

Raksilan kaupunginosan asuntotonttien maanvuokrasopimusten jatkamisen ja uusimisen perusteet

Dno TEKE: 3265 /631/2011

Tekninen lautakunta 22.11.2011 § 543
Kaupunginhallitus 13.12.2011 § 647

Tekninen keskus / tontti-insinööri Veikko Lehtinen, puh. 044 703 2612, kirjoittaa:

Tausta

Raksila on keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva noin kahden tuhannen asukkaan kaupunginosa. Raksilan keskellä sijaitseva 1930-luvulla rakentunut puutaloalue Puu-Raksila edustaa tyyliltään puutaloklassismia. Raksilassa sijaitsevat puutaloalueen lisäksi kerrostaloalue Ratakadun varressa, Välkkylässä opiskelija-asuntoalue, linja-autoasema, uimahalli, paloasema, oikeustalo, areena ja jäähalli. Raksilan kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Market-alueelle.

Raksilan kaupunginosan kortteleissa 29 – 34 tällä hetkellä voimassaolevat maanvuokrasopimukset ovat päättymässä vuosina 2017 - 2023. Alueella (pl. korttelin 30 tontti 206) ei ole voimassa olevaa vuokrien hinnoittelupäätöstä.

Raksilan kaupunginosa on ollut tarkastelussa 8.9.2010 päivätyssä elinvoimainen kaupunkikeskusta raportissa. Raportissa Raksilan toimintoja on katsottu maankäytön suunnittelun ja alueen tulevan kehittämisen näkökulmasta.

Oulun Yleiskaava 2020

Oulun Yleiskaava 2020 mukaan Raksilan keskellä sijaitseva Puu-Raksila on pientalovaltainen asuntoalue. Alue on varattu pääasiassa asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Raksilan puutaloalue on yleiskaavassa osoitettu rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi alueeksi. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasrakennuskanta tulee yleiskaavamääräysten mukaan säilyttää ja aluetta hoitaa hoitosuunnitelman mukaisesti. Rakennus- ja muutostoimenpiteissä tulee huolehtia erityisten arvojen säilymisestä.

Asemakaavat

Raksilassa on voimassa useita eri aikaan vahvistettuja asemakaavoja. Puu-Raksilan alueen korttelit ovat suurelta osin 2.3.1965 vahvistetussa asemakaavassa sekä muissa tonttikohtaisissa voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu asuntokerrostaloalueiksi sekä yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueiksi. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu keskimäärin 408 k-m². Alueen kerrosluku vaihtelee I ja II välillä.

Raksilan perusparannusohjeet

Oulun kaupungin kiinteistövirasto on julkaissut 1986 Raksilan perusparannusohjeet. Perusparannusohjeet on laatinut asuntoasiainosaston perusparannusarkkitehti Kirsti Junttila. Ohjeiden mukaan perusparantaminen, laajentaminen sekä lisärakentaminen on tehtävä siten, että se on sopusoinnussa alkuperäisen rakennuksen ja ympäristön rakennusten kanssa. Raksilan perusparannusohjeet ovat tämän päätöksen liitteenä.

Oulun kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.8.2010 Oulun kaupungin omistajapoliittiset linjaukset, jotka ovat maanvuokraamisen osalta seuraavat:

”Oulun kaupungin asemakaavoitetun maaomaisuuden ensisijainen luovutusmuoto on vuokraaminen. Omaisuutta, josta saadaan tasaista ja varmaa maanvuokratuloa, ei myydä ilman perusteellista harkintaa. Suhdannevaihteluissa ja varsinkin laskusuhdanteessa tällainen vuokratulo on usein ainoa, varma ja helposti ennakoitavissa oleva tulolähde, jolle kaupunki voi budjettinsa rakentaa.”

Maapoliittiset ohjelmat 1991 ja 2003

Vuoden 1991 maapoliittisen ohjelman mukaan:

”Maanvuokratason jälkeenjääneisyys pyritään poistamaan ja uuden jälkeен jäämisen syntymistä pienentämään.

Maanvuokratason jälkeenjääneisyyttä pyritään korjaamaan nostamalla vuokrat lähelle käypiä hintoja, sekä uusia alueita vuokrattaessa että vanhoja vuokrasopimuksia uusittaessa. Uuden jälkeен jäämisen syntymistä pienennetään pyrkimällä lyhyempiin vuokrasopimuksiin.”

Oulun kaupungin maapoliittisen ohjelman (2003) mukaisesti Oulun kaupunki voi vaikuttaa hillitsevästi asumiskustannusten nousuun tonttien luovutusmäärillä ja hinnoilla. Lisäksi maapoliittisen ohjelman mukaan vuokrattavien omakotitonttien vuokraa korote-

taan asteittain lähemmäksi myytävien tonttien pohjahinnasta laskettua 5 %:ia.

Omistus ja vuokrasopimukset

Oulun kaupunki omistaa Raksilan kaupunginosan maa-alueet lukuun ottamatta Pohjois-Suomen Opiskelija-asuntosäätiön omistamaa Väikkylän aluetta, Oulun seudun ammattikorkeakoulun liiketalouden yksikön tonttia sekä neljää kerrostalokorttelialuetta Ratkadun varressa. Muilta osin tontit on vuokrattu maanvuokralain (258/1966) mukaisilla pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Tonteilla sijaitsevat rakennukset omistavat vuokralaiset.

Raksilassa kortteleissa 29 – 34 on voimassa tällä hetkellä yhteensä 75 maanvuokrasopimusta. Puu-Raksilassa vuokralaiset ovat pääosin asunto-osakeyhtiöitä ja yksityisiä henkilöitä. Voimassa olevien maanvuokrasopimusten vuokra-ajat ovat alkaneet vuosina 1945, 1967, 1985 – 1987 sekä 2002 – 2003. Vuokrasopimukset päättyvät 2017 – 2023 välisenä aikana. Vuosivuokrien tasot vaihtelevat alueen sisällä 122 €/vuodessa – 2890 €/vuodessa. Keskimääräinen vuosivuokrien taso on noin 614 €/vuodessa.

