



7.12.2011

Kaj/2

2

**V Mellunkylän Linnanpellon omakotitonttien 47233/2 - 10 ja 47233/12  
- 23 vuokrauserusteet**

HEL 2011-005613 T 10 01 01 02

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavasti:

Kaupunginvaltuusto päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin nro 47233 tontit nro 2 - 10 ja saman korttelin tontit nro 12 - 23 lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1. Erillispientalotonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 27 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen kuten autosuoja-, jäte-, sauna-, työ-, varasto-, kerho- tms. tilojen osalta ei peritä vuokraa.

2. Maanvuokrasta ei myönnetä arava- eikä korkotukialennusta.
3. Muuten noudatetaan soveltuvien osin tavanomaisia omakotitalotonttien vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

**Esittelijä**

**Varauspäätökset**

Kaupunginhallitus päätti 7.4.2008 (508 §) varata Mellunkylän Linnanpellon alueen tontit 47233/ 2 - 10 ja 47233/ 12 - 23 omatoimiseen rakentamiseen ja oikeutti kiinteistölautakunnan päättämään tonttien luovutusmuodoista, hakukriteereistä ja varauksen saajista.

Kiinteistölautakunta varasi 20.10.2011 tontit edelleen Notocom Oy:lle rakennuttajakonsulttivetoista ryhmärakennuttamista varten 31.12.2012



saakka, ja alueen esirakentaminen ja kunnallistekniset työt ovat käynnissä, joten vuokrauserusteiden vahvistaminen tonteille on ajankohtaista.

#### Varattavien omakotitonttien asemakaava- ja tonttiedot

Linnanpellon erillispientalotontit (AO) sijaitsevat uuden rakentamisalueen keskellä. Tonttien rakennusoikeus on ilmoitettu lukuna rakennusalalla. Luvut vastaavat tehokkuutta  $e = 0,30 - 0,44$ . Tontit ovat pinta-alaltaan pieniä ja tonttien keskimääräinen koko on 452 m<sup>2</sup>. Useimpien erillistalojen kerrosala on 140 k-m<sup>2</sup>. Tonteille on merkitty omat rakennusalat autotalli- ja talousrakennusta varten.

Alueen maaperä on pehmeää savikkoa ja pohjaveden pinta korkealla. Kaupunki esirakentaa alueen syvästabiloimalla ja talonrakennus edellyttää paalutusta.

Alueen rakentajat joutuvat kiinteistökohtaisilla pumpuilla ohjaamaan rakennusten perusvedet kunnalliseen viemärlaitokseen, mistä aiheutuu ylimääräisiä investointi- ja ylläpitokustannuksia.

#### Vuokrauserusteet

Linnanpellon omakotitontit sijaitsevat Mellunkylässä Etelä-Vesalan pientaloalueen itäreunassa Untamalantien ja Länsimäentien risteyksen eteläpuolella noin kilometrin etäisyydellä Mellunkylän metroasemalta. Alueen palvelut sijaitsevat noin 0,7 – 1,5 km etäisyydellä Mellunkylässä ja Kontulassa.

Tontit eivät ole perinteisiä, väljästi rakennettavia omakotitalotontteja vaan tiiviitä, noin 0,4 tonttitehokkuudella rakennettavia kaupunkitontteja, joilla on rakentamis- ja elinkaarikustannuksia aiheuttavia toiminnallisia ja rakennusteknisiä rasitteita ja riippuvuuksia.

Linnanpellon omakotitalotonteille voitaisiin esittelijän mielestä määrätä vuosivuokra pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavaa 27 neliön suuruista kerrosneliömetrihintaa asuntokerrosalan osalta. Hintatasossa 9/2011 laskettu kerrosneliömetrihintaa on 492 euroa.

Omakotitontin vuosivuokraksi tulee näin noin 2 750 euroa, jolloin maanvuokran teoreettinen vaikutus asumiskustannuksiin on 1,97 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Vertailutietona voidaan todeta, että viereisille Linnanpellon asuntotonteille (A, II,  $e = 0,38 - 0,54$ ) Kvsto on 25.8.2010 (asia nro 10) vahvistanut vuokrauserusteet pitäen perusteena virallisen



7.12.2011

elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 on 100” pistelukua 100 vastaavaa 24 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa.

Samoin Kvsto on hyväksynyt 21.5.2008 (140 §) Myllypuron puisen kaupunkikylän vuokrauserusteet. Niiden mukaan asuinpienalojen korttelialueen (AP) tonttien vuosivuokrat määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951=100” pistelukua 100 vastaavaa 28 euron suuruista kerrosneliömetrihintaa ja erillispientalojen korttelialueen (AO ja AO-1) tonteilla vastaavasti 30 euron suuruisen kerrosneliömetrihinnan mukaan.

Ehdotetut vuokrauserusteet vastaavat paikalliset olosuhteet huomioon ottaen alueen hintatasoa. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavasta nro 11611

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta