



§ 571

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle vuokrausperiaatteiden määrittämiseksi eräille tonteille (Oulunkylä, tontit 28141/3-7 ja 28135/1, Haaga, tontit 29081/13,14 ja 15)

HEL 2021-011565 T 10 01 01 02

Käskynhaltijantie 42-44, Kivalterinkuja 2-8, Kivalterintie 26, Paatsamatie 12-16

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 ja asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä nro 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Haagassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12501 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 29081/13, 14 ja 15 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteestä nro 2 ilmenevin periaattein.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Vuokrausperiaatteet Oulunkylä |
| 2 | Vuokrausperiaatteet Haaga |
| 3 | Sijaintikartta Oulunkylä |
| 4 | Asemakaavakartta nro 12445 |
| 5 | Sijaintikartta Haaga |
| 6 | Asemakaavakartta nro 12501 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysehdotus

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Yhteenveto

Oulunkylä

Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12445. Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista korttelin 28141 alueelle sekä tontille 28135/1. Asemakaavan muutoksella muodostetulle AK-tontille 28141/2 voidaan rakentaa viisi uutta asuinkerrostaloa sekä yksi uusi asuinkerrostalo tontille 28135/1. Tontti 28141/2 on sittemmin jaettu tonteiksi 28141/3-7.

Uusi rakennusoikeus on kaupunginhallituksen 16.9.2019 (624 §) päätöksellä varattu Rakennusliike Reponen Oy:lle, Siklatilat Oy:lle sekä Jukivest Oy:lle/AVARRUS Arkkitehdit Oy:lle. Tontit 28141/3 (Avarrus Arkkitehdit Oy), 28141/6 ja 7 sekä 28135/1 (Siklatilat Oy) toteutetaan sääntelemättöminä vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Tontille 28141/4 toteutetaan lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja (Rakennusliike Reponen Oy) ja tontille 28141/5 hintakontrolloituja omistusasuntoja (Rakennusliike Reponen Oy). Tonttien 28141/3-5 asuntohankkeet ovat edenneet rakennuslupavaiheeseen.

Oulunkylän tonteille esitettävät vuokrauseriaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (08/2021 ind. 2020) noin 900 euroa/k-m². Esitettävien vuokrauseriaatteiden mukaan maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,64 euroa/kk/k-m². Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin asuintilasta.

Haaga

Haagaan on laadittu asemakaavan muutos nro 12501, joka mahdollistaa neljän uuden asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 29081. Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 (237 §) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus: 2539942-5) tontin 29081/11 sekä osia aiemman asemakaavan mukaisista katu- ja puistoalueista 29 K ja 29 P kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka. Tonttipäällikkö päätti jatkaa varausta entisin ehdoin päätöksillä 13.12.2019 (95 §) ja 3.2.2021 (5 §). Varausalue on sittemmin jaettu tonteiksi 29081/13, 14 ja 15. Tontti 29081/14 on vuokrattu lyhytaikaisesti 15.6.2022 asti.

Haagan tontille esitettävät vuokrauseriaatteet vastaavat rakennusoikeuden nykyarvoa (08/2021 ind. 2020) noin 1.100 euroa/k-m². Maan-



vuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi mainitussa hin-
tatasossa noin 4,36 euroa/as-m²/kk. Liiketilaksi tai siihen verrattavaksi
tilaksi varattavan tilan osalta esitetään perittäväksi samaa vuokraa kuin
asuintilasta.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Oulunkylä

Asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaan kortteli 28141 ja tontti
28135/1 kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 28141/3 pinta-ala on noin 1 603 m² ja sen osoite on Käskynhalti-
jantie 44. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 100 + 50 k-m².
Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/4 pinta-ala on noin 2 189 m² ja sen osoite on Käskynhalti-
jantie 42. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 700 k-m².
Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/5 pinta-ala on noin 1 491 m² ja sen osoite on Kivalterinku-
ja 8. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 3 400 + 400 k-m².
Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/6 pinta-ala on noin 1 327 m² ja sen osoite on Kivalterinku-
ja 2. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontti on
merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28141/7 pinta-ala on noin 945 m² ja sen osoite on Kivalterinkuja
6. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 600 k-m². Tontti on
merkitty kiinteistörekisteriin 15.7.2021.

Tontin 28135/1 pinta-ala on noin 2 186 m² ja sen osoite on Kivalterintie
26. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 700 k-m. Tontti on
merkitty kiinteistörekisteriin 25.2.2021.

Haaga

Asemakaavan muutoksen nro 12501 mukaan kortteli 29081 kuuluu
asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin 29081/13 pinta-ala on noin 4 254 m² ja sen osoite on Paatsama-
tie 16. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 5 200 k-m². Tontti
on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.



Tontin 29081/14 pinta-ala on noin 1 587 m² ja sen osoite on Paatsamatie 14. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.

Tontin 29081/15 pinta-ala on noin 1 204 m² ja sen osoite on Paatsamatie 12. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 2 600 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 8.9.2021.

Varauspäätökset

Oulunkylä

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2019 (624 §) varata Rakennusliike Reponen Oy:lle (y-tunnus: 0575342-3), Siklatilat Oy:lle (y-tunnus: 0900841-2) ja Jukivest Oy:lle/AVARRUS Arkkitehdit O (y-tunnus 2172875-4) tontit 28141/2 ja 28135/1 asuntohankkeiden ja Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden suunnittelua varten 31.12.2021 saakka.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontista 28141/2 on sittemmin muodostettu tontit 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 hyväksytyllä tonttijaolla 13676.

Haaga

Kaupunginhallitus päätti 6.3.2017 (237 §) varata Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (y-tunnus: 2539942-5) tontin 29081/11 sekä osia aiemman asemakaavan mukaisista katu- ja puistoalueista 29 K ja 29 P kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2019 saakka.

Tonttipäällikkö päätti sittemmin 13.12.2019 (95 §) ja 3.2.2021 (5 §) jatkaa varausta entisin ehdoin. Varaus on voimassa 31.12.2021 saakka.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varausalueesta on muodostettu tontit 29081/13, 14 ja 15 hyväksytyllä tonttijaolla nro 13656.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Oulunkylästä tontti 28141/3 on vuokrattu lyhytaikaisesti Kestävät Kodit Oy:lle asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 1.9.2021 (130 §) 15.8.2022 asti.

Oulunkylästä tontti 28141/4 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Oulunkylän Dominolle asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 9.6.2021 (93 §) 31.5.2022 asti.

Oulunkylästä tontti 28141/5 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Onnimannille asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 9.6.2021 (94 §) 31.5.2022 asti.



Haagasta tontti 29081/14 on vuokrattu lyhytaikaisesti Asunto Oy Helsingin Erikalle tontit-yksikön päällikön päätöksellä 23.6.2021 (38 §) 15.6.2022 asti.

Haagan tonttiin 29081/13 kohdistuu tällä hetkellä voimassa oleva teollisuustontin pitkäaikainen vuokrasopimus nro 17636, joka on voimassa 31.12.2021 asti. Tämä vuokraus tullaan päättämään ennen uuden vuokrasopimuksen tekemistä, mikäli hanke hakee lyhytaikaista vuokrausta ennen nykyisen vuokrasopimuskauden päättymistä.

Muita tontteja ei ole vielä vuokrattu lyhytaikaisesti.

Suunnitelmat ja poikkeamispäätökset

Oulunkylä

Tontille 28141/3 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, asuntokerrosala yhteensä noin 2 100 k-m² sekä n. 50 k-m² suuruinen liiketila. Tontille 28141/4 toteutetaan valtion tukemia lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja, asuntokerrosala yhteensä noin 2 700 k-m². Tontille 28141/5 toteutetaan hintakontrolloituja omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 3 400 k-m² ja lisäksi noin 400 k-m² suuruinen liiketila. Lisäksi tonttien 28141/4 ja 5 alueille toteutetaan maanalainen pysäköintilaitos. Tonteille 28141/6 ja 7 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, joiden molempien asuntokerrosala on noin 1 600 k-m². Myös tontille 28135/1 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, asuntokerrosala noin 1 700 k-m².

