



**20**

**Asuinkerrostalotontin (AK) pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen, täydennysrakentamiskorvauksen suorittaminen sekä uuden tontin pitkäaikainen vuokraaminen (Vuosaari, tontit 54033/8 ja 9, entinen tontti 54033/3)**

HEL 2014-000341 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta L5 P2, Rastilantie

**Päätösehdotus**

**A**

Lautakunta päättäneen muuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) vuokratun Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54033 tontin 3 (pinta-ala 12 547 m<sup>2</sup>, os. Rastilantie 5) maanvuokrasopimusta nro 15745 1.2.2014 alkaen seuraavasti:

1

Vuokra-alue on 1.4.2011 voimaan tulleen asemakaavan muutoksen nro 11959 mukainen Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan korttelin 54033 tontti 8 (AK) (os. Rastilantie 5, pinta-ala noin 9 169 m<sup>2</sup>).

2

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontin lohkomista ja rekisteröintiä.

3

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11959 mukaisten tonttien 54033/8, 9, 10, 12 ja 13 välillä 2.7.2013 allekirjoitettua sopimusta rasiteluonteisista oikeuksista liitteineen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään em. sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Em. sopimus liitetään mainittujen tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

4

Muilta osin noudatetaan entisiä ehtoja.

Samalla lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle 226 856 euron suuruisen täydennysrakentamiskorvauksen ja tilaamaan asuntotuotantotoimistolta liitteen nro 1 mukaiset sen ilmoittamat



korvausinvestoinnit yhteensä enintään 578 181 euron hintaan (sis. alv. 24 %) sen jälkeen, kun tonttia 54033/3 koskeva vuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu. Lopullisten korvausinvestointien ylittäessä perustellusta syystä edellä mainitun enimmäismäärän, lautakunta päättäneen oikeuttaa tonttiosaston osastopäällikön suorittamaan mahdolliset lisäkustannukset ja tarkistamaan tarvittaessa täydennysrakentamiskorvausta.

(A1154-50)

B

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Y-tunnus 2379058-6) Helsingin kaupungin 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54033 tontin 9 (pinta-ala noin 2 503 m<sup>2</sup>, os. Rastilantie 3) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.2.2014 - 31.12.2075 alla olevin ja liitteestä nro 2 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 2 690 euroa vuodessa sekä sitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100.

Vuokra maksetaan vuosittain neljässä yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.3., 15.4., 15.7. ja 15.10.

Tontin täysimääräisestä 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.

Kalenterivuodelta (1.1. - 31.12.) perittävä kokonaisvuokra on edellä mainittu alennus huomioiden 31.12.2014 saakka 40 888 euroa, jolloin ajalta 1.2.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 37 481 euroa.

(A1154-863)

Lisäksi noudatetaan korkotuetun kiinteistöyhtiön pitkäaikaisen vuokrauksen lisäehtoja.



Edelleen lautakunta päättäne, että maanvuokrasopimus voidaan allekirjoittaa vasta, kun tontin 54033/3 maanvuokrasopimus on muutettu koskemaan tonttia 54033/8.

## Tiivistelmä

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (jäljempänä Heka) vuokratusta tontista (AK) 54033/3 on täydennysrakentamista koskevalla asemakaavan muutoksella nro 11959 kaavoitettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 54033/9, jolle on merkitty lisärakennusoikeutta 2 650 k-m<sup>2</sup>. Samalla entisestä tontista 54033/3 on muodostettu pinta-alaltaan pienempi tontti (AK) 54033/8, jolle on merkitty rakennusoikeutta 9 600 k-m<sup>2</sup>. Uuden tontin 54033/9 autopaikat (21 kpl) on osoitettu LPA-tontilta 12. Korttelin 54033 vanhojen kerrostalojen autopaikat sijoitetaan valtaosin LPA-tontille 13.

Lautakunnalle esitetään, että tontin 54033/3 vuokralaiselle Hekalle maksetaan kaupunginvaltuuston vahvistamien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden ja kiinteistölautakunnan hyväksymien soveltamisohjeiden mukainen 226 856 euron suuruinen täydennysrakentamiskorvaus. Lisäksi lautakunta oikeuttanee tonttiosaston osastopäällikön tilaamaan kohteen 578 181 euron suuruiset (sis. alv. 24 %) korvausinvestoinnit asuntotuotantotoimistolta.

