



30.10.2012

Po/1

1

## Esitys kaupunginhallitukselle kesämaja-alueiden vuokrausperusteiden määrittämiseksi

HEL 2012-013251 T 10 01 01 03

### Päätösehdotus

Yleisten töiden lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaisi yleisten töiden lautakunnan vuokraamaan kesämaja-alueita 1.1.2013 - 31.12.2042 seuraavasti:

1. Lauttasaaren ja Lammassaaren kesämaja-alueet vuokrataan 31.12.2042 asti lukuun ottamatta siirrettävien majojen aloja, jotka vuokrataan korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan.

Vasikkasaaren kesämaja-alue vuokrataan korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan kunnes asemakaava on päätetty toteuttaa.

Asemakaavoittamattomat kesämaja-alueet vuokrataan korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan kunnes asemakaavat tulevat voimaan ja kesämajojen rakentamistapaohjeet on hyväksytyt.

2. Asemakaavoitetun kesämaja-alueen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 20 euron perusvuosivuokraa kesämajaa kohden. Muulla alueella vuosivuokra on kiinteä 370 euroa kesämajaa kohden.
3. Asemakaavoitetulla kesämaja-alueella olevien yhdistysten rakennusten alojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 0,50 euron ja kaupungin rakennusten osalta 0,70 euron perusvuosivuokraa/m<sup>2</sup>/vuosi.

Muulla alueella vuosivuokra on kiinteä yhdistysten rakennusten alojen osalta 9 euroa/m<sup>2</sup>/vuosi ja kaupungin rakennusten osalta 13 euroa/m<sup>2</sup>/vuosi.

4. Muuten noudatetaan yleisten töiden lautakunnan päättämiä ehtoja.



Lauttasaaren ja eräiden muiden kesämaja-alueiden maanvuokrasopimukset päättyvät 31.12.2012.

Yleisten töiden lautakunta päätti 28.11.2002 § 611 Lauttasaaren asemakaavoitetulla kesämaja-alueella olevan kesämajan vuosivuokraksi 320 euroa ja muiden alueiden vuosivuokraksi 300 euroa kesämajaa kohden. Yhdistysten rakennusten alojen osalta vuokraksi vahvistettiin 7,5 euroa/m<sup>2</sup>/vuosi ja kaupungin rakennusten osalta 11,5 euroa/m<sup>2</sup>/vuosi.

Lauttasaaren asemakaavoitetut kesämaja-alueet vuokrattiin kymmeneksi vuodeksi ja niiden vuokra sidottiin indeksiin. Muut kesämaja-alueet vuokrattiin korkeintaan viideksi vuodeksi.

Uuden vuokrakauden alkaessa 1.1.2013 alueille tulisi määrätä uudet vuokrausperusteet. Vuonna 2002 päätettyä vuokratasoa on perusteltua tarkistaa rahan arvon muutosta vastaavasti.

Virallinen elinkustannusindeksi, jossa lokakuu 1951 on 100, on noussut tammikuusta 2003 elokuuhun 2012 1569 pisteestä 1865 pisteeseen eli 18,8 %.

## Esittelijä

Helsingillä on yhdeksän kesämaja-aluetta, joilla on yli 1 600 kesämajaa. Kesämaja-alueet syntyivät 1920-luvulla kansanpuistoalueista, joissa sai aluksi telttailla viikonloppuisin. Vähitellen teltat korvautuivat koottavilla kojuilla. Sota-aikana majoja ei tarvinnut purkaa talveksi ja varsinainen kesämajatoiminta sai alkunsa.

### Kesämaja-alueet (suluissa kesämajojen lukumäärä)

Lauttasaari (388 kpl)

Lauttasaaren Särkiniemen-Veijarivuoren ja Länsiulapanniemen kesämaja-alueilla on voimassa olevat asemakaavat (10360 ja 10365). Kesämajoille on hyväksytty rakentamistapaohjeet.

Kesämajoille osoitetut alueet voidaan vuokrata HKL-kesämajat ry:lle, Poliisimajalaiset ry:lle ja Särkiniemen mökkiläiset ry:lle 31.12.2042 asti. Siirrettävien majojen alat vuokrataan korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan kunnes majat on siirretty.

