



## § 305

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden vahvistamiseksi Suutarilan asuntontille 40092/2

HEL 2022-006139 T 10 01 01 02

Siltakylänpolku 3

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunki vahvistaa Helsingin Suutarilassa (Siltamäki) sijaitsevan asemakaavan 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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

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

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Helsingin Suutarilassa sijaitsevalle asuinrakennusten korttelialueen (A) tontille 40092/2 esitetään vuokrausperiaatteiden vahvistamista.

Tontti on lyhytaikaisesti vuokrattu rakennusluvan hakemista varten. Tontille tullaan toteuttamaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.



Esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (hintatasossa 3/2022, ind. 2115) n. 719 euroa/k-m<sup>2</sup>. Esitettävät vuokrausperiaatteet perustuvat puolueettoman arvioitsijan laatimaan arviokirjaan.

Tontti esitetään vuokrattavaksi 31.12.2085 saakka.

## Esittelijän perustelut

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 14.1.2015 hyväksymän ja 6.3.2015 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12243 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

Tonttipäällikkö päätti 1.7.2021 (38 §) varata tontin 40092/2 Jyränoja Oy:lle (Y-tunnus 2502286-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka.

### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö on päätöksellään 29.4.2022 (84 §) vuokranut tontin 40092/2 As Oy Helsingin Siltalanpuiston Unelmalle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2022 - 30.4.2023.

### Ehdotetut vuokrausperiaatteet

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

Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan 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 (CBRE, 28.4.2022) laatimaan arviokirjaan.



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

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jenna Pirtilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799



17.05.2022

Asia/8

---

jenna.pirtila(a)hel.fi

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

<b>Ote</b>	<b>Otteen liitteet</b>
Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä	Esitysteksti

## Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä, Linden, Villeneuve ja Sippola-Alho