Kaupunginhallituksen päätökset

Kaupunginhallitus on päätöksellään 17.10.2011 § 519 vahvistanut Raksilan kaupunginosan korttelin 30 tontille 206 vuokrausperusteet. Kaupunginhallituksen päätöksellä tontille on vahvistettu vuokratasoksi 13,25 €/toteutunut k-m²/vuodessa.

Kaupunginhallitus on 23.1.2007 § 56 päättänyt, että Raksilan kaupunginosan asuntotonttien maanvuokrasopimuksia jatketaan 35 vuotta voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättymisestä. Samalla kaupunginhallitus päätti, että vuokrataso määrätään alueelle myöhemmin.

Kaupunginvaltuusto on 17.9.1984 § 254 päättänyt, että Raksilan kaupunginosan kortteleiden 29 – 34 vuokrasopimuksia, jotka päättyvät ennen vuotta 2002, jatketaan 31.12.2020 saakka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että 1-kerroksisen rakennuksen tonteille vuokrataso on 0,050 €/m²/vuodessa (0,876 €/m²/vuodessa vuoden 2011 tasossa) ja 2-kerroksisten rakennusten tonteille 0,076 €/m²/vuodessa (1,331 €/m²/vuodessa vuoden 2011 tasossa) elinkustannusindeksin pisteluvulla 100.

Asuntotonttien vuokra-ajat

Oulussa vuokra-aika asuntotonttia ensimmäistä kertaa vuokrattaessa on yleensä ollut pitkä, noin 45 – 60 vuotta. Tämä on mahdollistanut vuokraoikeuden käyttämisen velan vakuutena. Jatkotilanteissa vuokrasuhde on ollut lyhyempi. Lyhyt vuokra-aika mahdollistaa vuokra-aikojen päättymisvaiheissa alueen kehittämisen, mikäli tällainen tarve ilmenee.

Maanvuokralaki

Maanvuokralain (258/1966) 3 luvun ”muu asuntoalueen vuokra” mukaan:

- asuntoalueen vuokraa tarkoittava vuokrasopimus on tehtävä määräajaksi ja enintään sadaksi vuodeksi; sekä
- mikäli alue, joka sopimuksen mukaisesti on varustettava pääasiallisesti vuokramiehen rakennettavilla rakennuksilla, vuokra-aika ei saa olla kolmekymmentä vuotta lyhyempi.

Vuokra-aika voi olla siten 30 – 100 vuotta.

Maanvuokralain 7 §:n mukaan maanvuokrasopimuksessa saadaan sopia, että vuokramaksu vuokra-ajan kuluessa kohoaa tai alenee sovitun perusteen mukaisesti. Maanvuokralain 3 luvun mukaisiin maanvuokrasopimuksiin sovelletaan mitä lain 1, 3, 6 ja 7 luvuissa säädetään sekä soveltuvin osin on voimassa, mitä 35 – 38 §:ssä säädetään.

Aluekohtaiset hinnoittelupäätökset

Oulun kaupungissa asuntotonttien vuokratasot ja vuokra-ajat vaihtelevat alueittain sijainnin sekä käyttötarkoituksen mukaan. Sijainnin ja käyttötarkoituksen lisäksi vuokratasoon voivat vaikuttaa hintarajoitettu asuntotuotanto ja maksettu etukäteisvuokra. Aluekohtaiset hinnoittelupäätökset on tehnyt kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus.

Maan hinnan nousu on johtanut siihen, että uusilla asemakaavotetuilla alueilla, jotka sijaitsevat reuna-alueilla, vuokrataso on korkeampi, kuin keskustan lähialueilla.

Oulussa on voimassa seuraavan taulukon mukaiset uudisrakentamisalueita ja muutosvyöhykkeenalueita koskevat vuokrausperusteet. Muutosalueet ovat keskustan läheisyydessä sijaitsevia alueita, joissa asemakaavamuutoksen kautta alueen käyttötarkoitusta on muutettu työpaikka tai teollisuusalueista asuinalueeksi. Toppilansalmessa ja Pikisaaressa markkinavuokra on ollut lähtö-

kohtana vuokratasoa määritettäessä. Nykyarvoa Toppilansalmessa ja Pikisaareissa nostaa etukäteisvuokran osuus.

| Kaupunginosa | Vuokra vuoden 1951 tassa (€/k-m ²) | Vuokra vuoden 2011 tassa (€/k-m ²) | Vuokra-aika | Nykyarvo (€/k-m ²) |
|--------------------------|--|--|-------------|--------------------------------|
| Toppilansalmi, A vyöhyke | 0,51 | 8,93 | 60 vuotta | 220 |
| Toppilansalmi, B vyöhyke | 0,55 | 9,63 | 60 vuotta | 240 |
| Toppilansalmi, C vyöhyke | 0,65 | 11,38 | 60 vuotta | 280 |
| Toppilansalmi, D vyöhyke | 0,87 | 15,23 | 60 vuotta | 400 |
| Pikisaari, 1-11 | 0,58 | 10,12 | 60 vuotta | 620 |
| Pikisaari, 1-9 | 0,58 | 10,12 | 60 vuotta | 580 |

Alla olevassa taulukossa on esitetty kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston aiemmat aluekohtaiset kerros- ja rivitalotonttien hinnoittelupäätökset maanvuokrasopimusten jatkotilanteissa.

| Kaupunginosa | Vuokra vuoden 1951 tassa (€/k-m ²) | Vuokra vuoden 2011 tassa (€/k-m ²) | Vuokra-aika | Nykyarvo (€/k-m ²) |
|---------------------------------|--|--|-------------------|--------------------------------|
| Alppila (kh 23.1.2007 § 51) | 0,24 | 4,17 | 35 vuotta | 84 |
| Höyhtyä (kh 9.12.2002 § 1106) | 0,19 | 3,33 | 31.12.2040 saakka | 67 |
| Karjasilta (kv 15.3.1993 § 39) | 0,23 | 4,03 | 31.12.2040 saakka | 81 |
| Laanila (kh 18.8.2008 § 465) | 0,25 | 4,43 | 35 vuotta | 88 |
| Nokela (kh 9.12.2002 § 1106) | 0,19 | 3,33 | 31.12.2040 saakka | 67 |
| Tuira (kh 7.10.2002 § 717) | 0,21 | 3,68 | 45 vuotta | 74 |
| Välivainio (kh 9.10.2006 § 628) | 0,24 | 4,17 | 35 vuotta | 84 |

Alla olevassa taulukossa on esitetty uusille alueille vahvistettuja asuinkerrostalojen vuokrausperusteita.

| Kaupunginosa | Vuokra vuoden 1951 tassa (€/k-m ²) | Vuokra vuoden 2011 tassa (€/k-m ²) | Vuokra-aika | Nykyarvo (€/k-m ²) |
|---|--|--|----------------|--------------------------------|
| Hiironen (kh 30.4.2007 § 271) | 0,40 | 7,00 | 60 vuotta | 140 |
| Kaakkuri (kh 6.9.1999 § 640) | 0,217 | 3,80 | 60 vuotta | 76 |
| Kaijonharju (kh 23.11.1993 § 1211) | 0,220 | 3,86 | 50 vuotta | 77 |
| Kaijonharju, 24 – 26 (kv 7.9.1992 § 175) | 0,161 | 2,83 | 50 vuotta | 56 |
| Kiviniemi (kv 10.8.1992 § 163) | 0,170 | 2,98 | 50 vuotta | 60 |
| Kuivasjärvi (kh 17.12.2002 § 1135) | 0,270 | 4,73 | 60 vuotta | 95 |
| Linnanmaa, puu-kerrostalot (kh 14.2.1998 § 742) | 0,440 | 7,70 | 50 vuotta | 154 |
| Metsokangas I (kh 2.5.2006 § 311) | 0,288 | 5,04 | 60 vuotta | 108 |
| Pateniemi (kv 1.6.1992 § 113) | 0,190 | 3,33 | 50 Vuotta | 66 |
| Peltola (kh 23.10.1995 § 825) | 0,220 | 3,85 | 31.12.206 5 | 77 |
| Ritaharju (kh 16.12.2003 § 829) | 0,290 | 5,08 | 60 vuotta | 116 |

Taulukot eivät ole täydellinen esitys voimassa olevista vuokraus-päätöksistä Oulussa.

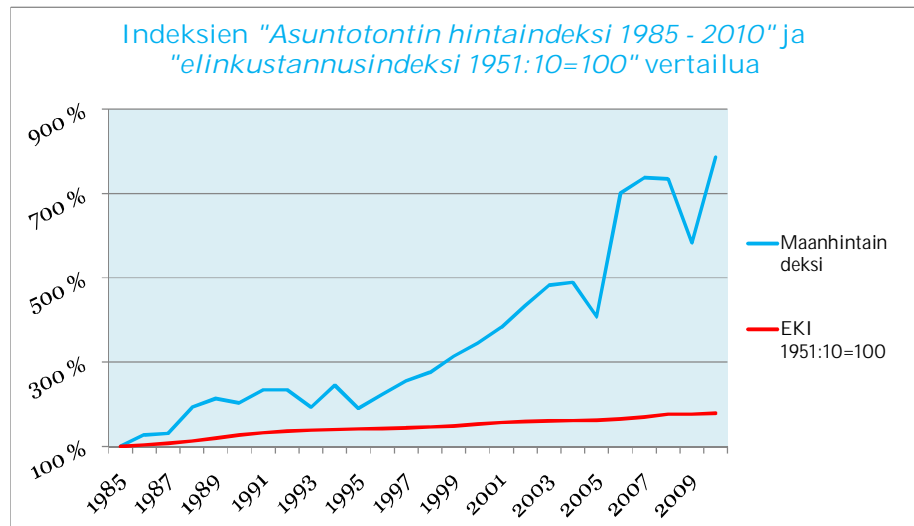
Asuntotonttien ja elinkustannusten hintakehitys

Tilastokeskus julkistaa Suomessa elinkustannusindeksin 1951:10=100. Elinkustannusindeksi kuvaa Suomessa asuvien kotitalouksien Suomesta ostamien tavaroiden ja palveluiden hintakehitystä. Elinkustannusindeksi lasketaan menetelmällä, jossa eri hyödykkeiden hinnat painotetaan yhteen niiden kulutusosuuksilla. Tilastokuvauksen mukaan monet asuin- ja liikehuoneistojen vuokrat sekä maanvuokrat ovat sidottu elinkustannusindeksiin.

Maanmittauslaitoksen julkaisu Asuntotontin hintaindeksit 1985 - 2009 (Peltola ja Väänänen, 2010) mukainen asuntotonttien hintaindeksi perustuu kauppahintarekisteristä kerättyihin asuntotonttien kauppahintatilastoihin. Julkaisun perusteella asuntotonttien kauppahinnat ovat nousseet Oulussa vuodesta 1985 noin 7,8-kertaisiksi. Elinkustannusindeksi on vuosien 1985 – 2010 välisenä

aikana noussut noin 1,8-kertaiseksi. Vuoden 2010 asuntotontin hintaindeksin pisteluku perustuu Maanmittauslaitoksen Oulun kaupungille toimittamaan päivitykseen vuoden 2010 osalta.

Alla olevassa kuvassa on esitetty molemmat indeksit ja niiden suhteellinen kehitys vuoden 1985 pistelukuihin verrattuna.