Haaga

Tontille 29081/13 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 5 200 k-m². Tontille 29081/14 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden asuntokerrosala on yhteensä noin 2 600 k-m². Tontille 29081/15 toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas-ehdoin, asuntokerrosala yhteensä noin 2 600 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

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä pyritään johdonmukaiseen ja yhtenäiseen hinnoitteluun ottaen huomioon tontin sijainti ja käyttötarkoitus



sekä samankaltaisille alueille aiemmin määritellyt viimeaikaiset vuokrausperiaatteet.

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu hintavyöhykekartta, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet ja -periaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu huomioon vuokrausperiaatteita määriteltäessä.

Oulunkylä

Vertailutietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 25.8.2021 (256 §) oikeuttaa kaupunkiympäristölautakunnan vuokraamaan 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinrakennustontin (A) 28058/20 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 60 euroa.

Tätä ennen Oulunkylän alueelle on vahvistettu vuokrausperiaatteet edellisen kerran helmikuussa 2017. Asuntotonttien hinnoittelukäytäntö on muuttunut ARA:n tonttihinnoitteluun pohjautuvasta tonttien arvonmäärittelystä kohti markkinaehtoista hinnoittelua. Lisäksi hankkeiden vierestä kulkeva Raide-Jokeri nostaa hintatasoa merkittävästi. Näin ollen käytössä ei ole vertailukelpoisia hintatietoja.

Vertailutietona kuitenkin todettakoon, että kaupunginvaltuusto vahvisti 15.2.2017 (96 §) Oulunkylässä sijaitsevan asuntotontin (A) 28327/1 vuokrausperiaatteet siten, että vuosivuokra määrättiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntotontilta.

Haaga

Haagan alueelle on niin ikään vahvistettu vuokrausperiaatteet edellisen kerran vuonna 2019. Näin ollen täysin vertailukelpoisia hintatietoja ei ole saatavilla tälläkään alueella.

Vertailutietona kuitenkin todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 10.4.2019 (122 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 29. kaupunginosan (Haaga) asemakaavan muutokseen nro 12484 merkityn valtion korkotukemia vuokra-asuntoja varten vuokratun asuntotontin (AK) 29164/4 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana 29 euroa.



Esitettävät vuokrausperusteet

Oulunkylä

Ottaen huomioon tonttien sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 45 euroa (nykyarvo noin 900 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.

Haaga

Ottaen huomioon tontin sijainti, käyttötarkoitus, ulkopuolisen asiantuntijan antama arviolausunto sekä muut seikat asuinkerrostalotonttien (AK) 29081/13, 14 ja 15 vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 54 euroa ja Hitas-ehdoin, valtion korkotukemana asuntotuotantona tai asumisoikeustuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 42 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.

Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea, pitkä korkotuki).

Vuokrausperiaatehinnat ovat enemmän kuin vertailutietona käytettyjen tonttien vuokrausperiaatehinnat johtuen hintatason nousemisesta ja hinnoittelukäytäntöjen muuttumisesta markkinahintaehtoisempaan suuntaan. Lisäksi sekä Oulunkylän että Haagan hankkeiden välittömässä läheisyydessä kulkeva Raide-Jokeri nostaa hintatasoa merkittävästi.



Vaikutukset asumiskustannuksiin

Oulunkylä

Esitettävän vuokrauserusteen mukaan tontin maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 3,64 euroa/kk/k-m².

Haaga

Esitettävän vuokrauserusteen mukaan tontin maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin olisi noin 4,36 euroa/kk/k-m².

Vuokra-aika

Vuokra-ajaksi ehdotetaan noin 60 vuotta siten, että maanvuokrasopimukset ovat voimassa 31.12.2080 saakka.

Toimivalta

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

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrauseriaatteet Oulunkylä
- 2 Vuokrauseriaatteet Haaga
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä
- 4 Asemakaavakartta nro 12445
- 5 Sijaintikartta Haaga
- 6 Asemakaavakartta nro 12501

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve, Sippola-Alho



26.10.2021

Asia/11

Kymp/Make/Hautala