Tämän vuoksi lautakunnalle esitetään, että tontin 54033/3 vuokrasopimus muutetaan vuokra-alueen osalta vastaamaan kaavamuutoksen mukaista tonttia 54033/8 ja että kaavamuutoksen mukainen tontti 54033/9 vuokrataan pitkäaikaisesti Hekalle asuntotarkoituksiin 31.12.2075 saakka.

Sen sijaan tonttiosaston osastopäällikkö päättää nykyisen johtosäännön mukaan pysäköintitonttien (LPA) 54033/12 ja 13 pitkäaikaisesta vuokrauksesta.

## Esittelijän perustelut

### Täydennysrakentamisen edistämisperiaatteet ja soveltamisohjeet

Kaupunginvaltuusto päätti 8.6.2005 (141 §) vahvistaa periaatteet lisärakentamisen edistämiseksi kaupungin vuokratonteilla.

Samalla kaupunginvaltuusto kehotti kiinteistölautakuntaa antamaan soveltamisohjeet täydennysrakentamisen edistämisperiaatteiden noudattamisesta käytännössä.

Kiinteistölautakunta hyväksyi 13.12.2005 (770 §) mm. seuraavat soveltamisohjeet kaupungin vuokratonttien lisärakentamiselle:



1

Menettelyä sovelletaan asuntotonttien lisärakentamiseen. Perustelluista syistä sitä voidaan soveltaa myös muuhun kuin asuntotonttiin erityisesti silloin, kun se on samalla vuokralaisella kuin asuntotonttikin.

2

Täydennysrakentamiselle kaavoitetaan ja muodostetaan oma tontti.

3

Uusi tontti vapautetaan vuokrasopimuksen muutoksella kaupungin vapaaseen hallintaan vuokralaiselle maksettavaa korvausta vastaan.

4

Kaupunki päättää uudelle tontille rakennettavan asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodon kaupungin asunto-ohjelman asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisesti.

5

Kaupunki maksaa vuokralaiselle 1/3 kaavoituksen vuokratontilla tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta. Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestointikustannukset. Rakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan kunkin alueen kohtuullinen hintataso.

6

Korvaus maksetaan vuokralaiselle vuokrasopimusmuutoksen allekirjoittamisen yhteydessä.

7

Täydennysrakentamismenettelyssä kaikkia vuokralaisia kohdellaan yhdenvertaisesti ja menettelyssä pyritään yhtenäiseen ja johdonmukaiseen käytäntöön.

#### Täydennysrakentamiskampanja

Kaupunginvaltuusto on 29.4.2009 lisäksi maankäytön ja asumisen toteutusohjelman 2008–2017 (MA-ohjelma) seurantaraportin käsittelyn yhteydessä päättänyt käynnistää täydennysrakentamiskampanjan, jonka tavoitteena on kannustaa kiinteistönomistajia, asunto-osakeyhtiöitä sekä kiinteistöyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen, ja hyväksynyt seuraavan täydennysrakentamista edistävän toimenpiteen:



8

Kaupungin vuokratonteilla kaupunki maksaa vuokratontin haltijalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 sijasta enimmillään 2/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta silloin, kun haltijan nykyisten autopaikkojen toteuttamisesta uuden asemakaavan mukaisille autopaikoille aiheutuu merkittäviä korvausinvestointeja.

Todettakoon vielä, että täydennysrakentamisen edistämiseksi kiinteistölautakunta päätti 9.6.2009 soveltamisohjeiden tarkistamisesta niin, että korvauksen suuruus on riippumaton lisärakennusoikeuden tulevasta hallinta- ja rahoitusmuodosta. Siten esim. valtion tukemassa asuntotuotannossa rakennusoikeuden hinnan määrittelyn perustana käytetään alueen kohtuullista hintatasoa ilman nykyistä 20 %:n vähennystä.

#### Asemakaava

1.4.2011 lainvoimaiseksi tullut asemakaavan muutos nro 11959 mahdollistaa muun ohella täydennysrakentamista asuntotontille (AK) 54033/3.

Tontista (AK) 54033/3 on kaavamutoksella erotettu uusi asuinkerrostalotontti (AK) 54033/9, jolle on merkitty rakennusoikeutta 2 650 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi tontista 54033/3 on erotettu uusi pysäköintitontti (LPA) 54033/12. Samalla tontin 54033/3 pinta-alaa on pienennetty ja siitä on muodostettu tontti (AK) 54033/8, jolle on merkitty rakennusoikeutta 9 600 k-m<sup>2</sup>.

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11959 on liitteenä nro 3 ja sijaintikartta liitteenä nro 4.

#### Tontin 54033/3 maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kiinteistölautakunta päätti 31.12.1991 (2034 §) vuokrata tontin 54033/3 Kiinteistö Oy Rastilantie 5:lle asuntotarkoituksiin ajaksi 1.1.1992 - 31.12.2035. Vuokraoikeus rakennuksineen on siirtynyt 31.12.1992 Vuosaaren Kiinteistöt Oy:lle, joka on fuusioitunut 31.12.2011 tontin 54033/3 nykyisenä vuokralaisena olevaan Hekaan. Kiinteistölautakunta on 7.9.2010 (553 §) jatkanut tontin vuokra-aikaa 31.12.2040 saakka.

Tontin 54033/3 maanvuokrasopimus muutetaan vastaamaan asemakaavan muutoksen nro 11959 mukaista tonttia 54033/8.

#### Täydennysrakentamiskorvauksen ja investointikustannusten suorittaminen



Korvauksen suorittaminen on käsitelty tonttiosastolla kaupunginvaltuuston päättämien täydennysrakentamisperiaatteiden ja lautakunnan antamien soveltamisohjeiden mukaisesti.

Kaupunki maksaa tontin vuokralaiselle Hekalle täydennysrakentamiskorvauksena 1/3 uudisrakentamistontin nettoarvon nousun määrästä.

Lisärakennusoikeuden arvosta vähennetään ensin ns. korvausinvestoinnit. Uuden asuntotontin käyttöönotto ja rakentaminen edellyttävät nykyisten asukkaiden maantasoisten autopaikkojen siirtämistä ja uusien korvaavien autopaikkojen rakentamista. Lisäksi kustannuksia aiheutuu mm. Hekan kiinteistön viemärin, hulevesi- ja vesilinjojen siirtotyöstä sekä tontin 54033/8 jätahuollon uusimisesta.

Korvausinvestoinnit suunnittelu-, rakennuttamis- ja rahoituskuluineen ovat yhteensä 578 181 euroa. Korvausinvestointeja koskevat työt on kilpailutettu uudisrakennushankkeen urakkakilpailun yhteydessä. Tonttiosasto tulee tilaamaan kyseiset työt kohteen rakennuttajalta asuntotuotantotoimistolta ja maksaa kustannukset tehdyn hankintapäätöksen mukaisesti laskutusta vastaan.

Lisärakennusoikeuden hinnan määrittelyn lähtökohdaksi otetaan alueen kohtuullinen hintataso. Kaupunginvaltuusto päätti 28.8.2013 (269 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 54033/9 pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, joka nykyyhintatasossa vastaa pääoma-arvoa 475 euroa/k-m<sup>2</sup> (ind. 1900).

Hekalle maksettava täydennysrakentamiskorvaus asemakaavan muutoksen nro 11959 tuomasta tontin 54033/9 nettoarvon noususta on 226 856 euroa. Korvausinvestointien määrä on 578 181 euroa (sis. alv. 24 %).

Täydennysrakentamista koskeva korvauslaskelma on liitteenä nro 1.

Täydennysrakentamiskorvaus maksetaan vuokralaiselle sen jälkeen, kun tonttia 54033/3 koskeva vuokrasopimuksen muutos on kaupungin ja vuokralaisen välillä allekirjoitettu.

## Määrärahat

Täydennysrakentamiskorvauksiin on kiinteistövirastolle vuoden 2014 budjettiin osoitettu 2 Me:n määräraha.

## Tontin 54033/9 pitkäaikainen vuokraaminen

### Hakemus

**Postiosoite**  
PL 2214  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tontti@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Fabianinkatu 31 D  
Helsinki 10  
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

**Puhelin**  
+358 9 310 1671  
**Faksi**  
+358 9 310 36380

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI4780001370069628  
**Alv.nro**  
FI02012566



Hakemus on liitteenä nro 5. Hakemusta on 26.2.2014 tulleella sähköpostilla täydennetty ja pyydetty, että vuokrasopimus tehtäisiin 1.2.2014 lukien hakemuksessa ilmoitetun 16.1.2014 sijaan.

#### Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata tontin 54033/9 asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 16.2.2011 hyväksymän ja 1.4.2011 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 11959 mukaan tontille 54033/9 voi rakentaa viisikerroksisen asuinkerrostalon. Tonttia ei vielä ole lohkottu ja rekisteröity. Tonttijako nro 12287 on hyväksytty 22.4.2013. Tontin pinta-ala on 2 503 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2 650 k-m<sup>2</sup> (e=1,06). Tontin osoite on Rastilantie 3.

Tontille tulee rakentaa asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat sekä vähintään 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa, 1 talopesula sekä 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumistai vastaavaa yhteistilaa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/125 k-m<sup>2</sup>.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Tontista ei ole tehty lyhytaikaista vuokrausta, sillä se on muodostettu täydennysrakentamista varten tontista 54033/3. Tontille on haettu rakennuslupa vanhan, tontille 54033/3 tehdyn maanvuokrasopimuksen perusteella.

#### Rasiteluonteiset ehdot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11959 mukaisten tonttien 54033/8, 9, 10, 12 ja 13 välillä 2.7.2013 allekirjoitettua sopimusta rasiteluonteisista oikeuksista liitteineen.

Vuokranantaja ei vastaa mistään em. sopimuksesta aiheutuvista velvoitteista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Em. sopimus liitetään mainittujen tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Sopimuksessa on muun muassa pelastusteitä, huoltoajoyhteyksiä, jätesyväsäiliöitä, pysäköintipaikkoja ja sähkölinjoja koskevia rasitteenluonteisia ehtoja.

Rasitesopimus ja -kartta ovat liitteinä nrot 6 ja 7.

#### Rakennussuunnitelmat, energiatehokkuus ja hankinta-arvo



Asunto-osaston rakennushankkeen tietojen 4.6.2013 mukaan tontille 54033/9 rakennetaan yhteensä 34 valtion korkotukilainoittamaa vuokra-asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 67 m<sup>2</sup>.

Suunnitelmien ja rakennusluvan 13.8.2013 (258 §) mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen toteutettava asuinrakennusoikeus on yhteensä 2 690 k-m<sup>2</sup> (kaavassa 2 650 k-m<sup>2</sup>).

Tontin rakennushanke täyttää varauspäätöksen ehtona olleet vuoden 2008 lain mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy valtion tukemissa kohteissa erikseen hankkeiden suunnitelmat ja hankinta-arvon.

#### Vuokrauserusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 28.8.2013 (269 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan tontin 54033/9 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 25 euroa.
- Niistä asuntojen ulkopuolisista asuntoja palvelevista tiloista, jotka saa asemakaavamääräysten mukaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, ei peritä vuokraa.
- Asuntotontin 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).
- Muuten noudatetaan tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Tontin maanvuokra

Mainitun kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan tontin vuokra määräytyy seuraavasti, kun asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei vuokraa peritä:





| K-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 100) | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind.<br>1900) | perusvuosivuokra<br>e (ind. 100) | alkuvuosisuokra<br>e (ind. 1900) | 80 % e<br>(ind.<br>1900) |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 2 690            | 25                               | 475                                  | 2 690                            | 51 110                           | 40 888                   |

$(2\,690 \times 25 \times 4\%) \times 19,00$

Rakennusluvan mukaan kerrosalaa on käytetty 2 690 k-m<sup>2</sup>, joten vuokra peritään tämän mukaan.

#### Muut ehdot

Muilta osin voitaneen noudattaa päätösehdotuksesta ilmeneviä ehtoja.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

#### Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Korvauslaskelma Heka Vuosaari
- 2 Lisäehdot tontti 54033-9
- 3 Asemakaava nro 11959
- 4 Sijaintikartta
- 5 Hakemus
- 6 Rasitesopimus
- 7 Rasitesopimuksen liitekartta

#### Otteet

##### Ote

Vuokralainen

Att

Tonttiosasto

Taske

Kmo

Kv/hallinto-osasto

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta

Liite 2

Liite 2

Liite 2

Liite 2

Liite 2

Liite 2