Valtion tukeman asuntotuotannon maanvuokrataso

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on 16.2.2010 päättänyt Oulun kaupungissa vuonna 2010 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista. Raksilan enimmäistonttihinta on 130 €/k-m². Tontin vuosivuokra on enintään 5 % em. tontin enimmäishinnasta eli 6,5 €/k-m²/vuodessa. Valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevat erityislainsäädännön tuomat rajoitukset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen enimmäistonttihinnat Oulussa on esitetty liitteessä.

Asuntotonttien hintatekijät

Asuntotontin keskeisin hintaan vaikuttava tekijä on sijainti. Lähellä keskustaa sijaitseva asuntotontti on arvokkaampi kuin reuna-alueella sijaitseva ominaisuuksiltaan samanlainen asuntotontti. Muita asuntotontin arvoon vaikuttavia sijaintitekijöitä keskustaetäisyyden lisäksi ovat mm. etäisyys vesistöihin ja liikenneyhteydet.

Asuntotontin pinta-ala ja rakennusoikeus ovat ominaisuuteen liittyviä hintatekijöitä. Oulussa omakotitontin vuokra perustuu pinta-alaan, koska se on omakotitontin keskeisin ominaisuuteen liittyvä hintatekijä. Kerros-, rivi- ja pientalotonttien vuokra perustuu rakennusoikeuteen, koska se on kerros-, rivi- ja pientalotontin keskeisin ominaisuuteen liittyvä hintatekijä.

Vuokra ja vuokrataso

Maanvuokra on kaupungin maaomaisuuden korkotuloa. Maksettua vuokraa ei hyvitetä myyntihinnassa niillä alueilla, joilla kaupunginhallituksen päätöksen 16.6.2009 § 348 mukaisesti vuokralaisella on mahdollisuus ostaa vuokratontti omaksi, koska maanvuokra ei Oulun käytännön mukaisesti ole osamaksua myyntihinnasta.

Vuokratun maa-alueen (esim. tontin) vuokratulojen nykyarvo voidaan laskea kaavalla $NA=R/i$ jos oletetaan, että nettotulovirta jatkuu samansuuruisena loputtomasti (kaavassa R =vuosituotto ja i =korkotasoa). Kaupunki on käyttänyt vuokratonttien tuottovaatimuksena 5 %:ia (korkotasoa). Oulun kaupungin vuokraamilla omakoti-, pientalo- sekä kerrostalotonteilla (hintasäännellyillä) vuokratulojen nykyarvo on pienempi kuin myytävien tonttien kauppahinta (2-hintajärjestelmä).

Arvio rakennusoikeuden markkina-arvosta

Vuokratason määrittämiseksi Oulun kaupunki on tilannut Raksilan asuntotonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta ulkopuolisen asiantuntijan, Newsec Valuation Oy:n, arvion. Arviossa tonttien rakennusoikeuksien markkina-arvoa on arvioitu hintasuhdemenetelmällä ja kauppaa-arvomenetelmällä.

Hintasuhdemenetelmä perustuu uusien velattomien asuinhuoneistojen hintapyyntöihin ja toteutuneisiin kauppahintoihin sekä arviointitonttien ja asuntojen välisestä hintasuhteesta. Kauppaa-arvomenetelmä on vertailumenetelmä, jossa kohteen markkina-arvo johdetaan samankaltaisten kohteiden toteutuneista kauppahinnoista.

Newsec Valuation Oy on arviossaan arvottanut Teuvo Pakkalan kadun, Tehtaankadun, Ratakadun ja Kainuuntien välisen alueen seuraavaan neljään eri hintavyöhykkeeseen (kortteleiden 29 – 34 vyöhykkeet ovat tämän päätösesityksen liitteenä):

- 480 – 610 €/k-m² (5 % tuottovaatimuksella, 24 – 30,5 €/k-m²)
- 450 – 580 €/k-m² (5 % tuottovaatimuksella, 22,5 – 29 €/k-m²)
- 310 – 420 €/k-m² (5 % tuottovaatimuksella, 15,5 – 21 €/k-m²)
- 280 – 350 €/k-m² (5 % tuottovaatimuksella, 14 – 17,5 €/k-m²)

Arviossa alaraja kuvaa rakennettujen kiinteistöjen rakennusoikeuden arvoa ja yläraja kuvaa rakentamattoman tontin rakennusoikeuden markkina-arvoa. Edellä esitettyjä vyöhykekohtaisia markkina-arvoja ovat arviossa nostaneet imago, viihtyisyys ja keskustan läheisyys sekä alentanut suojelumääräykset.

Muut käytännöt

Oulussa maanvuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin 1951:10=100. Indeksiehdon käyttöä rajoittavat laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta, vakauttamiskauden lait sekä ns. alkupe-
räisten vuokramiesten helpotukset. Oulussa maanvuokrasopimukset lähtökohtaisesti uudistetaan korvaamalla vanha maanvuokrasopimus uudella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella samasta tontista.

Kuulemistilaisuus 12.5.2011

Tekninen keskus järjesti Raksilan kaupungin vuokraoikeuden haltijoille kuulemistilaisuuden 12.5.2011. Kuulemistilaisuudessa kaupunki esitti maanvuokrasopimusten jatkamista koskevan päätöksenteon valmistelua sekä viranhaltijan alustavaa päätösehdotusta. Kaupunki on pyytänyt Raksilan asukasyhdistys ry:ltä vastinetta 10.6.2011 mennessä. Vastineen jättämiselle varattua aikaa jatkettiin asukasyhdistyksen pyynnöstä 17.6.2011 saakka. Asukasyhdistyksen vastine on tämän päätöksen liitteenä.

