



10.05.2021

Asia/5

**§ 351**

**V 19.5.2021, Vuokrausperiaatteiden määrittäminen eräille tonteille  
(Vuosaari ja Suurmetsä)**

HEL 2021-003017 T 10 01 01 02

**Päätös**

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa:

- Vuosaarella (Keski-Vuosaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12279 sisältyvien rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tonttien 54154/1, 54074/3 ja kaavatontin 54075/2 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka sekä
- Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamutokseen nro 11370 sisältyvien asuinrakennusten korttelialueen tonttien 41302/14 ja 27 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Vuosaari
- 3 Sijaintikartta Alppikylä

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Keski-Vuosaaren tontit

Asemakaava- ja tonttitiedot

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Kaupunginvaltuuston 1.2.2017 § 56 hyväksymän ja 17.3.2017 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 12279 mukaan tontit 54154/1, 54074/3 sekä kaavatontti 54075/2 kuuluvat rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR).

Tontin 54154/1 rakennusoikeus on 1 630 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 3 642 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Lokkisaarentie 2a. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 7.5.2020.

Tontin 54074/3 rakennusoikeus on 2 750 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 7 130 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Punakiventie 8. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 13.3.2020.

Kaavatontin 54075/2 rakennusoikeus on 1 420 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 3 197 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Lokkisaarentie. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Sijaintikartta ja asemakaavan ote ovat liitteenä 2.

#### Varauspäätökset

Kaupunginhallitus on 23.11.2015 § 1 141 päättänyt siirtää tontit 54154/1, 54074/3 ja 54075/2 jatkuvaan tonttihakuun.

Tonttipäällikkö on 29.3.2019 § 22 päättänyt varata tontit 54154/1 ja 54075/2 YIT Suomi Oy:lle 31.12.2020 saakka ehdolla, että varauksen saajan tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Tonttipäällikkö on 29.3.2019 § 22 päättänyt varata tontin 54074/3 Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy:lle 31.12.2020 saakka ehdolla, että varauksen saajan tulee toteuttaa tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 6.4.2020 § 106 vuokrata kaavatontin 54075/2 ja tontin 54154/1 YIT Suomi Oy:n perustamalle yhtiölle Asunto Oy Helsingin Punakivelle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2020–31.3.2021. Tonteille valmistellaan uusia lyhytaikaisia vuokrauksia maanrakennustöiden suorittamista varten. Nämä vuokraukset tulevat voimaan 1.5.2021 alkaen.

Tontit -yksikön päällikkö on 2.10.2020 § 200 päättänyt vuokrata tontin 54074/3 Pallas Kodit Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.10.2020– 5.10.2021.

#### Vuokrauseriaatteen

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Tonttien 54154/1 ja 54074/3 sekä kaavatontin 54075/2 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaa-rahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 41 euroa (nykyarvo n. 810 euroa / ind. 1977).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 3,24 euroa/kk/km<sup>2</sup>.

Vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM 1.7.2020). Arviolausunto on oheismateriaalisssa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Vuosaaren alueelle laaditut maanvuokrasopimukset päättyvät pääsääntöisesti vuonna 2080. Vuokra-aika on siten noin 60 vuotta niin, että vuokra-aika päättyy 31.12.2080.

## Alppikylän tontit

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 30.8.2006 § 214 hyväksymän ja 13.10.2006 voimaan tulleen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11370 mukaan tontit kuuluvat asuinrakennusten korttelialueeseen (A-2). Korttelialueesta määräaloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä.

Tontin 41302/14 rakennusoikeus on 840 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 2 972 m<sup>2</sup>. Tontin kiinteistötunnus on 91-41-302-14 ja osoite Tattarikatu 7h. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2012.

Tontin 41302/27 rakennusoikeus on 980 k-m<sup>2</sup> ja sen pinta-ala on 2 824 m<sup>2</sup>. Tontin kiinteistötunnus on 91-41-302-27 ja osoite Säkikatu 19. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 26.5.2012.

Sijaintikartta ja asemakaavan ote ovat liitteenä 3.

### Varauspäätös

Kiinteistölautakunta on 23.2.2017 § 895 päättänyt siirtää tontit 41302/14 ja 27 jatkuvaan hakuun.

Tonttipäällikkö on 16.10.2017 § 44 päättänyt varata tontin 41302/14 yksityishenkilöiden toimesta perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun



30.6.2019 saakka ehdolla, että varauksensaajan tulee toteuttaa tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

Tonttipäällikkö on 16.10.2017 § 44 päättänyt varata tontin 41302/27 Sorcolor Oy:lle 30.6.2019 saakka ehdolla, että varauksensaajan tulee toteuttaa tontille vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin päällikkö päätti 12.3.2020 § 58 vuokrata tontin 41302/14 As Oy Helsingin Alppihoville ajalle 16.3.2020–15.3.2021.

Asuntotonttitiimin päällikkö 14.1.2020 § 7 vuokrata tontin 41302/27 As Oy Säkikatu 19:lle ajalle 16.1.2020–15.1.2021.

Tonttien vuokrauksia on jatkettu asuntotonttitiimin päällikön päätöksillä (3.3.2021 § 50 ja 23.3.2021 § 41) ajalle 1.4.2021–30.9.2021 maanrakennustöiden suorittamista varten.

#### Vuokrauseriaatteet

Tonttien 41302/14 ja 41302/27 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon osalta 23 euroa (nykyarvo n. 455 euroa / ind. 1977).

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on noin 1,82 euroa/kk/km<sup>2</sup>.

Vuokranmäärityksen markkinaehtoisuus on varmistettu puolueetonta arvioijaa käyttäen (GEM 1.7.2020). Arviolausunto on oheismateriaalissa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntontin vuosivuokra on 4 % ja muiden tonttien 5 % tontin laskennallisesta hinnasta, mikä määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan.

Alueelle laaditut maanvuokrasopimukset päättyvät pääsääntöisesti vuonna 2075. Vuokra-aika on siten noin 55 vuotta niin, että vuokra-aika päättyy 31.12.2075.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 8 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto vahvistaa yli 30 vuoden pituisten maanvuokrasopimusten yleiset vuokrauseriaatteet.



10.05.2021

Asia/5

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Vuokrausperiaatteet
- 2 Sijaintikartta Vuosaari
- 3 Sijaintikartta Alppikylä

**Oheismateriaali**

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

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 30.03.2021 § 165

HEL 2021-003017 T 10 01 01 02

Lokkisaarentie 2a, Punakiventie 8, Tattarikatu 7h, Säkkitatu 19

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki vahvistaa Helsingin Vuosaassa (Keski-Vuosaari) sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12279 sisältyvien rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen tonttien (AR) 54154/1 ja 54074/3 sekä kaavatontin 54075/2 (AR) vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- kaupunki vahvistaa Helsingin Suurmetsässä (Alppikylä) sijaitsevien asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen nro 11370 sisältyvien asuinrakennusten korttelialueen tonttien (A-2) 41302/14 ja 27 vuokrausperiaatteet 31.12.2075 saakka liitteen 1 mukaisesti.

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



10.05.2021

Asia/5

---

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Elena Lukkarinen, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 28998  
elena.lukkarinen(a)hel.fi

---

**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**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566