



25.04.2022

Asia/7

§ 284

V 18.5.2022, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalontonteille (Oulunkylä, tontti 28231/37 ja 28140/12)

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12420 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 28231/37 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 1 mukaisesti sekä
- Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältävän asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuokrausperiaatteet 31.12.2085 saakka liitteen 2 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



25.04.2022

Asia/7

Varauksensaajat

Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asemakaava- ja tonttitiedot

Oulunkylä, Pirkkola

Oulunkylän Pirkkolan Pirjontien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12420, joka mahdollistaa täydennysrakentamista muun muassa korttelin 28231 alueelle. Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017 § 283 on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 12420 ja se on tullut voimaan 6.11.2019. Asemakaavan mukaan tontti 28231/37 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen ja sille voidaan rakentaa kerroksittain porrastuva asuinkerrostalo.

Tontin pinta-ala on noin 2 315 m² ja sen osoite on Pirjontie 28. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 820 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.6.2021.

Oulunkylä, Patola

Oulunkylän Käskynhaltijantien ympäristöön on laadittu asemakaavan muutos nro 12445, joka mahdollistaa täydennysrakentamista muun muassa tontille 28140/12. Kaupunginvaltuusto on 8.11.2017 § 396 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 12445 ja se on tullut voimaan 13.12.2018. Asemakaavan mukaan tontti 28140/12 kuuluu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeseen.

Tontin pinta-ala on noin 1 399 m² ja sen osoite on Teininrinne 3. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 650 + 50 k-m². Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.2021.

Varauspäätökset, suunnitelmat ja lyhytaikaiset vuokraukset

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



Oulunkylä, Pirkkola

Kaupunginhallitus on 10.8.2020 § 414 varannut asuntotontin 28231/37 yksityishenkilöille asuntohankkeen suunnittelua ja toteuttajan etsimistä varten 31.12.2021 saakka.

[Varauspäätös kaupunginhallitus 10.8.2020 § 414](#)

Tontille 28231/37 toteutetaan vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja, asuntokerrosala yhteensä noin 1 820 k-m² sekä noin 50 k-m² suuruinen liiketila. Rakennuksen kerros-luku porrastuu kaksikerroksisesta viisikerroksiseksi.

Tontti on tällä hetkellä vuokrattuna varauksensaajille liike-, toimisto- ja asuinrakennusta varten 31.12.2040 saakka maanvuokrasopimuksella nro 18805, joka tullaan päättämään asuntoalueen pitkäaikaisen vuokrauksen yhteydessä. Tonttia 28231/37 ei ole vuokrattu lyhytaikaisesti, vaan rakennuslupaa on haettu tonttiin kohdistuvan liikehuoneiston vuokrasopimuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan tontit -yksikön antaman kirjallisen suostumuksen perusteella.

Oulunkylä, Patola

Kaupunginhallitus on 10.8.2020 § 415 varannut asuntotontin 28140/12 Helsingin Seurakuntayhtymälle 31.12.2021 saakka.

[Varauspäätös kaupunginhallitus 10.8.2020 § 415](#)

Tontille 28140/12 toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka ensisijaisesti osoitetaan Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöiden työsuhteasunnoiksi. Asuntoja toteutetaan yhteensä 27 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 77,6 m². Asuntokerrosala on yhteensä noin 1 650 k-m² sekä noin 50 k-m² liiketilaa.

Tontti on vuokrattu lyhytaikaisesti Helsingin Seurakuntayhtymälle kaupunkiympäristön toimialan asuntotonttitiimin päällikön päätöksellä 17.11.2021 § 181, 30.11.2022 asti.

Maaperä

Käytettävissä olevien tietojen perusteella alueilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteiden määrittelyssä on otettu huomioon ulkopuolisen asiantuntijan arviolausunto, samalle tai vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrausperiaatteet, tonttien sijainti ja alueen maanarvon



kehittyminen sekä muut seikat pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Arviolausunnot ovat oheismateriaalissa.

Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto on 8.12.2021 § 393 vahvistanut 28. kaupunginosan (Oulunkylä) asuinkerrostalotonttien (AK) 28141/3, 4, 5, 6 ja 7 sekä asuinkerrostalotontin (AK) 28135/1 vuokrausperiaatteet pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen ja sääntelemättömän asuntotuotannon osalta vähintään 45 euroa.

Vuosivuokra ja vuokra-aika

Asuinkerrostalotontin (AK) 28232/37 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 euroa).

Asuinkerrostalo(AK) 28140/12 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana sääntelemättömänä asuntotuotantona toteutettavien tonttien osalta vähintään 48 euroa (nykyarvo noin 1 000 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.

Maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on molempien tonttien osalta on noin 3,79 euroa/kk/k-m².

Vuokra-aika on noin 60 vuotta siten, että vuokra-aika alkaa myöhemmin päätettävästä ajankohdasta ja päättyy 31.12.2085.

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.

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt soveltamisohjeet 12.4.2022 ja esittänyt samalla kaupunginhallitukselle periaatteiden soveltamista koskevien siirtymäsäännösten hyväksymistä. Koska uusi käytäntö ja uudet periaatteet on tarkoitus ottaa käyttöön niiden tonttien osalta, joita koskeva maanvuokrausprosessi ei ole vielä edennyt hinnoitteluvaiheeseen ja koska siirtymäsäännöksiä ei ole vielä lopullisesti hyväksytty, 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 Oulunkylä, Pirkkola
- 2 Vuokrausperiaatteet Oulunkylä, Patola
- 3 Sijaintikartta Oulunkylä, Pirkkola
- 4 Asemakaavakartta nro 12420
- 5 Sijaintikartta Oulunkylä, Patola
- 6 Asemakaavakartta nro 12445

Oheismateriaali

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Otteet



25.04.2022

Asia/7

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Varauksensaajat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, valtuusto
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -
palvelu
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 22.03.2022 § 182

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

Pirjontie 28, Teininrinne 3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12420 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28231/37 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 1 ilmenevin periaattein.
- että Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 12445 sisältyvän asuinkerrostalotontin (AK) 28140/12 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2085 saakka liitteestä 2 ilmenevin periaattein.



25.04.2022

Asia/7

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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