



03.10.2016

Kaj/1

**§ 846**

**V 12.10.2016, Vuokrauserusteet Oulunkylän omakotitalotontille  
(Oulunkylä, tontti 28105/32)**

HEL 2016-009127 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28105 tontin nro 32 omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Rakennettavan kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Maanvuokraa peritään kuitenkin maanvuokrasopimuksessa nro 10168 määritetyn suuruisena aikaisemman sopimuskauden päättymiseen asti eli 1.1.2020 saakka.

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Pikkumatintie



03.10.2016

Kaj/1

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Oulunkylän tontille 28105/32 on tarkoitus rakentaa uusi omakotitalo. Uudisrakentamisen vuoksi tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaista vuokra-aikaa on tarpeen pidentää ja tontille määritellä uudet vuokrausperusteet. Asiassa esitetään, että tontti vuokrataan uusilla vuokrausperusteilla noin 60 vuodeksi. Vuokraa perittäisiin kuitenkin entisen suuruisena vanhan vuokra-ajan päättymiseen asti eli 1.1.2020 saakka.

Ehdotettu maanvuokra vastaa tontin nykyarvon yksikköhintaa 670 euroa/k-m<sup>2</sup>. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on tällöin noin 2,68 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

## Esittelijän perustelut

Voimassa oleva maanvuokrasopimus ja uudisrakentamisen tarve

Kaupungin ja vuokralaisen välillä on voimassa maanvuokrasopimus Oulunkylässä sijaitsevasta tontista 28105/2 pinta-alaltaan 1 486 m<sup>2</sup>. Maanvuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 1.1.2020.

Vuokra-alueella sijaitseva pieni rakennus on erittäin huonokuntoinen ja se on tarkoitus purkaa. Huonokuntoisen pienen rakennuksen purkamisen jälkeen tälle uuden tonttijaon mukaiselle tontille 28105/32 on tarkoitus rakentaa uusi omakotitalo. Uudisrakentamisen vuoksi tontin vuokra-aikaa on tarpeen pidentää ja tontille määritellä uudet vuokrausperusteet. Tontti esitetään vuokrattavaksi uusilla vuokrausperusteilla noin 60 vuodeksi.

Vuokrausperusteiden hyväksymisen jälkeen laadittavassa maanvuokrasopimuksessa tullaan käyttämään kaupungin vakioehtoja ja maanvuokrasopimukseen sisällytetään tarvittavat ehdot mm. tontille kulke- mista ja johtojen pitoa varten.

## Asemakaava- ja tonttitiedot

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti 28105/32 kuuluu asuntonttien korttelialueeseen, jolle saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja 8 metriä korkeita asuinrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Rakennusten välimatkan samalla tontilla tu-



lee olla vähintään 12 metriä ja etäisyyden naapuritontin tai puistonpuoleisesta rajasta vähintään 6 metriä. Tontille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla enintään 2 asuntoa.

Kortteliin nro 28105 hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 28105/32 pinta-ala on 607 m<sup>2</sup> ja osoite Pikkumatintie 3. Tontin lohkominen on viireillä. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Ote asemakaavasta on liitteenä 1.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokrausperusteiden määrittelyssä on huomioitu tontin sijainnin ja muiden ominaisuuksien lisäksi samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperusteet pyrkien yhdenvertaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun.

#### Vertailutiedot

Oulunkylään ja Koskelaan on viimeksi vuonna 2015 vahvistettu vuokrausperusteet kahdelle omakotitontille. Tuolloin päätettiin Oulunkylän tontin osalta pitää vuokrausperusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 34 euroa, ja Koskelan tontin osalta 36 euroa. Molemmille tonteille oltiin tuolloin rakentamassa omakotitaloa. rakennetaan omakotitalo.

#### Vuokrausperusteet

Ottaen huomioon nyt kysymyksessä olevan Oulunkylän tontin sijainti ja muut tonttikohtaiset seikat sekä edellä mainitut vertailutiedot esitetään, että tontin vuosivuokra määritellään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Elokuun 2016 hintatasossa esitetty kerrosneliömetrihintana olisi noin 670 euroa. Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,68 euroa/kk/m<sup>2</sup>.

Rakennettavan kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Omakotitalotonttien maanvuokriin ei ole vuoden 1993 jälkeen myönnetty arava- tai korkotukialennusta. Tämä ei kuitenkaan estä korkotukilainan myöntämistä, koska lainoituksen ehtona oleva enimmäishinta/maanvuokra ei koske omakotitalotontteja. Päätösehdotuksen mukaan maanvuokraan ei myönnetä arava-/korkotukialennusta.



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

Maanvuokraa esitetään perittäväksi käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Vuokralaisen kiinteistöviraston tonttiosastolle esittämien suunnitelmien mukaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala on 157 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten sijoittelu tontille on suunniteltu yhteistyössä rakennusvalvontaviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa, eikä sijoittelu mahdollista merkittävää lisärakentamista. Mikäli tontille kuitenkin rakennettaisiin enemmän kerrosalaa, tällöin maanvuokraa korotettaisiin kaupungin vakiosopimusehtojen mukaisesti.

Lopuksi esitetään, että kohtuusperusteella vuokralaiselta peritään 1.1.2020 asti eli aikaisemman sopimuskauden päättymispäivään saakka vanhan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen mukaista maanvuokraa.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, Pikkumatintie

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kiinteistölautakunta 25.08.2016 § 355

HEL 2016-009127 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/680 497, Pikkumatintie 3

Esitys

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



03.10.2016

Kaj/1

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistölautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28105 tontti 32 omatoimiseen pientalorakentamiseen lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 35 euroa.

Rakennettavan kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2

Maanvuokraa peritään käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Maanvuokraa peritään kuitenkin maanvuokrasopimuksessa nro 10168 määrätyn suuruisena aikaisemman sopimuskauden päättymiseen asti eli 1.1.2020 saakka.

Maanvuokrasta ei myönnetä arava- tai korkotukialennusta.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 09 310 64332  
anne.nahi(a)hel.fi