4.10.2011 järjestetty tapaaminen asukasyhdistyksen kanssa

Kaupunki on kuulemistilaisuuden jälkeen erikseen tavannut Raksilan asukasyhdistyksen edustajia 4.10.2011 pidetyssä tapaamisessa. Tapaamisessa Raksilan asukasyhdistys esitti, että kohtuullinen vuokrataso olisi noin 3 – 7 €/k-m²/vuodessa ja riittävä siirtymäaika viisi vuotta. Lisäksi keskusteltiin mm. Tehtaankadun melusta, arviointityöstä, yleiskaavan suojelumääräyksestä, asema-

kaavan ajantasaistamistarpeesta sekä kaupungin päätöksestä olla myymättä tontteja omaksi keskustan lähialueilta.

Yhteenveto Raksilan asukasyhdistyksen vastineesta 15.6.2011

Raksilan asukasyhdistys ry on jättänyt 15.6.2011 vastineen Oulun kaupungin esitykselle Raksilan asuintonttien hinnoitteluksi. Vastineessa Raksilan asukasyhdistys ry esittää, että:

- Raksilan alueen vuokrasopimuksia jatketaan vanhoilla ehdoilla
- Kaupunki antaa selvityksen siitä, ovatko nykyiset tonttivuokrat alueella voimassaolevien sopimusten mukaisia
- Järjestetään kokous, jossa hinnoitteluperusteista voidaan keskustella kaupungin kanssa

Esitystä on perusteltu seuraavasti:

- Karjasillan kaupunginosassa vuokrasopimuksia on jatkettu vanhoilla ehdoilla
- Puu-Raksilan asemakaava on puutteellinen ja ristiriitainen, koska merkittävä osa alueen rakennuksista on pientaloja vaikka asemakaavaan tontit on merkitty asuinkeuhkotontteiksi (AK). Yleiskaavassa 2020 Raksila on kuitenkin merkitty asuinpientalotontteiksi (AP), jolloin asemakaavaan ja yleiskaavan välillä on selkeä ristiriita.
- Rakennusoikeuteen perustuva tonttivuokra ei sovellu pientalotonttialueelle mm. sen vuoksi, että voimassa olevissa vuokrasopimuksissa tällaista vuokrausperustetta ei ole
- Konsultin raportissa mainittu kiinteistökauppa ei ole tilastollisesti edustava
- Oulun kaupungin selvityksestä puuttui tieto, miten Raksilan alueella toteutuneiden asuntokauppojen neliöhinnosta on saatu konsultin esittämät kerrosneliöhinnat.
- Raksilan aluetta rasittavat melulla hätäkeskus, Kainuuntien liikenne sekä market-alueen liikennöinti. Näillä on selkeä vaikutus tonttien arvoon. Laskennallista perustetta ei ole kaupungin selvityksessä esitetty
- Raksilan rakennuskannan korjauksia on ohjattu vuonna 1986 valmistuneilla Raksilan perusparannusohjeilla, joiden vuoksi rakennusten korjaus sekä kunnossa- ja ylläpito on

kustannuksiltaan kalliimpaa. Suojelun aiheuttamaa tontin arvon alenemisesta ei ole esitetty laskennallista perustetta

- Raksila on rakennettu vuosina 1930 – 1940, jolloin rakennus-oikeutta on käytetty hyvin tehottomasti verrattuna uudisrakentamiseen
- Raksilan asukkaille tulisi antaa mahdollisuus jatkaa toimiaan alueen rakennushistorian vaalijoina, josta on imago-hyötyä Oulun kaupungille

Tiivistelmä Timo Takalan 9.8.2011 päiväystä vastineesta

Timo Takala on antanut 9.8.2011 vastineen tekniselle keskukselle ja teknisen lautakunnan puheenjohtajalle Raksilan kaupunginosan tonttivuokrista. Vastineessa on esitetty, että tonttivuokran tulisi olla pinta-alaperusteinen, koska nykyisessä asemakaavassa tonttien rakennusoikeusluvut puuttuvat. Rakennusala kertaa kerrosluku tuottaa vastineen mukaan joillekin tonteille ylisuuren vuokran, koska rajausta on osalla tonteista suuripiirteinen ja joillakin taas tiukasti seinien mukaan rajattu. Timo Takalan vastine perusteluineen on esitetty tämän päätöksen liitteenä.

Tekninen keskus selostus 2.11.2011:

Tekninen keskus antaa Raksilan asukasyhdistyksen vastineeseen sekä Timo Takalan vastineeseen seuraavan vastauksen:

Sikäli, kun vastineessa on otettu kantaa asemakaavaan ja sen ajanmukaisuuteen, laitetaan asia tiedoksi Oulun kaupungin teknisen keskuksen asemakaavayksikölle.

Oulun kaupunki on vuokratason määrittämisen tueksi tilannut Newsec Valuation Oy:ltä arvion Raksilan vuokratonttien rakennusoikeuksien markkina-arvosta. Vuokrien hinnoitteluesityksessä arvio on kuitenkin vain yksi lähtökohta. Päätösehdotuksessa Raksilan kaupunginosan vuokraehdoiksi on lisäksi otettu huomioon maanhinta- ja elinkustannusindeksien kehitys, muiden alueiden vuokraehdot, lainsäädäntö ja kuulemistilaisuuden palaute. Vertailua on suoritettu ajallisesti yhteensopivien ja sijainniltaan sekä ominaisuuksiltaan mahdollisimman samankaltaisten alueiden välillä.

Newsec Valuation Oy:n konsultti on ollut auktorisoitu kiinteistöarvioija (AKA). Kiinteistöarvioijien auktorisoinnista vastaa Keskuskauppakamarin kiinteistöarvointilautakunta. Auktorisoitu kiinteistöarvioija suorittaa arviointitoimeksiannot puolueettomasti, itsenäisesti ja riippumattomasti. Auktorisoidut arvioijat ovat sitoutuneet

noudattamaan kiinteistöarviointilautakunnan sääntöjä ja hyvää kiinteistöarviointitapaa.

