 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100”



pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 60 euroa.

Tätä ennen Oulunkylän alueelle on vahvistettu vuokrausperiaatteet edellisen kerran helmikuussa 2017. Asuntotonttien hinnoittelukäytäntö on muuttunut ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuvasta tonttien arvonnärittelystä kohti markkinaehtoista hinnoittelua. Lisäksi hankkeiden vierestä kulkeva Raide-Jokeri nostaa hintatasoa merkittävästi. Näin ollen käytössä ei alueelta ole Täysin vertailukelpoisia hintatietoja.

Vertailutietona todetaan, että kaupunginvaltuusto on 15.2.2017, § 96 vahvistanut Oulunkylässä sijaitsevan asuntotontin (A) 28327/1 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrittiin 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.

Vertailutiedot Haaga

Haagan alueelle on vahvistettu vuokrausperiaatteet edellisen kerran vuonna 2019. Näin ollen täysin vertailukelpoisia hintatietoja ei ole saatavilla tälläkään alueella.

Kaupunginvaltuusto on 10.4.2019, § 122 vahvistanut 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan muutokseen nro 12484 merkityn valtion korkotukemia vuokra-asuntoja varten vuokratun asuntotontin (AK) 29164/4 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.

Vuosivuokra Oulunkylä

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 45 euroa (rakennusoikeuden nykyarvo 08/2021 ind. 2020, noin 900 euroa/k-m²).

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.



Tontin maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,64 euroa/kk/k-m².

Vuosivuokra Haaga

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotonttien (AK) 29081/13, 14 ja 15 vuosivuokra määrättään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 54 euroa (rakennusoikeuden nykyarvoa 08/2021 ind. 2020, noin 1 100 euroa/k-m²) ja Hittas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 42 euroa.

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

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

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttien 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).

Tontin maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,36 euroa/kk/k-m².

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen

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

Vuokrausperiaatehinnat ovat enemmän kuin vertailutietona käytettyjen tonttien vuokrausperiaatehinnat johtuen hintatason noususta sekä hinnoittelukäytäntöjen muuttumisesta markkinahintaehtoisempaan suuntaan. Lisäksi sekä Oulunkylän että Haagan hankkeiden välittömässä läheisyydessä kulkeva Raide-Jokeri nostaa hintatasoa merkittävästi.

Ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunnot tonttien markkinaehtoisista hinnoista ovat oheismateriaalissa.



29.11.2021

Asia/5

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 Oulunkylä
- 2 Vuokrausperiaatteet Haaga
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä
- 4 Asemakaavakartta nro 12445
- 5 Sijaintikartta Haaga
- 6 Asemakaavakartta nro 12501

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.10.2021 § 571

HEL 2021-011565 T 10 01 01 02

Käskynhaltijantie 42-44, Kivalterinkuja 2-8, Kivalterintie 26, Paatsamatie 12-16

Esitys



29.11.2021

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 ja asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Haagassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12501 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 29081/13, 14 ja 15 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä nro 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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