



30.01.2017

Kaj/3

**§ 77**

**V 15.2.2017, Vuokrauserusteet Oulunkylän tontille 28327/1 (Suopel-  
lonkaari 16)**

HEL 2017-000128 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin nro 28327 tontin nro 1 (osoite Suopellonkaari 16, pinta-ala 3 618 m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 28327/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

2

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

**Liitteet**

**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



30.01.2017

Kaj/3

- 1 Tontti 28327-1, sijaintikartta
- 2 Tontti 28327-1, ote ajantasaisesta asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asuntotontille 28327/1 esitetään vahvistettaviksi vuokrausperusteet. Tontti on varattu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon Hitas II -ehdoin.

Esitettävien vuokrausperusteiden mukaan maanvuokran vaikutus asumiskustannuksiin on noin 2,54 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

## Esittelijän perustelut

### Tontin varaustilanne

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 (139 §) varata tontin 28327/1 Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistykselle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten. Kiinteistölautakunta päätti 28.1.2016 (36 §) merkitä tontin 28327/1 varauksen päättyneeksi, koska tontin rakentaminen ei ollut toteutusedellytysten puuttuessa edennyt. Kiinteistölautakunta päätti samalla siirtää tontin jatkuvaan hakuun.

Kiinteistölautakunta päätti 16.6.2016 (284 §) varata tontin 28327/1 31.12.2017 saakka MaxBuild Oy:lle vapaarahoitteisten Hitas II -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Tontti 28327/1 kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A). Tontin pinta-ala on 3 618 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1 447 k-m<sup>2</sup>. Tontille rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 2.

Puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennuksen kellarikerrosta suunniteltaessa on otettava huomioon korttelin pohjavesiolosuhteet ja rakentamisen mahdolliset haittavaikutukset lähinaapureihin. Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin muurattuja ja rapattuja. Asuinrakennuksessa on käytettävä punaisen, keltaisen tai ruskean eri sävyjä ja vierekkäisten asuinrakennusten tulee



olla eri värisiä. Rakennukset on jäsennitävä yhden huoneiston suuruisiin osiin julkisivun värityksen, materiaalien, sisäänvetojen ja/tai katto-  
muotojen keinoin. Asemakaavamääräysten mukaan asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 120 m<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan estämättä saa rakentaa enintään 5 % rakennusoikeudesta kuistitilaa, jota varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Kuistin ulkoseinäpinnasta vähintään 2/3 on oltava lasia. Kerrosalan estämättä saa myös rakentaa asunnon ulkopuolisia autosuoja-, varasto- tms. tiloja. Tilan enimmäiskoko on 20 m<sup>2</sup>/asunto. Rakennuksen enimmäiskorkeus on 7,0 metriä ja rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on 4 metriä.

Kunkin asunnon yhteydessä on oltava 1 autopaikka. Autopaikkoja tulee olla 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 28327/1 osoite on Suopellonkaari 16. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Tontin sijaintikartta on liitteenä 1 ja asemakaava liitteenä 2.

#### Vertailutiedot

Kaupunginvaltuusto päätti 4.11.2015 (282 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Oulunkylästä kaksi rivitalojen ja pientalojen korttelialueen (AR, pientalo) tonttia, tontin 28287/6 vapaarahoitteisia Hitas II -ehdoin ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettavia omistusasuntoja varten, ja tontin 28314/2 asumisoikeusasuntoja varten 31.12.2080 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavia 33 ja 32 euron suuruisia kerrosneliömetrihintoja asuntokerrosalan osalta.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Vuokraushinnan määrittelyssä on otettu huomioon saman alueen vastaavien asuntotonttien vuokraushinnat, maaperän laatu, tontin sijainti, tontin rahoitus- ja hallintamuoto sekä ulkopuolisen asiantuntijan arvio tonttien rakennusoikeuksien arvoista.

Vapaarahoitteiseen Hitas II -ehdoin toteutettavaan omistusasuntotuotantoon varatun asuntotontin (rivitalo) 28327/1 vuosivuokra määräytyy ehdotuksen mukaan pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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



30.01.2017

Kaj/3

Tontin laskennallinen k-m<sup>2</sup>-hinta vastaa nykyarvoltaan (1/2017, ind. 19,21) noin 635 euron kerrosneliömetrihintaa

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin mainitussa hintatasossa noin 2,54 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

Vuokra-ajaksi esitetään noin 65 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2080.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Tontti 28327-1, sijaintikartta
- 2 Tontti 28327-1, ote ajantasaisesta asemakaavasta

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 12.01.2017 § 21

HEL 2017-000128 T 10 01 01 02

Suopellonkaari 16

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28327 tontti 1 (osoite Suopellonkaari 16, pinta-ala 3 618



m<sup>2</sup>) lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin 28327/1 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.

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

2

Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta esitetään perittäväksi samaa maanvuokraa kuin asuintiloista.

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja ja kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-kohteiden osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

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