

**186 §****Tontin uudelleen vuokraaminen Helsingin seurakuntayhtymälle (Oulunkylä, tontti nro 28140/4)**

HEL 2025-019081 T 10 01 01 02

Teinintie 10

Päätös

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikkö päätti:

- vuokrata uudelleen Helsingin seurakuntayhtymälle (y-tunnus 0201242-7) Helsingin kaupungin 28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28140 tontin 28140/4 (pinta-ala 4 418 m², aiempi vuokraustunnus L2128-3, sopimusnro 8745) kirkkoa varten ajalle 1.1.2026-31.12.2055 liitteenä 1 olevan maanvuokrasopimuksen mukaisesti ja

- oikeuttaa sekä sopimukset ja valvonta -tiimin päällikön että juristin, kummankin yksin, allekirjoittamaan Helsingin kaupungin puolesta edellä mainitut maanvuokrasopimukset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä korjauksia ja tarkennuksia.

[Tontti kaupungin karttapalvelussa](#)

(L1128-51)

Päätöksen perustelut

Tonttia ja sen vuokrausta koskevat tiedot

Helsingin seurakuntayhtymä (jatkossa vuokralainen) on pyytänyt päätösesityksen mukaisen tontin vuokraamista uudelleen kirkkoa varten, sillä nykyinen maanvuokrasopimus on päättymässä.

Nykyisen maanvuokrasopimuksen vuokra-aika on 1.10.1968–31.12.2025.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12445, jossa tontti on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten sekä palveluasuntojen korttelialueeksi (YKA). Tontin pinta-ala on noin 4 418 m² ja rakennusoikeus 3 700 k-m². Ote asemakaavasta on liitteenä 2.

Yleiskaavassa 2016 tontti on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A2).

Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama Oulunkylän kirkko (yhteensä 2 081 k-m²).



20.12.2025

Tontin uudelleenvuokraus

Vuokralaiselle esitetään vuokrattavaksi uudelleen päätösesityksen mukainen tontti 31.12.2055 saakka päätösesityksen mukaiseen tarkoitukseen.

Uusia vuokrausperiaatteita ei ole vahvistettu tontille.

Tontin vuokraaminen uudelleen kyseiseksi ajaksi ja tarkoitukseen on kuitenkin perusteltua, koska tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu esityksen mukaiseen käyttötarkoitukseen ja sekä yleiskaavoitusyksikkö että asemakaavoitus puoltavat tontin uudelleen vuokraamista.

Uudelleenvuokraukselle ei myöskään ole estettä, koska tontilla oleva rakennus ja siihen rajautuva lähiympäristö ovat hyvässä kunnossa päätösehdotuksen mukainen vuokra-aika huomioon ottaen.

Vuokralainen on täyttänyt nykyisen maanvuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

Tontin uusi vuosivuokra

Tontin voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuoden 2025 laskennallinen vuosivuokra on 11 572,10 euroa.

Tontin uudeksi virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavaksi perusvuosivuokraksi esitetään 1 112,60 euroa, joka vastaa nykyrahassa (pisteluku 2025/10=2338) 26 012,50 euroa.

Uusi vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen siten kuin maanvuokrasopimuksen ehdoissa on sanottu.

Uusi vuosivuokra perustuu vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaiseen vuokra-alueen virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua 100 vastaavaan markkinaehtoiseen yksikköhintaan 10,69 euroa/k-m², joka vastaa nykyrahassa (pisteluku 2025/10=2338) noin 250 euroa.

Edellä sanotun vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (Newsec Oy hintavyöhykekartta 2023: kirkot).

Lisäksi esitettävä vuosivuokra perustuu tontin toteutettuun 2 081 k-m²:n rakennusoikeuteen ja kaupunginvaltuuston päättämään viiden prosentin vuotuisen tuottoon. Tämän tontin osalta on perusteltua käyttää las kentaperusteena kirkon toteutunutta rakennusoikeutta asemakaavan



20.12.2025

mukaisen rakennusoikeuden sijasta, koska tontille ei ole toteutettu asemakaavan mahdollistamaa muuta rakennusoikeutta, jonka käyttö-tarkoitus myös poikkeaa tämän sopimuksen mukaisesta ja jota varten tulisi laatia uusi maanvuokrasopimus.

Valtiontukiarviointi

Hakijan kanssa tehtävän vuokrasopimuksen valmistelun yhteydessä on arvioitu ja varmistettu ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjalla vuokratason markkinaperusteisuus. Vuokra on markkinaehtoinen, joten hakija ei saa SEUT 107(1) artiklan mukaista valtiontukea.

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen (SEUT) 107(1) artiklan mukaan, jollei perussopimuksissa toisin määrätä, jäsenvaltion myöntämä taikka valtion varoista muodossa tai toisessa myönnetty tuki, joka vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua suosimalla jotakin yritystä tai tuotannonalaa, ei sovellu sisämarkkinoille, siltä osin kuin se vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset transaktiot eivät anna taloudellista etua, eivätkä näin ollen ole valtiontukea, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja (Komission tiedonanto valtiontuen käsitteestä 2016/C 262/01 kohdat 74 ja 97).

Tontinluovutuslinjausten noudattaminen

Esitettävä tontin uudelleenvuokraus ja sitä koskeva vuokrasopimusluonnos on laadittu kaupunginhallituksen 1.4.2019, 220 § päättämien tontin luovutusta koskevien linjausten mukaisesti.

Maanvuokrasopimuksen ehdot

Käyttötarkoitusta rajoitetaan asemakaavan sallimasta käytöstä, koska alueen maanvuokra perustuu edellä mainittuun erikoiskäyttötarkoitukseen ja toteutettuun rakennusoikeuteen.

Muutoin uudelleen vuokrattavan tontin maanvuokrasopimus esitetään tehtäväksi kaupunkiympäristön toimialan tavanomaisin toimitilatonttia koskevin maanvuokrasopimusehdoin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 195 siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 1 kohdan mukaisen toimivaltansa toimitilatontit ja kiinteistökehitys -tiimin päällikölle antaa uudelleen vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä yritystarkoituksiin enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin päällikölle, kun kiinteistön rakennusoikeus on enintään 3 000 k-m².



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

4 (7)

20.12.2025

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Sopimusluonnos_Teinintie_10
2 Liite_2_12445

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Kaupunki

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6

**MUUTOKSENHAKUOHJEET****1****OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI****Pöytäkirjan 186 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimussajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:



20.12.2025

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne -
palvelukokonaisuus

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Toimitilatontit ja kiinteistökehitys

Tiimipäällikkö

Pöytäkirja

7 (7)

20.12.2025

Ilkka Aaltonen
tiimipäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 22.12.2025.

Postiosoite

PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6