



§ 182

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille asuntotonteille (Oulunkylä, tontit 28231/37, 28140/12)

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

Pirjontie 28, Teininrinne 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12420 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28231/37 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Yhteenveto

Oulunkylä, Pirkkola

Oulunkylän Pirkkolan Pirjontien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12420, joka mahdollistaa täydennysrakentamista mm. korttelin 28231 alueelle. Asemakaavan muutoksella muodostetulle AK-tontille 28231/37 voidaan rakentaa kerroksittain porrastuva asuinkerrostalo.

Uusi rakennusoikeus on kaupunginhallituksen 10.8.2020 (414 §) päätöksellä varattu tontin vuokralaisena oleville yksityishenkilöille vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten. Hankkeen toteuttajaksi on sittemmin valittu T2H, ja hanke on edennyt rakennuslupavaiheeseen.

Pirjontien tontille esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (1/2022 ind. 2074) noin 1 000 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,79 euroa/kk/k-m². Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta.

Oulunkylä, Patola

Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12445, joka mahdollistaa täydennysrakentamista mm. tontille 28140/12. Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (415 §) varata tontin Helsingin Seurakuntayhtymä - Helsingfors Kyrkliga Samfällighet -nimiselle (Y-tunnus 0201242-7) evankelisluterilaiselle seurakuntayhtymälle ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 28140/12 on vuokrattu lyhytaikaisesti 30.11.2022 asti.

Teininrinteen tontille esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (1/2022 ind. 2074) noin 1 000 euroa/k-m². Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainituksa hintatasossa noin 3,79 euroa/as-m²/kk. Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Pirkkola

Asemakaavan muutoksen nro 12420 mukaan tontti 28231/37 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28231/37 pinta-ala on noin 2 315 m² ja sen osoite on Pirjontie 28. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 820 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.6.2021.

Patola

Asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan tontti 28140/12 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28140/12 pinta-ala on noin 1 399 m² ja sen osoite on Teininrinne 3. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 650 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.2021.

Varauspäätökset

Pirkkola

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (414 §) varata asuntotontin 28231/37 yksityishenkilöille asuntohankkeen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten 31.12.2021 saakka.

Patola

Kaupunginhallitus päätti 10.8.2020 (415 §) varata asuntotontin 28140/12 Helsingin Seurakuntayhtymälle (y-tunnus: 0201242-7) ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Pirkkola

Tonttia 28231/37 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa on haettu tonttiin kohdistuvan voimassaolevan liikehuoneiston vuokrasopimuksen sekä tontit-yksikön antaman kirjallisen suostumuksen perusteella. Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna varauksensaajille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka maanvuokrasopimuksella nro 18805., joka tullaan päättämään asuntoalueen pitkäaikaisen vuokrauksen tekemisen yhteydessä.

Patola



Tontti 28140/12 on vuokrattu lyhytaikaisesti Helsingin Seurakuntayhtymälle asuntonttitiimin päällikön päätöksellä 17.11.2021 (181 §) 30.11.2022 asti.

Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Pirkkola

Tontille 28231/37 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, asuntokerrosala yhteensä noin 1 820 k-m² sekä n. 50 k-m² suuruinen liiketila. Rakennuksen kerrosluku porrastuu kaksi-kerroksisesta viisikerroksiseksi. Rakennus toimii visuaalisena päätteenä Pirjontielle ja rajaa uudelleen muotoiltua katuaukiota. Katuaukio muodostuu, kun Pirjontie katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä.

Patola

Tontille 28140/12 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ensisijaisesti osoitetaan Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöiden työsuhteasunnoiksi. Asuntoja toteutetaan yhteensä 27 kpl ja niiden keskipinta-ala on n. 77,6 m². Asuntokerrosala on yhteensä noin 1 650 k-m² sekä noin 50 k-m² liiketilaa.

Maaperä

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

Vertailutiedot

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 vuokrausperusteet

Pirkkola

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asian-tuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28232/37 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100



vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 euroa).

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.

Teininrinne

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 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.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrausperusteen mukaan molempien tonttien maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,79 euroa/kk/k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2085 saakka.

Toimivalta

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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



22.03.2022

Asia/14

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

Oheismateriaali

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