### Sotainvalidien kesämaja-alue

Kaupunginhallitus päätti 17.1.2011 (§ 45), että sotainvalidien kesämaja-alueella olevat majanpaikat vuokrataan suoraan helsinkiläisille sotainvalideille ja heidän leskillensä 1.1.2010 –



31.12.2015 väliseksi ajaksi ja että majanpito on rajoitettu helsinkiläisiin sotainvalideihin ja heidän leskiinsä.

Lauttasaaren asemakaavoissa kesämajoille osoitettujen alueiden ulkopuolella olevista kesämajoista on siirretty tälle alueelle 30 kesämajaa. Siirtämättä on vielä 23 kesämajaa Särkiniemestä ja neljä poliisien alueelta.

Lammassaari (106+22 kpl)

Lammassaarella on voimassa oleva asemakaava (11775). Kesämajoille on hyväksytty rakentamistapaohjeet.

Asemakaavassa osoitetun kesämaja-alueen ulkopuolella on 17 kesämajaa, jotka tulee siirtää kaavan osoittamalle alueelle. Paikat näille on osoitettu. Asemakaava mahdollistaa lisäksi 22 uuden kesämajan rakentamisen. Uudet paikat arvotaan halukkaiden helsinkiläisten kesken avoimen haun perusteella loppuvuodesta 2012.

Kesämajoille osoitettu alue voidaan vuokrata Raittiusyhdistys Koitto ry:lle 31.12.2042 asti. Siirrettävien majojen alat vuokrataan korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan kunnes majat on siirretty.

Vasikkasaari (51 kpl)

Vasikkasaaren asemakaavassa (10600) on rakennusaloja yksityisten vapaa-ajan asuntojen lisäksi matkailuelinkeinoa palvelevia rakennuksia varten. Kunnes asemakaava on päätetty toteuttaa, on kesämaja-alue tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan Vasikkasaaren mökkiläiset ry:lle.

Varis- ja Pitkäluoto (20 kpl)

10.10.2012 hyväksytyssä Kruunuvuorenrannan eteläosan asemakaavassa (12080) Varis- ja Pitkäluodolle on osoitettu kesämaja-alue. Kunnes asemakaava on tullut voimaan ja saarelle on hyväksytty kesämajojen rakentamistapaohjeet, alue on tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan Helsingin pelastuslaitoksen kesäkotiyhdistys ry:lle.

Satamasaari (109 kpl)

Satamasaareen laaditaan asemakaavaa, joka varmistaa kesämajatoiminnan jatkumisen. Kunnes asemakaava on tullut voimaan ja kesämajojen rakentamistapaohjeet hyväksytyt, alue on tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan Satamasaarelaiset ry:lle

Stansvik (23+30 kpl)



Stansvikinnummen asemakaava on valmisteilla. Uuden kylän mökit (30 kpl) on tarkoitus siirtää Vanhan kylän alueelle.

Kunnes asemakaava on tullut voimaan ja kesämajojen rakentamistapaohjeet hyväksytyt, alue on tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan Julkis- ja yksityisalojen toimihenkilöliitto Jyty Helsinki ry:lle.

Kivinokka (608 kpl)

Kivinokka on selvitysalueita, jonne laaditaan osayleiskaavaa.

Kesämaja-alueet on vuokrattu yleisten töiden lautakunnan päätöksin Kivinokkalaiset ry:lle ja Helsingin Ponnistus ry:lle vuoden 2020 loppuun sekä Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry:n Helsingin yhteisjärjestölle vuoden 2013 loppuun saakka.

Kunnes alueelle on laadittu asemakaava ja se on tullut voimaan ja kesämajojen rakentamistapaohjeet hyväksytyt, alueet on tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan mainituille yhdistyksille.

Sipoon Hanskinen (66 kpl)

Sipoon kunnanvaltuusto on 13.6.2012 hyväksynyt saariston ja rannikon osayleiskaavan. Päätöksestä on tehty 18 valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Hanskinen on osayleiskaavassa loma-alueita, jolle saa rakentaa yhteisön käyttöön loma- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelutilanteesta johtuen alue on tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan Hanskinen mökkiläiset ry:lle ja Helsingin Kala- ja Erätoverit ry:lle.

Espoon Varsasaari (235 kpl)

Espoon eteläosien yleiskaava on voimassa. Tekeillä on saariston osayleiskaava, jossa alue on tarkoitettu virkistyskäyttöön.

Suunnittelutilanteesta johtuen alue on tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan Varsasaari-yhdistys ry:lle.

#### Kaupungin omistamat rakennukset

Kesämaja-alueilla on vähäisiä kaupungin omistamia rakennuksia ja rakennelmia, jotka vuokrataan kesämajayhdistyksille näiden käyttöön.

#### Yhdistysten omistamat rakennukset



Kesämaja-alueilla on yhdistysten omistamia saunoja ja muita rakennuksia, joiden alat vuokrataan yhdistyksille.

#### Vuokra

Vuonna 2002 päätettyä vuokratasoa on perusteltua tarkistaa rahan arvon muutosta vastaavasti.

Virallinen elinkustannusindeksi, jossa lokakuu 1951 on 100, on noussut tammikuusta 2003 elokuuhun 2012 1569 pisteestä 1865 pisteeseen eli 18,8 %.

Asemakaavoitetun kesämaja-alueen vuosivuokra voitaneen määrätä pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 20 euron perusvuosivuokraa kesämajaa kohden. Muulla alueella vuosivuokra on kiinteä 370 euroa kesämajaa kohden.

Yhden kesämajanpaikan indeksiin sidotuksi vuosivuokraksi muodostuu  $20 \text{ €} \times (1865:100) = 373$  euroa. Vuokra muuttuu vuosittain indeksin muutosta vastaavasti.

Tätä voidaan pitää kohtuullisena, kun sitä verrataan 400 m<sup>2</sup>:n siirtolapuutarhapalstan vuosivuokraan, joka on noin 520 euroa.

Yhdistysten rakennusten alojen ja kaupungin rakennusten vuokria on perusteltua korottaa vastaavasti. Asemakaavoitetulla kesämaja-alueella olevien yhdistysten rakennusten alojen vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 0,50 euron ja kaupungin rakennusten osalta 0,70 euron perusvuosivuokraa/m<sup>2</sup>/vuosi.

Muulla alueella vuosivuokra on kiinteä yhdistysten rakennusten alojen osalta 9 euroa/m<sup>2</sup>/vuosi ja kaupungin rakennusten osalta 13 euroa/m<sup>2</sup>/vuosi.

#### Vuokra-aika

Asemakaavoitetut kesämaja-alueet voidaan vuokrata vuoteen 2042 asti. Vasikkasaaren kesämaja-alue on kuitenkin tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan, kunnes saaren asemakaava, joka sisältää myös matkailua palvelevaa rakentamista, on päätetty toteuttaa.

Asemakaavassa kesämajoille osoitettujen alueiden ulkopuolella olevien eli siirrettävien kesämajojen alat voidaan asemakaavan toteuttamiseksi vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan.



30.10.2012

Po/1

Asemakaavoittamattomat alueet on tarkoituksenmukaista vuokrata korkeintaan viideksi vuodeksi kerrallaan kunnes asemakaava on tullut voimaan ja kesämajojen rakentamistaohjeet on hyväksytyt.

#### Muut ehdot

Muuten noudatetaan yleisten töiden lautakunnan päättämiä ehtoja. Kesämaja-alueiden vuokraukset tuodaan yleisten töiden lautakunnan päätettäväksi vuokrausperusteiden hyväksymisen jälkeen.

Liitteinä on kartta ja luettelo kesämaja-alueista.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Pekka Henttonen

#### Lisätiedot

Keijo Kuoppala, lakimies, puhelin: 310 38592  
keijo.kuoppala(a)hel.fi  
Leila Ström, tarkastaja, puhelin: 310 38574  
leila.strom(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 [Kesämajat yhteystiedot 2012](#)
- 2 [Kesämajat 2012](#)

#### Otteet

**Ote**  
Kaupunginhallitus

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2

Palveluosasto

#### Päätöshistoria

[Yleisten töiden lautakunta 16.10.2012 § 465](#)

HEL 2012-013251 T 10 01 01 03

#### Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Pekka Henttonen

#### Lisätiedot

Keijo Kuoppala, lakimies, puhelin: 310 38592



30.10.2012

Po/1

---

keijo.kuoppala(a)hel.fi  
Leila Ström, Tarkastaja, puhelin: 310 38574  
leila.strom(a)hel.fi