Kauppa-arvomenetelmä on vertailumenetelmä, jossa kohteen arvo johdetaan samankaltaisten lähistöllä sijaitsevien kohteiden kauppahinnoista. Newsec Valuation Oy on arviossaan selvittänyt toteutuneet kerros-, rivi- ja pientalotonttien kiinteistökaupat Raksilan alueella ja koko Oulun alueella. Teknisen keskuksen näkemyksen mukaan tilastoon perustuvaa analyysia ei ole arviossa esitetty Raksilan toteutuneiden kiinteistökauppojen osalta eikä arvioitua markkina-arvoa ole kyseisistä kaupoista suoraan johdettu.

Newsec Valuation Oy:n arviossa on otettu huomioon melun vaikutus alueen rakennusoikeuksien markkina-arvoon siten, että Teuvo Pakkalan katuun ja Kainuuntiehen rajoittuvien tonttien arvo on arvioitu alemmaksi.

Liikennemelun, yleiskaavamääräyksen ja peruskorjausohjeen vaikutuksesta asuntotontin markkina-arvoon ei ole tutkimustietoa eikä Newsec Valuation Oy ole arviossa esittänyt matemaattista kaavaa siitä, kuinka kyseiset tekijät ovat arvioon vaikuttaneet. Suojelun ja melun vaikutus markkina-arvoon on todennäköisesti perustunut arviomiehen harkintaan.

Karjasillan kaupunginosassa maanvuokrasopimuksia on jatkettu kaupunginvaltuuston päätöksen 15.3.1993 § 39 nojalla 31.12.2040 saakka. Kaupunginvaltuusto päätti tässä yhteydessä korottaa vuokraa 0,084 eurosta/k-m²/vuodessa (eli 1,47 €/k-m²/vuodessa vuoden 2011 tasossa) 0,225 euroon/k-m²/vuodessa (eli 3,94 €/k-m²/vuodessa vuoden 2011 tasossa) elinkustannusindeksin pisteluvulla 100. Asia on tullut vireille taloyhtiön hakemuksesta, kun remontin lainoituksen vakuudeksi on pankki edellyttänyt vuokraoikeutta, joka jatkuu vuoden 1994 jälkeen. Kerrostalotonttien vuokrasopimukset päättyvät Karjasillalla 1994 – 2016.

Oulun kaupungin vuokraamien asuntotonttien vuokrien perintä perustuu voimassa olevissa maanvuokrasopimuksissa sovittuihin ehtoihin vuokranmaksusta.

Oulussa kerros-, rivi- ja pientalotonteilla vuokrataso määräytyy rakennusoikeuden perusteella, koska rakennusoikeus on kerros-, rivi- ja pientalotonteilla keskeisin ominaisuuteen liittyvä hintatekijä. Sen sijaan omakotitonteilla pinta-ala on keskeisin ominaisuuteen liittyvä hintatekijä.

B-liitteet:

1. kartta vuokravyöhykkeistä
2. kartta Newsec Valuation Oy:n arvioimista markkina-arvoista
3. kartta ARA:n 16.2.2010 vahvistamista valtion tuemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista; *jaetaan kokouksessa jäsenille*
4. Raksilan asukasyhdistys ry:n 15.6.2011 päivätty vastine; *jaetaan kokouksessa jäsenille*
5. Timo Takalan 9.8.2011 päivätty vastine; *jaetaan kokouksessa jäsenille*
6. taulukko vuokratonteista; *jaetaan kokouksessa jäsenille*
7. Raksilan perusparannusohjeet. Kiinteistövirasto. 1986; *jaetaan kokouksessa jäsenille*

Päätösehdotus, kaupungingeodeetti Kaija Puhakka:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi uudistaa Raksilan kaupunginosan kortteleissa 29 – 34 (pois lukien korttelin 30 tontti 206) voimassa olevat maanvuokrasopimukset seuraavilla ehdoilla:

1. Vanha maanvuokrasopimus korvataan uudella samasta tontista tehtävällä maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukaisella maanvuokrasopimuksella.
2. Vuokra-aika on 35 vuotta (kh 23.1.2007 § 56).
3. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
4. Vyöhykkeellä I (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,757 €/k-m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 13,25 €/k-m² vuodessa.
5. Vyöhykkeellä II (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,714 €/k-m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 12,5 €/k-m² vuodessa.
6. Vuokra perustuu vuokraushetkellä voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.
7. Ehtojen 4 ja 5 mukaista vuokranmaksua porrastetaan seuraavasti:
 - 7.1 Ensimmäiseltä kahdelta vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 23 % (mikä vas-

- taa I-vyöhykkeellä 3,05 €/k-m²/vuodessa ja II-vyöhykkeellä 2,88 €/k-m² vuodessa)
- 7.2 Kolmannelta, neljänneltä ja viidenneltä vuokra-
vuodelta vuokrasta peritään 53 % (mikä vastaa I-
vyöhykkeellä 7,02 €/k-m²/vuodessa ja II-
vyöhykkeellä 6,63 €/k-m² vuodessa)
- 7.3 Kuudennesta vuokravuodesta eteenpäin vuokra
peritään täysimääräisenä.

8. Vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymää vuokrasopimusmallia.
9. Nämä vuokraehdot tulevat voimaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Mikäli uusi maanvuokrasopimus allekirjoitetaan yli yhtä vuotta ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä, tulee tämän päätöksen mukaiset vuokraehdot voimaan allekirjoitusvuotta seuraavan vuoden alusta ja vuokra pysyy kuluvan vuoden loppuun saakka entisten ehtojen mukaisena.

Tekninen lautakunta päättää antaa selostuksen mukaisen lausunnon Raksilan asukasyhdistys ry:lle ja Timo Takalalle.

Teknisen lautakunnan päätös 15.11.2011 § 534:

Asia jätettiin viikoksi (1) pöydälle.

