



04.04.2022

Asia/9

§ 244

V 13.4.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontonteille (Toukola, tontit 23905/8 ja 10)

HEL 2022-002665 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa Toukolassa sijaitsevien Damaskuksentie 4:n asemakaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvien asuinkerrostalotonttien (AK) 23905/8 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien 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 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12733

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



Tonttien varaaminen

Kaupunkiympäristölautakunta on 8.3.2022 § 147 esittänyt kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 mukaisten asuinkerrostalotonttien 23905/8 ja 10 varaamista Rakennusliike Lapti Oy:lle. Varausta koskeva esitys omana asiana diaarinumerolla HEL 2020-002970 tällä samalla kaupunginhallituksen esityslistalla.

Asemakaava- ja tonttitiedot sekä voimassa oleva vuokrasopimus

Sisäasiainministeriö on 8.5.1966 hyväksynyt asemakaavan nro 5786. Asemakaavan mukaan tontti 23905/3 kuuluu asuntokerrostalojen korttelialueeseen (AK), sen osoite on Damaskuksentie 4 ja pinta-ala 12 923 m². Rakennusoikeutta tontilla on 4 737 k-m².

Tonttia (AK) 23905/3 koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12733 on vireillä. Kaupunkiympäristölautakunta on 25.1.2022 § 36 esittänyt kaupunginhallitukselle 18.1.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12733 hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvät seuraavat suunnitellut tontit:

Tontti nro: 23905/8

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Damaskuksentie

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan:
91-23-305-8

Muodostajakiinteistö: 91-23-905-3

Pinta-ala: noin 1 224 m²

Rakennusoikeus: 1 200 k-m²

Tontin nro: 23905/10

Käyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Osoite: Damaskuksentie

Tuleva kiinteistötunnus asemakaavan ohjeellisen tonttijaon mukaan:
91-23-905-10

Muodostajakiinteistöt: 91-23-905-3

Pinta-ala: noin 2 718 m²

Rakennusoikeus: 3 500 k-m²

Kaupunki omistaa tontin 23905/3. Tontti on vuokrattu Asunto Oy Arabianmäelle 31.12.2025 saakka voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Vuokra-alue pitää sisällään kokonaisuudessaan molemmat edellä mainitut, suunnitellut tontit 23905/8 ja 10. Vuokra-alueelle tulee kaavamuutoksella uutta asuinrakennusoikeutta, jonka toteuttaminen edellyttää muutoksia voimassa olevaan maanvuokrasopimukseen. Kyseessä on vuokra-alueen täydennysrakentaminen. Kaavaratkaisu on



tehty tontin vuokralaisen hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu vuokralaisen kanssa.

Ote asemakaavan muutosehdotuksesta on liitteenä 2.

Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on huomioitu ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto, hintavyöhykemalli, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon kehittyminen pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuoto on tavanomaiseen tapaan otettu vuokrausperiaatteita määritettäessä huomioon. Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 25.11.2020 § 326 vahvistanut 25. kaupunginosan (Käpylä) asuinkerrostalotontin (AK/s) 25821/4 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömän vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta vähintään 56 euroa ja asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto-, sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen osalta vähintään 24 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 26.8.2020 § 182 vahvistanut 22. kaupunginosan (Vallila) asuinkerrostalotonttien (AK) 22585/19 ja 21 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka siten, että vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 56 euroa ja asuntotonteille (AK) toteutettavien liike- ja toimitilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 25 euroa.

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019 § 299 vahvistanut 23. kaupunginosan (Toukola) asuinkerrostalotonttien (AK) 23126/11-13 tai niistä muodostettavien tonttien vuokrausperiaatteet siten, että vuoksimuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana sääntelemättömien vapaarahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen osalta 46 euroa ja kahvila-, ravintola-, liike- ja julkisten palvelutilojen rakennusoikeuden osalta vähintään 21 euroa.

Vuosivuokra ja vuokra-aika



Hitas-asuntotuotantona toteutettavan asuinkerrostalotontin (AK) 23905/8 tai siitä muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 49 euroa (nykyarvo 12/2021, ind. 2049 on noin 984 euroa) ja vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona toteutettavan tontin 23905/10 tai siitä muodostettavan tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vähintään 56 euroa (nykyarvo 12/2021, ind.2049 on noin 1 147 euroa).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 4,02 euroa/kk/k-m² ja vapaarahoitteisessa sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa noin 4,59 euroa/kk/k-m².

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei esitetä perittäväksi maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-aika on noin 60 vuotta eli 31.12.2085 saakka.

Lopuksi

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. Siirtymäajoista päätetään myöhemmin kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksessä, sen jälkeen, kun kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet. Siirtymäaikojen osalta on tarkoituksenmukaista, että ne tontit, joille on vahvistettu vanhan käytännön mukaiset vuokrausperiaatteet, luovutetaan vielä vanhan käytännön mukaisesti. Uusi käytäntö ja uudet periaatteet tulevat lähtökohtaisesti koskemaan vain niitä tontteja, joiden osalta maanvuokrausprosessi ei vielä yleisten periaatteiden käyttöönoton ajankohtana ole edennyt hinnoitteluvaiheeseen.



04.04.2022

Asia/9

Soveltamisohjeet on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle maaliskuussa 2022, minkä jälkeen kaupunginhallitukselle esitetään vahvistettujen periaatteiden soveltamista koskevat siirtymäsäännökset. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännösten tarkka sisältö on vielä avoinna, on ainakin niiden hankkeiden osalta, joiden rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana tulossa näitä hankkeita koskevat maanvuokrausperiaatteiden määrittämisesitykset kaupunginvaltuuston päätettäväksi. Näissä esityksissä on siirtymäsäännöksistä johtuen sovellettu tuottovaatimuksen osalta kaupunginvaltuuston päätöstä 1.10.1980 (asia nro 18).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Asemakaavan muutosehdotus nro 12733

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

Kaupunkiympäristölautakunta



04.04.2022

Asia/9

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.03.2022 § 148

HEL 2022-002665 T 10 01 01 02

Damaskuksentie

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Toukolassa sijaitsevien Damaskuksentie 4:n asema-
kaavan muutosehdotukseen nro 12733 sisältyvien asuinkerrostalo-
tonttien (AK) 23905/8 ja 10 tai niistä muodostettavien tonttien vuok-
rauseriaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmene-
vin periaattein.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi