



18.05.2022

Asia/7

## § 110

### Vuokrausperiaatteiden määrittäminen asuinkerrostalotonteille (Oulunkylä, tontti 28231/37 ja 28140/12)

HEL 2022-003604 T 10 01 01 02

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto vahvisti:

- 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

Kaupunginhallitus

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

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Otteet

##### Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

##### Otteen liitteet

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

#### 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



18.05.2022

Asia/7

Varauksensaajat

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 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Pirjontie 28. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 820 + 50 k-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> ja sen osoite on Teininrinne 3. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 1 650 + 50 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 2.10.2021.

Varauspäätökset, suunnitelmat ja lyhytaikaiset vuokraukset

Oulunkylä, Pirkkola

---

**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



18.05.2022

Asia/7

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-m<sup>2</sup> sekä noin 50 k-m<sup>2</sup> 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 työsuhdeasunnoiksi. Asuntoja toteutetaan yhteensä 27 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 77,6 m<sup>2</sup>. Asuntokerrosala on yhteensä noin 1 650 k-m<sup>2</sup> sekä noin 50 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>.

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**

Kaupunginhallitus

**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**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, valtuusto  
Liite 1  
Liite 2



18.05.2022

Asia/7

Varauksensaajat

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

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -  
palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 25.04.2022 § 284

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



18.05.2022

Asia/7

---

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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