B-liitteet: (jaettu 15.11.2011 esityslistan yhteydessä)

1. kartta vuokravyöhykkeistä
2. kartta Newsec Valuation Oy:n arvioimista markkina-arvoista
3. kartta ARA:n 16.2.2010 vahvistamista valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista; jaetaan kokouksessa jäsenille
4. Raksilan asukasyhdistys ry:n 15.6.2011 päivätty vastine; jaetaan kokouksessa jäsenille
5. Timo Takalan 9.8.2011 päivätty vastine; jaetaan kokouksessa jäsenille
6. taulukko vuokratonteista; jaetaan kokouksessa jäsenille
7. Raksilan perusparannusohjeet. Kiinteistövirasto. 1986; jaetaan kokouksessa jäsenille

Päätösehdotus, kaupungingeodeetti Kaija Puhakka:

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se päättäisi uudistaa Raksilan kaupunginosan kortteleissa 29 – 34 (pois lukien korttelin 30 tontti 206) voimassa olevat maanvuokrasopimukset seuraavilla ehdoilla:

1. Vanha maanvuokrasopimus korvataan uudella samasta tontista tehtävällä maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukaisella maanvuokrasopimuksella.
2. Vuokra-aika on 35 vuotta (kh 23.1.2007 § 56).
3. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
4. Vyöhykkeellä I (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,757 €/k-m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 13,25 €/k-m² vuodessa.
5. Vyöhykkeellä II (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,714 €/k-m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 12,5 €/k-m² vuodessa.
6. Vuokra perustuu vuokraushetkellä voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.
7. Ehtojen 4 ja 5 mukaista vuokranmaksua porrastetaan seuraavasti:
 - 7.1 Ensimmäiseltä kolmelta vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 23 % (mikä vastaa I-vyöhykkeellä 3,05 €/k-m²/vuodessa ja II-vyöhykkeellä 2,88 €/k-m² vuodessa)
 - 7.2 Neljänneltä, viidenneltä ja kuudennelta vuokravuodelta vuokrasta peritään 53 % (mikä vastaa I-vyöhykkeellä 7,02 €/k-m²/vuodessa ja II-vyöhykkeellä 6,63 €/k-m² vuodessa)
 - 7.3 Seitsemännestä vuokravuodesta eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä.
8. Vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymää vuokrasopimusmallia.
9. Nämä vuokraehdot tulevat voimaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Mikäli uusi maanvuokrasopimus allekirjoitetaan yli yhtä vuotta ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä, tulee tämän päätöksen mukaiset vuokraehdot voimaan allekirjoitusvuotta seuraavan vuoden alusta ja vuokra pysyy kuluvan vuoden loppuun saakka entisten ehtojen mukaisena.

Tekninen lautakunta päättää antaa selostuksen mukaisen lausunnon Raksilan asukasyhdistys ry:lle ja Timo Takalalle.

Teknisen lautakunnan päätös 22.11.2011 § 543:

Jäsen Jukka Lappalainen esitti jäsen Teuvo Siikaluoman kannattamana, että esittelijän päätösehdotus hyväksytään muilta osin, mutta muutetaan kohdat 4, 5 ja 7; Raksilan kaupunginosan asuntonttien vyöhykkeellä 1 olevien tonttien vuosivuokra on korkeintaan 10 euroa per kerrosneliömetri. Vyöhykkeellä 2 olevien tonttien vuosivuokra on korkeintaan 9 euroa per kerrosneliömetri. Lappalainen esitti myös että vuokranmaksu porrastetaan seuraavasti:

- Ensimmäiseltä kahdelta vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 25 %
- Kolmelta ja neljänneltä vuokravuodelta vuokrasta peritään 50 %
- Viidenneltä ja kuudennelta vuokravuodelta vuokrasta peritään 75 %
- Seitsemännestä vuokravuodesta eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä.

Suoritettussa äänestyksessä jäsen Lappalaisen esitystä kannatti neljä (4) jäsentä (Jukka Lappalainen, Raimo Hämeenniemi, Teuvo Siikaluoma ja Taina Pitkänen-Koli) ja esittelijän päätösehdotuksen kannalla oli yhdeksän (9) jäsentä (Riitta Lumijärvi, Birgitta Heikkilä, Tarja Sanila, Juha Rahkola, Pekka Alakontiola, Pirjo Sirviö, Erkki Hänninen, Mervi Siljander ja Otto Simola). Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi esittelijän päätösehdotuksen tulleen teknisen lautakunnan päätökseksi äänin 9 – 4.

Jäsenet Jukka Lappalainen ja Teuvo Siikaluoma jättivät eriävän mielipiteen; Raksilan kaupunginosan asuntonttien vyöhykkeellä 1 olevien tonttien vuosivuokra on korkeintaan 10 euroa per kerrosneliömetri. Vyöhykkeellä 2 olevien tonttien vuosivuokra on korkeintaan 9 euroa per kerrosneliömetri.

- - - - -

B-liite;

- kartta vuokravyöhykkeistä
- kartta Newsec Valuation Oy:n arvioimista markkina-arvoista
- kartta ARA:n 16.2.2010 vahvistamista valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista
- Raksilan asukasyhdistys ry:n 15.6.2011 päivätty vastine
- Timo Takalan 9.8.2011 päivätty vastine
- taulukko vuokratonteista
- Raksilan perusparannusohjeet. Kiinteistövirasto 1986

Päätösehdotus, apulaiskaupunginjohtaja Kenakkala:

Kaupunginhallitus päättää uudistaa Raksilan kaupunginosan kortteleissa 29 – 34 (pois lukien korttelin 30 tontti 206) voimassa olevat maanvuokrasopimukset seuraavilla ehdoilla:

