



08.03.2022

Asia/11

## § 148

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi eräille tonteille (Toukola, suunnitellut tontit 23905/8 ja 10)

HEL 2022-002665 T 10 01 01 02

Damaskuksentie

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Toukolassa sijaitsevien Damaskuksentie 4:n asemakaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23905/8 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12733

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä



Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 mukaiset suunnitellut asuinkerrostolatontit (AK) 23905/8 ja 10 esitetään varattavaksi Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2024 saakka. Tontti 23905/8 esitetään varattavaksi Hitas-omistusasuntotuotantoon Hitas II -ehdoin ja tontti 23905/10 toteutettavaksi vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona. Tonttien varaamista koskeva esitys on omana asianaan aikaisemmin tällä samalla esityslistalla. Edellä mainituille asuinkerrostalotonteille esitetään nyt vahvistettavaksi vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykemalli, ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen. Tällä tavoin on pyritty yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.

Asuntotontille (AK), joka toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona, esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (12/2021, ind. 2049) noin 984 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maan-vuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,02 e/kk/m<sup>2</sup>.

Asuntotontille (AK), joka toteutetaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (12/2021, ind. 2049) noin 1 147 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maan-vuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,59 e/kk/m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuoden vuokra-aikaa, jolloin vuokra-aika päättyisi 31.12.2085.

## Esittelijän perustelut

### Tonttien varaaminen

Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 mukaiset asuinkerrostalotontit 23905/8 ja 10 esitetään varattavaksi Rakennusliike Lapti Oy:lle. Varausta koskeva esitys on omana asianaan aikaisemmin tällä esityslistalla.

### Asemakaava, tonttiedot ja nykyinen vuokrasopimus



Sisäasiainministeriö on 8.5.1966 hyväksynyt asemakaavan nro 5786. Asemakaavan mukaan tontti 23905/3 kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK), sen osoite on Damaskuksentie 4 ja pinta-ala 12 923 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on 4 737 k-m<sup>2</sup>.

Tonttia (AK) 23905/3 koskee asemakaavan muutosehdotus nro 12733. Muutosehdotus on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 25.1.2022, jonka jälkeen asia etenee kaupunginhallituksen kautta -valtuustoon. Mainittu asemakaavan muutos ei ole varaesitystä valmisteltaessa vielä tullut lainvoimaiseksi. Tähän asemakaavaan sisältyvät seuraavat suunnitellut tontit:

Tontin nro: 23905/8

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Damaskuksentie

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan: 91-23-305-8

Muodostajakiinteistö: 91-23-905-3

Pinta-ala: noin 1 224 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus: 1 200 k-m<sup>2</sup>

Tontin nro: 23905/10

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Damaskuksentie

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan: 91-23-905-10

Muodostajakiinteistöt: 91-23-905-3

Pinta-ala: noin 2 718 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus: 3 500 k-m<sup>2</sup>

Kaupungin ja Asunto Oy Arabianmäen välillä on 31.12.2025 saakka voimassa maanvuokrasopimus tontista 23905/3. Vuokra-alue pitää kokonaisuudessaan sisällään molemmat edellä mainituista, varattaviksi esitettävistä suunnitelluista asuntotonteista 23905/8 ja 10. Vuokra-alueelle tulee hyväksyttävällä kaavamuutoksella uutta asuinrakennusoikeutta, jonka toteuttaminen edellyttää muutoksia voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen. Siten kyseessä on vuokra-alueen täydennysrakentaminen.

## Ehdotetut vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto, hintavyöhykemalli, 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 vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon.



## Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 25.11.2020 (326 §) vahvistaa 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontin (AK/s) 25821/4 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka seuraavasti: vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteen omistusasuntotuotannon osalta vähintään 56 euroa ja asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta vähintään 24 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 26.8.2020 (182 §) vahvistaa 22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka seuraavasti: vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa ja asuntotonteille (AK) toteutettavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa.

Kvsto päätti 9.10.2019 (299 §) vahvistaa 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet seuraavasti: Vuoksivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

## Asuntotonttien vuokra

Hitas-asuntotuotantona toteutettavan asuinkerrostalotontin (AK) 23905/8 tai siitä muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 49 euroa (nykyarvo 12/2021, ind. 2049 on noin 984 euroa) ja vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 23905/10 tai siitä muodostettavan tontin osalta vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 56 euroa (nykyarvo 12/2021, ind.2049 on noin 1 147 euroa).

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 4,02 euroa/kk/k-m<sup>2</sup> ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noin 4,59 euroa/kk/k-m<sup>2</sup>.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 60 vuotta eli 31.12.2085 päättyvää vuokrakautta.

#### Asuntonttien sekä asumista palvelevien tonttien maanvuokrauksen yleiset periaatteet

Kaupunginvaltuusto on 2.2.2022 (22 §) päättänyt asuntonttien 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.

Soveltamisohjeet on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle maaliskuussa 2022, minkä jälkeen kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettujen periaatteiden soveltamista koskevat siirtymäsäännökset. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännösten tarkka sisältö on vielä avoinna, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana, tulossa näitä hankkeita koskevat yksittäiset maanvuokrausperiaatteiden määrittämistä koskevat esitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi



08.03.2022

Asia/11

---

## Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12733

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano

Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho