



**16**

**Asuntotontin (AK) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Pukinmäki, tontti 37026/8)**

HEL 2013-013489 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta 115/681 499, Eskolantie 6

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen vuokrata Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) Helsingin kaupungin 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37026 tontin 8 (os. Eskolantie 6, pinta-ala 3 135 m<sup>2</sup>, kiinteistötunnus 91-37-26-8) asuntotarkoituksiin ajaksi 1.3.2014 - 31.12.2080 alla olevin ja liitteestä nro 1 ilmenevin ehdoin:

1

Tammikuun 1. päivästä 2015 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 3 536 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 asuintilojen 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 vuokra on 31.12.2014 saakka 53 747 euroa, jolloin ajalta 1.3.2014 - 31.12.2014 perittävä vuokra on 44 789 euroa.

(A1137-65)

Tontin lyhytaikainen vuokraus (A1137-64) merkitään päätymään 28.2.2014.

**Tiivistelmä**



Helsingin Asumisoikeus Oy:lle vuokrataan Pukinmäen Eskolantien asuntotontti 37026/8 1.3.2014 alkaen. Tontille rakennetaan korkotuettuja asumisoikeusasuntoja yhteensä 42 kappaletta.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Asuntotuotantotoimisto pyytää hakemuksellaan 30.1.2014, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle asuntotontin (AK) 37026/8 pitkäaikaisesti 1.3.2014 alkaen.

### Varauspäättös

Kaupunginhallitus päätti 30.1.2012 (113 §) varata tontin 37026/3 valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntojen suunnittelua varten 31.12.2013 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin rakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemina vuokra-asuntoina ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.

- Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoisiksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

- Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

- Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

- Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä



mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

- Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita.
- Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 2.11.2011 päivättyä toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.
- Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 12.10.2012 lainvoiman saaneen asemakaavan muutoksen nro 11977 mukaan tontti 37026/3 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7 700 k-m<sup>2</sup>.

Tontille on rakennettava 5-7 -kerroksisia asuinrakennuksia. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa 2/3 käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tontin Eskolantien puoleisessa reunassa sijaitsee säilytettävä puurivi.

Korttelin 37026 tontti 3 on jaettu tonttijaolla (tonttijako nro 12369, vahvistettu 29.10.2013) tontteihin 8 ja 9. Tontin 37026/8 rakennusoikeus on 3 400 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 3 135 m<sup>2</sup>. Tontin 37026/9 rakennusoikeus on 4 300 k-m<sup>2</sup> ja pinta-ala 5 305 m<sup>2</sup>.

Sitovan tonttijaon mukaisia tontteja 8 ja 9 ei vielä ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Tonttien autopaikkavelvoite määräytyy normin 1 ap/140 k-m<sup>2</sup> mukaan.

Sijaintikartta, kopio asemakaavan muutoksesta nro 11977 ja tonttijakokartta ovat liitteinä nrot 2,3 ja 4.

#### Lyhytaikaiset vuokraukset

**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



Tontti on ollut vuokrattuna lyhytaikaisesti Helsingin Asumisoikeus Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalla 1.11.2013 - 30.4.2014 (MaPtl 5.11.2013, 268 §).

#### Hanke ja suunnitelmat

Tontille 37026/8 rakennetaan korkotukilainoitettuja asumisoikeusasuntoja yhteensä 42 kappaletta.

Tonttien 37026/8 ja 9 välille tehdään myöhemmin yhteisjärjestelysopimus.

#### Rakennussuunnitelmat

Kiinteistöviraston tonttiosaston maanluovutustoimiston toimistopäällikkö on todennut (MaPtl 24.1.2014, 10 §) Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy:n suunnittelemat rakennukset 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37026 tonteille 8 ja 9 vuokrasopimuksen mukaisiksi.

Asemakaavatontille 37026/3 merkitty 7 700 k-m<sup>2</sup>:n asuinkerrosala on jaettu siten, että tontille 8 tulee 3 400 k-m<sup>2</sup> ja tontille 9 tulee 4 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Piirustukset esittävät tontille 8 viisi- ja kuusikerroksisen asuintalon. Niiden yhteenlaskettu käytetty rakennusoikeus 3 358 k-m<sup>2</sup> ei ylitä kaavan sallimaa 3 400 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeutta.

#### Energiaselvitys

Tontin rakennushankkeet täyttävät varauspäätöksen ehtona olleet energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaiset energiatehokkuusluokan A vaatimukset (nykyisten vaatimusten C-energiatehokkuusluokka). Laki rakennusten energiatodistuksista muuttui vuonna 2013.

#### Tontin maaperätiedot

Kaupungilla käytettävissä olevien tietojen mukaan tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän pilaantumista.

#### Tontin maanvuokra

Kaupunginvaltuuston päätti 13.11.2013 (392 §) vahvistaa tontin 37026/8 vuokrauserusteet 31.12.2080 saakka. Vuokrauserusteiden mukaan asuinrakennusten tontin (AK) 37026/8 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 26 euroa.



Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Asuntotontille mahdollisesti toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta peritään samaa maanvuokraa kuin asuntokerrosalalta.

Tontin 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). Korkotukialennusta myönnetään siltä osin kuin tontin rakennusoikeutta käytetään valtion korkotukemien asuntojen rakentamiseen.

Muuten noudatetaan soveltuvin osin tavanomaisia asuntotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen päättämiä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyä koskevia ehtoja.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia nro 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

#### Maanvuokra

Edellä mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1900)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosisuokra e (ind. 1900)	alkuvuosisuokra e 80 % (ind. 1900)
3 400	26	494	3 536	67 184	53 747

$(3\,400 \times 26 \times 4\%) \times 19,00$

Maanvuokrasta vähennetään kaupunginvaltuuston hyväksymien vuokrausperusteiden mukainen 20 %:n alennus tontille rakennettavista asuintiloista, koska kyseessä on valtion korkotuettu hanke. Tontin alkuvuosisuokra on siten 53 747 euroa vuodessa.

#### Vuokra-aika

Tontti vuokrataan ajaksi 1.3.2014 - 31.12.2080.

#### Rekisteröinti

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.



Lisäehdot

Tontin pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei allekirjoiteta ennen kuin tontti on rekisteröity, ellei tonttiosasto toisin päättä.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Jessina Haapamäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 74463  
jessina.haapamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ehdot
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavan muutos nro 11977
- 4 Tonttijako 12369
- 5 Tonttiosaston toimintaohje

Otteet

**Ote**

Vuokralainen

Kv/Tonttiosasto  
Kv/Hallinto-osasto  
Kv/Kaupunkimittausosasto  
HKR/Palveluosasto

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje,  
kiinteistölautakunta  
Liite 1  
Liite 5  
Liite 1  
Liite 1  
Liite 1  
Liite 1