



06.06.2022

Asia/7

## § 425

### V 15.6.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinrakennus- tontille (Suutarila, Siltämäki tontti 40092/2)

HEL 2022-006139 T 10 01 01 02

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Suutarilan Siltämäessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvän asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

## 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 14.1.2015 § 21 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12243, joka on tullut voimaan 6.3.2015. Asemakaavan muutoksen mukaan tontti 40092/2 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 2 234 m<sup>2</sup> ja osoite on Siltakylänpolku 3/Peltokyläntie 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.11.2017.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 2.

## Varauspäätös

Tontti on alun perin varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 23.11.2015 § 1 141 toimijalle, jonka toimesta hanke ei kuitenkaan käynnistynyt, vaikka varausta jatkettiin vuoden 2018 loppuun. Kaupunkiympäristön toimialan tonttipäällikkö on 6.2.2019 § 8 päättänyt varauksen ja siirtänyt tontin jatkuvaan hakuun. Tonttipäällikkö päätti 1.7.2021 § 38 varata tontin 40092/2 Jyränoja Oy:lle 31.12.2022 saakka. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

## Lyhytaikainen vuokraus

Kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin päällikkö on 29.4.2022 § 84 vuokrannut tontin 40092/2 As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelmalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2022–30.4.2023.

## Vuokrausperiaatteet

Asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta 34 euroa (nykyarvo n. 719 euroa / ind. 2115).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,88 euroa/kk/m<sup>2</sup>. Tontin arvioitu vuosivuokran määrä on noin 28 800 euroa.

Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

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



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

## 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  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet
- 2 Sijainti- ja asemakaavakartta



06.06.2022

Asia/7

## 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

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, valtuusto

Liite 1

Liite 2

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -  
palvelu  
Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.05.2022 § 305

HEL 2022-006139 T 10 01 01 02

Siltakylänpolku 3

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Suutarilassa (Siltämäki) sijaitsevan asema-  
kaavan muutokseen nro 12243 sisältyvän asuinrakennusten korttelialueen (A) tontin 40092/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799  
jenna.pirttila(a)hel.fi

### 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