



14.01.2015

Kaj/17

## § 17

### **Vuokrauserusteet kahdelle pientalotontille Vuosaaren Aurinkolahdessa (Vuosaari, Aurinkolahti, tontit 54288/7 ja 54289/2)**

HEL 2014-014025 T 10 01 01 02

#### **Päätös**

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) asemakaavan muutoksen nro 11598 mukaisen korttelin nro 54288 tontin nro 7 ja korttelin nro 54289 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Aurinkolahden asemakaavan muutokseen nro 11598 sisältyvien asuinpienaloitonttien (AP), jotka toteutetaan valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot



14.01.2015

Kaj/17

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

## Liitteet

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Tonteista 54288/7 ja 54289/2 on järjestetty useita tontinluovutuskilpailuja. Kilpailut eivät ole kuitenkaan johtaneet tontinluovutuksiin joko kilpailun voittajan luovuttua hankkeesta tai hintakilpailuissa jätettyjen tarjousten alitettua hyväksyttävän hinnan. Tämän vuoksi tontit on lopulta siirretty jatkuvaan tonttihakuun.

Kiinteistölautakunta päätti jatkuvan tonttihaun perusteella 29.4.2014 (238 §) varata tontit 54288/7 ja 54289/2 TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemien asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

Tontit on tarkoitus vuokrata TA-Asumisoikeus Oy:lle, minkä johdosta nyt esitetään tontin vuokrausperusteiden määräämistä.

## Esittelijän perustelut

### Tausta

Vuosaaren Aurinkolahden tonteista 54288/7 ja 54289/2 on järjestetty tontinluovutuskilpailu ensimmäisen kerran jo vuonna 2008. Tavoitteena oli varmistaa erityisen korkeatasoisten omistusasuntojen toteutuminen kohteeseen. Kiinteistölautakunta päätti 1.9.2009 (483 §) varata tontit kilpailuehdotuksen "Asunto Oy Sand 1 ja 2" jättäneelle JM Suomi Oy:lle, joka yleisen taloustilanteen heikkenemisen johdosta kuitenkin luopui tonteista 28.10.2009.

Kaupunginhallitus päätti 14.6.2010 (772 §) muuttaa tonttien varausehtoja siten, että tontinluovutuskilpailu muutettiin tarjouskilpailuksi. Kilpailussa jätettiin tonteista 54288/7 ja 54289/2 vain yksi tarjous, joka hylättiin selvästi alihintaisena.

Tarjouskilpailu kahdesta tontista 54288/7 ja 54289/2 järjestettiin uudestaan ja kilpailu päättyi 15.10.2013. Kilpailussa tehtiin määräaikaan mennessä kaksi tarjousta. Devpro Oy:n tekemä tarjous oli suuruudeltaan 316 euroa/k-m<sup>2</sup> ja Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:n tarjous oli 460 euroa/k-m<sup>2</sup>. Kiinteistölautakunta päätti 14.11.2013 (566 §) hylätä tarjoukset liian alhaisina ja siirtää tontit jatkuvaan



14.01.2015

Kaj/17

tonttihakuun kaupunginhallituksen päätöksen 28.1.2013 (139 §) perusteella.

Kiinteistölautakunta päätti jatkuvan tonttihaun perusteella 29.4.2014 (238 §) varata tontit 54288/7 ja 54289/2 TA-Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemien asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 20.6.2007 hyväksymän ja 3.8.2007 lainvoimaiseksi tulleen Aurinkolahden asemakaavan muutoksen nro 11598 mukaan tontit 54288/7 ja 54289/2 kuuluvat asuinpientalojen korttelialueeseen (AP).

Tontin 54289/2 rakennusoikeus on 966 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 2 147 m<sup>2</sup> ja osoite Solvikinkuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 19.6.2008.

Tontin 54288/7 rakennusoikeus on puolestaan 1 076 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 2 391 m<sup>2</sup> ja osoite Svartvikinkuja 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 29.5.2008.

Sijaintikartta ja ote asemakaavasta ovat liitteenä 1.

#### Vertailutiedot

Vuosaaren Aurinkolahden alueelta tai lähialueelta on saatavilla niukasti vertailutietoja viime vuosina tehdyistä pientaloja koskevista vuokrauksista. Suurin osa alueen tonteista on luovutettu myymällä tai on muutoin yksityisessä omistuksessa.

Vertailukelpoisena tietona todettakoon, että kaupunginvaltuusto päätti 1.2.2012 (23 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin nro 54286 tontin nro 2, joka toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntona, pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa 36 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa asuintilan kerrosalan osalta.

#### Ehdotetut vuokrausperusteet

Ottaen huomioon tonttien 54288/7 ja 54289/2 tyyppi (pientalo), niiden hallintamuoto, tonttien helppo rakennettavuus sekä niiden sijainti lähellä metroasemaa ja rantaa esitetään, että Vuosaaren Aurinkolahden asuinpientalotonttien (AP) 54288/7 ja 54289/2 vuosivuokra määrättäisiin pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 33 euroa.



Asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei perittäisi vuokraa.

Tonteille 54288/7 ja 54289/2 mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta perittäisiin asuintiloja vastaavaa vuokraa.

Asuntotonttien vuosivuokrasta esitetään perittäväksi 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

Tonteille esitettävä vuokra vastaa nykyarvoltaan (10/2014, ind. 19,16) noin 629 euron kerrosneliömetrihintaa ja ara-alennus huomioiden noin 503 euron kerrosneliömetrihintaa.

Maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin olisi tällöin noin 2,5 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk ja ara-alennus huomioon ottaen noin 2 euroa/as-m<sup>2</sup>/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaan asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Vuokra-ajaksi esitetään molempien asuntotonttien osalta noin 60 vuotta. Tällöin vuokra-aika päättyisi 31.12.2075.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Sijaintikartta ja ote asemakaavasta

**Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto**

Kiinteistölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 08.12.2014 § 1291

**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



HEL 2014-014025 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) asemakaavan muutoksen nro 11598 mukaisen korttelin nro 54288 tontin nro 7 ja korttelin nro 54289 tontin nro 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Aurinkolahden asemakaavan muutokseen nro 11598 sisältyvien asuinpientalotonttien (AP), jotka toteutetaan valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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



14.01.2015

Kaj/17

Kiinteistölautakunta 27.11.2014 § 585

HEL 2014-014025 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 95/676 508, Solvikinkuja 4 / Svartvikinkuja 4

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari, Aurinkolahti) asemakaavan muutoksen nro 11598 mukaisen korttelin 54288 tontti 7 ja korttelin 54289 tontti 2 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Aurinkolahden asemakaavan muutokseen nro 11598 sisältyvien asuinpientalotonttien (AP), jotka toteutetaan valtion korkotukemana asumisoikeusasuntotuotantona, vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavien liike-, toimisto- tai työtilojen osalta peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa. Siltä osin kuin asemakaava sallii tällaisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, ei maanvuokraa peritä.

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

2

Asuntotonttien vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).

3

Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800

**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



14.01.2015

Kaj/17

---

katarina.nordberg(a)hel.fi

---

**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