1. Vanha maanvuokrasopimus korvataan uudella samasta tontista tehtävällä maanvuokralain (258/1966) 3 luvun mukaisella maanvuokrasopimuksella.
2. Vuokra-aika on 35 vuotta (kh 23.1.2007 § 56).
3. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
4. Vyöhykkeellä I (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,757 €/k-m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 13,25 €/k-m² vuodessa.
5. Vyöhykkeellä II (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,714 €/k-m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 12,5 €/k-m² vuodessa.
6. Vuokra perustuu vuokraushetkellä voimassa olevaan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen.
7. Ehtojen 4 ja 5 mukaista vuokranmaksua porrastetaan seuraavasti:
 - 7.1 Ensimmäiseltä kolmelta vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 23 % (mikä vastaa I-vyöhykkeellä 3,05 €/k-m²/vuodessa ja II-vyöhykkeellä 2,88 €/k-m² vuodessa)
 - 7.2 Neljänneltä, viidenneltä ja kuudennelta vuokravuodelta vuokrasta peritään 53 % (mikä vastaa I-vyöhykkeellä 7,02 €/k-m²/vuodessa ja II-vyöhykkeellä 6,63 €/k-m² vuodessa)
 - 7.3 Seitsemännestä vuokravuodesta eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä.
8. Vuokrauksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymää vuokrasopimusmallia.
9. Nämä vuokraehdot tulevat voimaan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen päättymistä seuraavan kalenterikuukauden alusta. Mikäli uusi maanvuokrasopimus allekirjoitetaan yli yhtä vuotta ennen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan päättymistä, tulee tämän

päätöksen mukaiset vuokraehdot voimaan allekirjoitusvuotta seuraavan vuoden alusta ja vuokra pysyy kuluvan vuoden loppuun saakka entisten ehtojen mukaisena.

Kaupunginhallituksen päätös 13.12.2011 § 647:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Kaupunginhallituksen päätös 20.12.2011 § 673:

Jäsen Huikari teki päätösehdotuksen kohtiin 4, 5 ja 7 kohdistuvan seuraavan muutosesityksen:

Kohta 4:

Vyöhykkeellä 1 (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,568 euroa/ m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2011 tasossa noin 9,9 euroa/ m² vuodessa.”

Kohta 5:

Vyöhykkeellä 2 (kts. liitekartta) sijaitsevien tonttien perusvuokra, joka vastaa elinkustannusindeksin pistelukua 100, on 0,535 euroa/m² vuodessa. Vuosivuokra on siten vuoden 2001 tasossa noin 9,4 euroa/m² vuodessa.

Kohta 7:

Vuokranmaksu porrastetaan seuraavasti:

- 7.1 ensimmäiseltä kolmelta vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 25 %
- 7.2 neljänneltä ja viidenneltä vuokravuodelta vuokrasta peritään 50 %
- 7.3 kuudennelta vuokravuodelta vuokrasta peritään 75 %
- 7.4 seitsemännestä vuokravuodesta eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä.”

Jäsen Huttu-Hiltunen kannatti Huikarin muutosesitystä.

Jäsen Orava esitti, että päätösehdotusta muutetaan kohdan 7 osalta seuraavasti:

- 7.1 ensimmäiseltä viideltä vuokravuodelta vuotuisesta vuokranmaksusta peritään 23 % (mikä vastaa I-vyöhykkeellä 3,05 €/k-m²/vuodessa ja II-vyöhykkeellä 2,88 €/k-m² vuodessa)
- 7.2 kuudennelta, seitsemänneltä, kahdeksannelta ja yhdeksänneltä vuokravuodelta vuokrasta peritään 53 % (mikä vastaa I-vyöhykkeellä 7,02 €/k-m²/vuodessa ja II-vyöhykkeellä 6,63 €/k-m² vuodessa)
- 7.3 kymmenennestä vuokravuodesta eteenpäin vuokra peritään täysimääräisenä”

Jäsen Pohjola kannatti Oravan muutosesitystä.

Puheenjohtaja Talvitie totesi, että molemmat muutosesitykset kohdistuvat vuokran määräytymistä koskeviin perusteisiin. Puheenjohtajan esityksestä äänestykset suoritettiin siten, että ensin asetettiin vastakkain Huikarin ja Oravan muutosesitykset ja tämän jälkeen voittanut esitys esittelijän päätösehdotusta vastaan.

Ensimmäisessä äänestyksessä jäsen Huikarin esitystä kannatti 5 jäsentä (Huikari, Takkula, Huttu-Hiltunen, Sarkkinen ja Raudas-koski) ja Oravan esitystä kannatti 8 jäsentä (Orava, Talvitie, Tervo, Korkiakangas, Lukkarila, Pohjola, Hänninen ja Aman-Toivio).

Toisessa äänestyksessä Oravan esitystä kannatti 12 jäsentä (Orava, Talvitie, Tervo, Korkiakangas, Lukkarila, Pohjola, Hänninen, Aman-Toivio, Takkula, Huttu-Hiltunen, Sarkkinen ja Raudas-koski), tyhjää äänesti 1 (Huikari) ja esittelijän päätösehdotus ei saanut kannatusta.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallituksen päätökseksi on tullut esittelijän päätösehdotus kuitenkin niin, että päätösehdotuksen kohta 7. on tullut hyväksytyksi jäsen Oravan esittämässä muodossa.

Jäsen Huikari jätti seuraavan eriävän mielipiteen:

”Perustelut; leikkaustaso pohjaesityksestä on 25 %. Esittelijän pohjaesityksessä ei ole huomioitu Raksilan puutaloalueen historiallisia erityispiirteitä kaupunkikuvan kannalta eikä myöskään liikenteen haittoja asumiselle riittävästi. Lisäksi vuokratason on mahdollistettava sosio-ekonomisesti katsottuna kaikkien asukasryhmien asumista alueella. Vuokrien porrastus on syytä tehdä tasapuolisesti Kaukovainion tonttivuokaesityksen kanssa (identtinen esitys).”