



26.04.2022

Asia/13

§ 254

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi asuntotontille (Oulunkylä, tontti 28320/12)

HEL 2022-005287 T 10 01 01 02

Suonotkontie 4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12198 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta nro 12198

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kympp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oulunkylän Maunulan ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12198, joka mahdollistaa täydennysrakentamista mm. korttelin 28320 alueelle.

Kaupunginhallitus varasi 31.1.2022 (87 §) päätöksellään OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle tontin 28320/7 osan, jolle tullaan



kohdistamaan kaikki tontille 28320/7 osoitettu käyttämätön rakennusoikeus. Rakennusoikeus varattiin vapaarahoitteisten ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontti 28230/7 on sittemmin jaettu tonttijaolla nro 13808 tonteiksi 28230/12 ja 13.

Tontille esitettävät vuokrausperiaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (2/2022 ind. 2084) noin 1 000 euroa/k-m². Esitettävien vuokrausperiaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 4,00 euroa/kk/k-m². Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Asemakaavan muutoksen nro 12198 mukaan tontti 28320/12 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28320/12 pinta-ala on noin 1 575 m² ja sen osoite on Suonotkontie 4. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 3.3.2022.

Varauspäätökset

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2022 (87 §) varata OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2534625-1) määrälän asuntotontista 28320/7 asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Tonttia 28320/12 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa on haettu tonttiin kohdistuvan voimassaolevan asuntoalueen vuokrausopimuksen perusteella.

Uudisrakentamisen mahdollistava rakennusala sijaitsee Asunto Oy Suonotkontie 4:n vuokra-alueella. Kaupungin ja Asunto Oy Suonotkontie 4:n välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 7595, joka koskee asuntotonttia (AK) 28320/7. Sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka. OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto omistaa vuokralaisena olevan asunto-osakeyhtiön osakekannan kokonaisuudessaan. Asunto Oy Suonotkontie 4:n pitkäaikaista maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että vuokraus kohdistuu jatkossa vain siihen osaan tontista 28320/7, jolla sijaitsee jo rakennettu kerrostalo ja sitä palvelevat parkkipaikat eli nykyiseen tonttijaon nro 13808 mukaiseen tonttiin 28230/13. Uudisrakentamisen mahdollistava rakennusala on tonttijaon nro 13808 mukaisella tontilla 28230/12.



Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Asemakaavan muutos nro 12198 mahdollistaa täydennysrakentamisen Asunto Oy Suonotkontie 4:n nykyiselle vuokra-alueelle. Vuokra-alueelle on asemakaavan muutoksessa osoitettu nykyisen neljäkerroksisen kerrostalon rakennusalan eteläpuolelle rakennusala viisikerroksiselle kerrostalolle, jonka pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 70 k-m² liiketilaa. Pysäköinti toteutetaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Tontilla 28320/12 on rakennusoikeutta 2 100 k-m².

Maaperä

Tontti 28320/12 on ollut osa tonttia 28320/7. Tontti 28320/7 on ollut vuokrattuna 1.5.1961 lähtien. Maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueella 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 vuokrauserusteet

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotontin (AK) 28320/12 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.

Vaikutukset asumiskustannuksiin

Esitettävän vuokrauserusteen mukaan molempien tonttien maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 4,00 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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavakartta nro 12198

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä
Otteen liitteet Esitysteksti

Tiedoksi

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho
Kymp/Maka/Make/Hautala